

Rhif y Cais: FPL/2021/267

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

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

Lleoliad: Plot 13, Pentre Coed, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynglyn a gofynion SDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynlgyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Meirion Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol.
---	--

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

39C166S/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatad cynllunio rhif 39C166R/VAR er mwyn diwygio dyluniad y sialet ar plot 3 yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission reference 39C166R/VAR so as to amend the design of the chalet on plot 3 at Refail Newydd, Porthaethwy/Menai Bridge. Caniatáu Approved 08/03/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd yr uned gwyliau a ganiateir drwy hyn yn cael eu meddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

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

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

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

(iii) Amseriad ac 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.

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

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

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

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

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

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

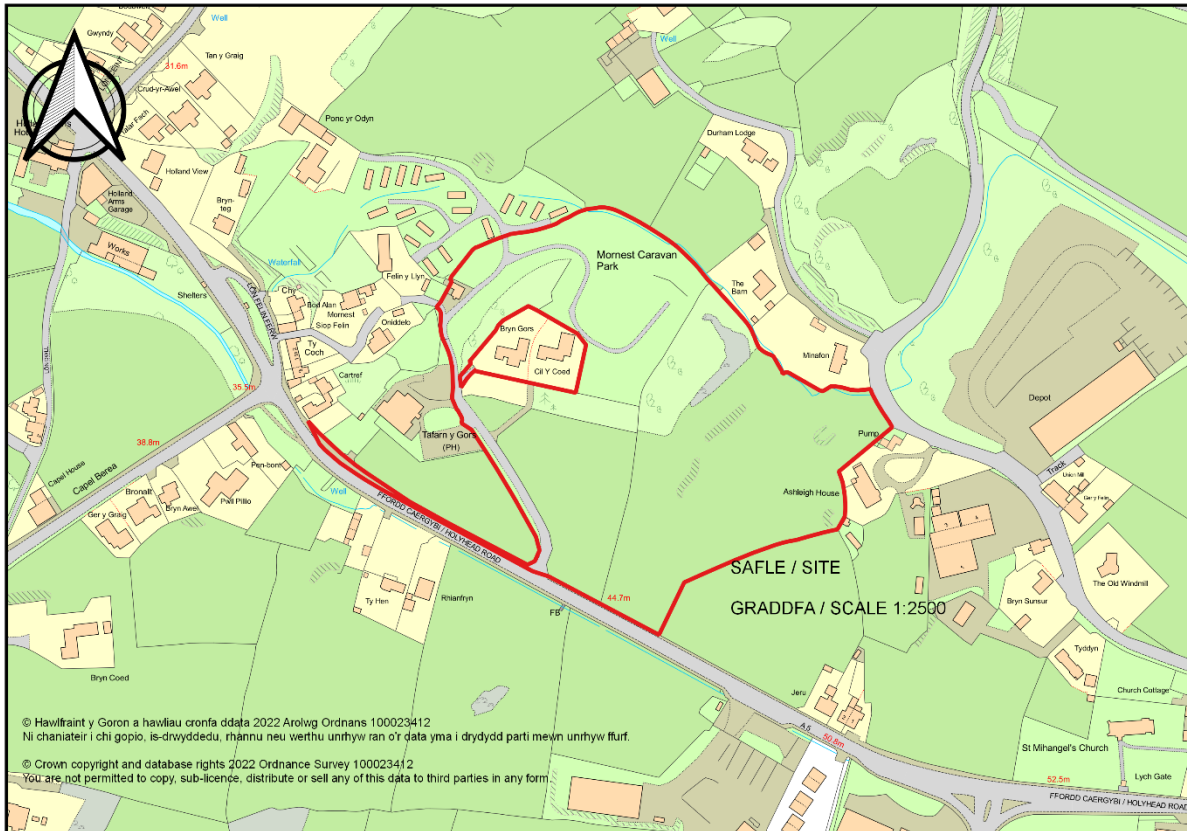
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/7

Ymgeisydd: Mr Moris Jones

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

Lleoliad: Parc Carafanau Mornest, Pentre Berw



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod a Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynnig fel a ganlyn:

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

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

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

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod
Awdurdod Glo / Coal Authority	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb

Cynghorydd Dafydd Roberts	Galw i fewn
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Pryder mewn perthynas a'r tirwedd

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu Safle Carafanau Teithiol

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

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

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

Er gwaethaf ei leoliad mewn cefn gwald agored yn unol â'r diffiniad yn y CDLIC, mae'r ardal wedi'i datblygu'n helaeth ac mae nifer o adeiladau preswyl o amgylch y safle ac mae ystâd ddiwydiannol Gaerwen ar yr ochr arall i'r briffordd. O'r herwydd ni ragwelir y bydd y cynnig yn niweidio ansawdd

gweledol y dirwedd yn sylweddol i'r fath raddau ei fod yn groes i brif bwyslais y polisi. Nid oedd gan ymgynghorydd tirwedd yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r elfen hon o'r cynllun a dywedodd y byddai'r tirwedd arfaethedig yn clustogi'r safle o'r A5. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig yn dderbyniol wrth ei ystyried yn erbyn meini prawf polisi TWR 5 ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Egwyddor ymestyn y Safle Carafanau Sefydlog

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

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

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

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

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

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

Ymhellach i'r uchod, rhaid nodi hefyd bod y safle wedi derbyn tystysgrif defnydd cyfreithiol yn ddiweddar sy'n caniatáu lleoli carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Ar hyn o bryd, mae 20 carafán sefydlog ar y safle ac mae'r cynnig ar gyfer lleoli 38 o unedau ychwanegol a fydd yn cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar y safle i 58 uned. Mae hyn gyfystyr â chynnydd o 190% yn nifer yr unedau sydd ar y safle ac mae'n uwch o lawer na'r canllaw o 10%. Cydnabyddir bod gwelliannau'n cael eu cynnig ar gyfer y safle drwy greu ardal picnic a chwarae, fodd bynnag yn dilyn derbyn cadarnhad gan yr uned polisi cynllunio, byddai'r gwelliannau i'r safle er mwyn cyfiawnhau'r cynnydd o 10% yn unig. Cydnabyddir bod gan y safle dystysgrif defnydd cyfreithiol er mwyn caniatáu carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn, fodd bynnag nid yw'n ystyriaeth o bwys a fyddai'n disodli'r polisi i'r fath raddau y gellir cyfiawnhau cynnydd sydd 180% uwchlaw'r canllaw. Bernir nad yw'r cynnydd a gynigir yn gynnydd bychan

ac felly nid yw'r elfen hon o'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR 3. Oherwydd yr uchod, argymhellir gwrthod y cynnig i ymestyn y safle carafanau sefydlog.

Effaith ar Fwynderau Cyfagos

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

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

Ecoleg

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

Cynaliadwyedd

Mae paragraff 3.39 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi:

“Mae'r cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

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

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

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

“Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda.”

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

Caniatau yr elfen carafannau teithiol o'r cais hwn 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 (Safle carafanau teithiol yn unig fel a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun atodedig) a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad / 2587:18:1
- Cynllun Safle Bwriedig / 001 1
- Cynllun Safle Bwriedig / 2587:18:3E
- Bloc Toilet/Cawod Bwriedig/ 2587:20:4b

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

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

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

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

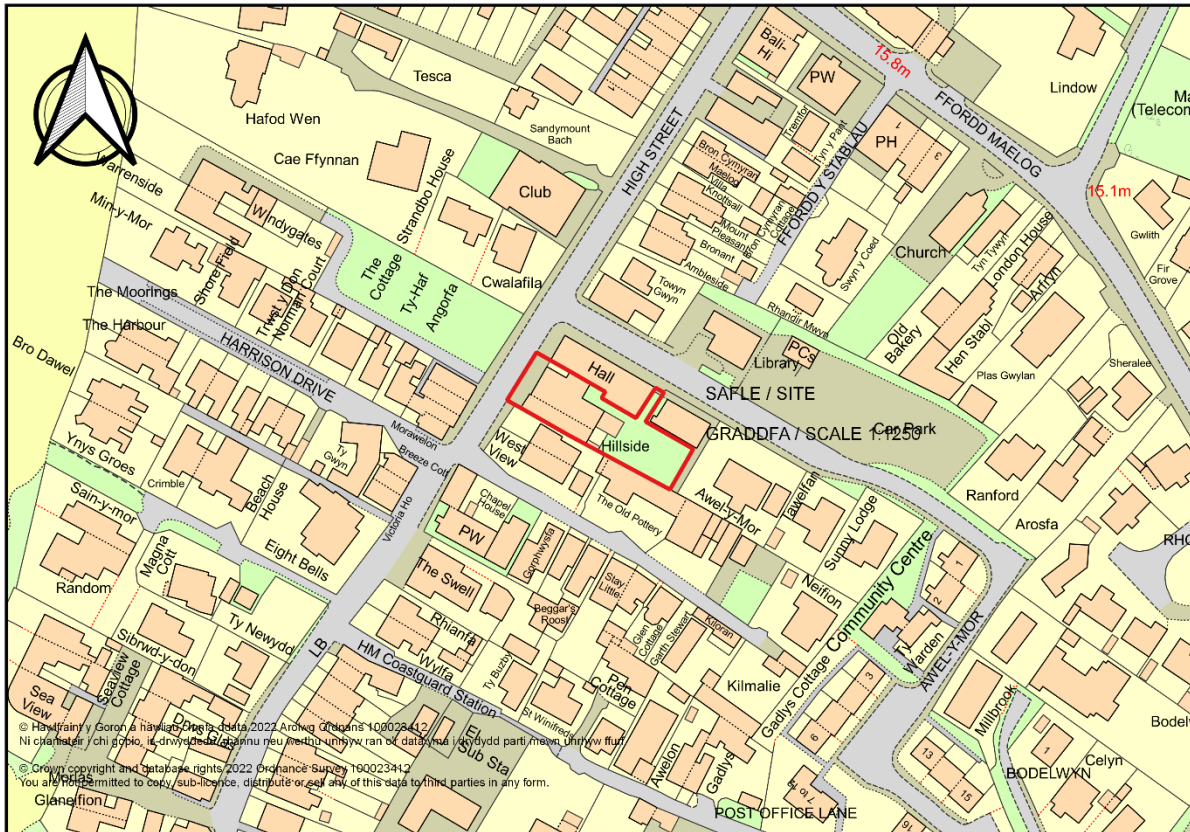
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/317

Ymgeisydd: Mr Matthew Bullas

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

Lleoliad: Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer dymchwel yr adeilad tri llawr presennol sydd yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod, ynghyd ag adeiladu adeilad tri llawr yn ei le yn cynnwys dau fflat

preswyl a gwesty 10 ystafell wely gyda bwyty a chyfleuster chwaraeon dŵr cysylltiedig ar y llawr gwaelod.

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Joint Local Development Plan

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd:

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

Canllawiau Cynllunio Atodol:

Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021)

Tai Marchnad Leol (Mawrth 2019)

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Gritten Ecology

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi Cynllunio ac Egwyddor y Datblygiad:

Gwesty:

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

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

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y cynnig yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain ar ormoddedd o lety o'r fath yn yr ardal.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bwyty:

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

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

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

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

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

Unedau Preswyl:

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

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

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

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

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

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

Yr Iaith Gymraeg:

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

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

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

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

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

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

Cynaliadwyedd:

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

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

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

"Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

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

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

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

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

Cyd-destun y Safle a'r Datblygiad Arfaethedig:

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

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

Cymeriad yr ardal:

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

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

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

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

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

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

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Draenio:

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

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

Ecoleg:

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

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

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

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

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

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

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

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

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir.

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

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd.

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynderau lleol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr gerllaw.

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

Rheswm: Er mwyn amddiffyn amwynderau deiliaid preswyl cyfagos.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rhif y Cais: FPL/2021/349

Ymgeisydd: Mrs. Bente Whyatt

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

Lleoliad: Caerau, Llanfairynghornwy, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mae'r safle gwersylla wedi'i leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ac yn union i'r gogledd o dŷ Caerau, a cheir mynediad i'r safle ar hyd cyfres o lonydd sengl sy'n arwain o'r briffordd A5025. Mae

defnydd amaethyddol yn cael ei wneud o safle'r cais ar hyn o bryd, gyda glaswelltir yn ffurfio'r cyfan o'r safle ei hun a gwrychoedd draenen wen/waliau cerrig yn ffurfio'r ffiniau. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac wedi'i guddio'n dda gan lystyfiant aeddfed, adeiladau yn y canol a thopograffeg leol. Mae'r safle yn cynnwys graddiant bychan, sy'n rhedeg o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin.

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

Mater(ion) Allweddol

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

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

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 Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Datblygwr angen bod yn wylidwrus o risg llifogydd dwr gwyneb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Gwersylla

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

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio."

Ystyrir bod y lleoliad yn anymwrthiol ac mae wedi'i sgrinio'n dda o olwg y cyhoedd. Mae golygfeydd pell o'r briffordd yn bosibl o ogledd ddwyrain y safle, ond cytunwyd ar gynllun tirlunio cadarn gyda Swyddog Coed a Thirwedd yr awdurdod lleol sy'n cryfhau'r gwrych presennol i sicrhau sgrinio mwy effeithiol dros amser. Rhaid ystyried hefyd fod y safle yn union gyfagos i'r clwstwr o adeiladau yng Nghaerau ac felly ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael ei gymathu'n rhwydd i'r dirwedd. Mae'r safle gwersylla wedi ei leoli mewn pant naturiol yn y tir ac ni ystyrir ei fod yn lleoliad amlwg. Bydd unrhyw olygfeydd o'r safle i'w gweld yng nghyd-destun datblygiad presennol Caerau ac ni fyddai'n cael unrhyw effaith weledol ychwanegol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Traffig

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

Adeilad Rhestredig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

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

Ecoleg

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

Cynaliadwyedd

Mae paragraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

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

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

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

“Mae angen i'r system gynllunio gefnogi datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda.”

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 1, AMG 5, TWR 5, PS 4, PS 5, PS 20.

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

Rhif y Cais: FPL/2022/63

Ymgeisydd: Mrs Maria Watkinson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y sied storio bresennol i fod yn giosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen ia, wafflau a diodydd meddal yn

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mae'r safle wedi ei leoli ym mhentref arfordirol Bae Trearddur, ond y tu allan i'w ffin datblygu fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd yn nhermau polisi fe'i hystyrir I fod yn y cefn gwlad

agored. Bydd y ciosg wedi'i leoli ar dir bwyty sefydledig Ocean's Edge, wedi'i leoli'n agos at yr adeilad ac yn cefnu ar orsaf y bad achub.

Mater(ion) Allweddol

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

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 MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad

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

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

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

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

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

laith Gymraeg

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

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

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

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

Perygl Llifogydd

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / TQRQM21335124942801
- Cynllun Bwriedig / DWG No: 14

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

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

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

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

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

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

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

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

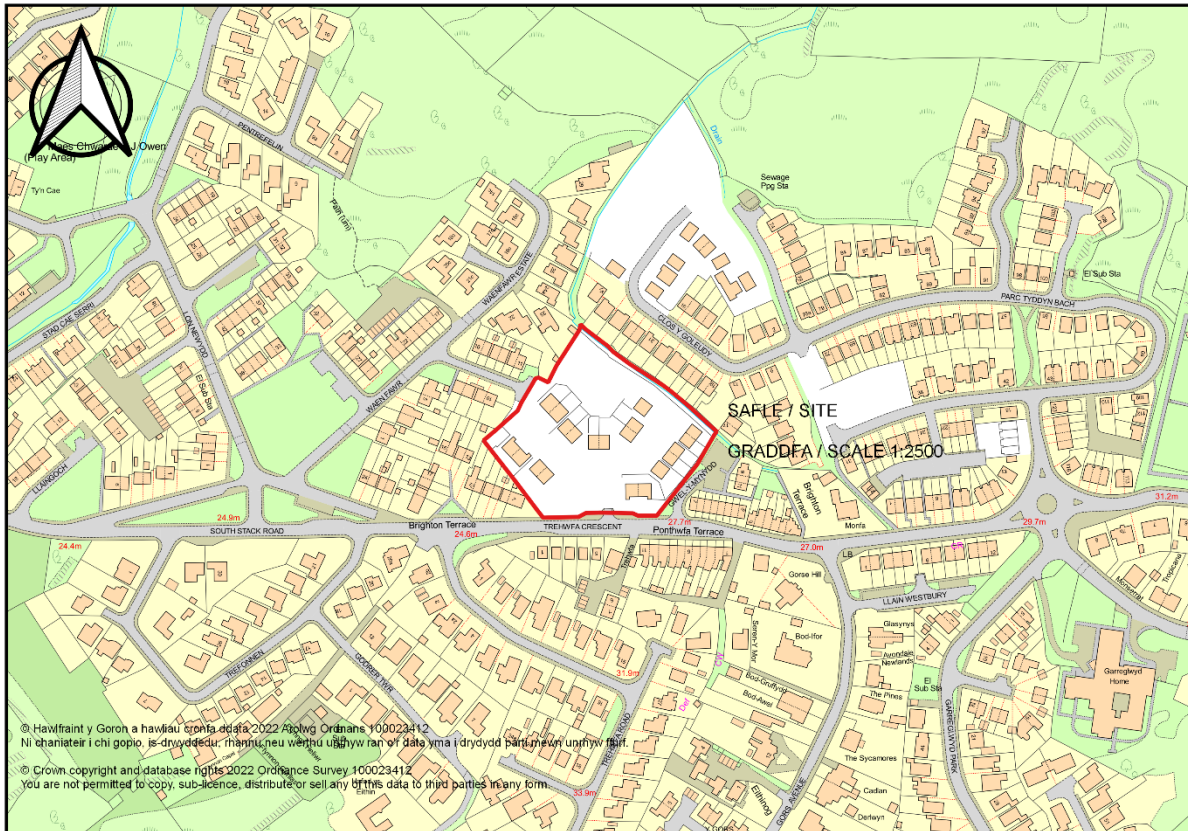
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAO/2022/11

Ymgeisydd: DU Construction

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenrol o dan caniatâd cynllunio FPL/2019/34 er mwyn diwygio tirlunio meddal yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llaingoch, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer diwygio'r cynllun tirlunio meddal a gymeradwywyd yn flaenrol.

Lleolir y safle yn nhref Caerdybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae caniatâd yn bodoli ar y safle ar gyfer 26 anedd ac mae'r caniatâd hwn yn cael ei roi ar waith ar hyn o bryd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ac a ystyrir mai mân newidiadau ydynt.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ddim gwrthwynebiad

Dim cyhoedduswydd ei angen o safbwynt stadudol ar gyfer cais ar gyfer mân newidiadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

MAO/2021/12 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2019/341 (Adeiladu 26 anedd) er mwyn diwygio newid mynediad cerddwyr i ddarparu mynediad ramp yn Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caerdybi. Caniatáu.

VAR/2021/12 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/341 (Codi 26 o dai) er mwyn ymestyn oriau gweithio dydd Sadwrn yn Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caerdybi - Tynnwyd yn ôl.

VAR/2022/6 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02)(cynlluniau a gymeradwywyd), (05)(Cynllun Tirlunio), (07)(Plannu coed a gwrychoedd ardal wedi'i ffensio) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/341 (Cais llawn ar gyfer codi 26 anedd (3 fforddiadwy), addasu mynedfa presennol i gerbydau ynghyd a chreu gwaith cystylliedig) er mwyn amrywio'r cynllun tirlunio yn Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caerdybi - Heb Benderfyniad

FPL/2019/341 - Cais llawn ar gyfer codi 26 anedd (3 fforddiadwy), addasu mynedfa presennol i gerbydau ynghyd a chreu gwaith cystylliedig yn Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caerdybi - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës" sydd o gymorth wrth nodi'r "man cychwyn" ar gyfer penderfynu beth ellir ei bennu yn "ansylweddol". Mae'n datgan:

"2.6 Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael; ac

- (a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu
(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' i awdurdodau lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol, gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Mae'r newidiadau arfaethedig fel a ganlyn:-

- Newidiadau i fanylion tirlunio meddal.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yn amlwg bod llawer iawn o waith wedi'i wneud ar y safle. Felly, ystyrir fod y caniatâd wedi cael ei roi ar waith ar y safle ac o'r herwydd mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli o dan ganiatâd rhif FPL/2019/341. Felly, mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i sefydlu.

Mae'r cais yn ceisio amrywio'r cynllun tirlunio. O'r herwydd, mae sawl cynllun diwygiedig yn cael eu cynnig a fydd, yn eu hanfod, yn disodli'r lluniadau a gymeradwywyd fel rhan o ganiatâd FPL/2019/341.

Cynllun Tirlunio Arfaethedig:

Mae'r cynllun tirlunio arfaethedig yn cynnwys plannu llawer llai o goed a gwrychoedd ar y terfynau, ond mae'n cadw'r holl waith plannu a gynigiwyd yn flaenorol. Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn cynnwys nifer fawr iawn o goed. Mae'r newidiadau eraill yn rhai llai ac maent yn effeithio ar nifer y llwyni mewnlol fydd yn cael eu plannu. Mae'r newidiadau'n cael eu hargymell er mwyn gweithredu cynllun sy'n fwy cymedrol o ran costau a chynnal a chadw.

Ymgynghorwyd ar y cais gyda'r arbenigwr tirlunio ac mae o'r farn bod y sgrin / coed presennol wedi cael eu cynnal a'u gwella ar un o'r drychiadau. Ychydig o'r sgrin/coed sy'n cael eu tynnu o'r drychiadau eraill felly bydd angen llai o waith plannu newydd yn ei le. Felly, ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Effaith ar Fwynderau Preswyl cyfagos:

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Canllaw Dylunio yn darparu canllawiau ar y pellteroedd arfaethedig rhwng anheddau sy'n bodoli'n barod ac anheddau arfaethedig. Ystyriwyd effaith ar amwynderau eiddo cyfagos fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol. Serch hynny, o ganlyniad i'r cynllun tirlunio diwygiedig, mae angen ystyriaeth fanwl bellach i hyn.

Bwriadwyd plannu cymysgedd o goed ar hyd y terfyn gogledd ddwyrain yn y caniatâd gwreiddiol. Nid yw'r coed hyn yn cael eu cynnwys yn y cais presennol. Plotiau 17 ac 18 yw'r unedau arfaethedig agosaf at y terfyn hwn. Ystyrir bod yr unedau arfaethedig yn cydymffurfio â'r CCA Canllaw Dylunio ac o'r herwydd ni fydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r anheddau hyn nac ar unrhyw eiddo cyfagos arall.

Mae mân newidiadau eraill yn cael eu cynnig ar hyd gweddill y terfynau. Oherwydd y pellter rhwng yr anheddau ynghyd â mesurau lliniaru arfaethedig megis ffensys ar y terfyn, nid ystyrir y bydd y newidiadau hyn yn golygu y bydd unrhyw un o'r eiddo arfaethedig yn cael effaith andwyol ar anheddau presennol o ganlyniad i'r newidiadau hyn.

Casgliad

Mae'r newidiadau arfaethedig yn rhai ansylweddol ac mae'r adran a'r ymgynghorai arbenigol perthnasol yn ystyried eu bod yn dderbyniol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

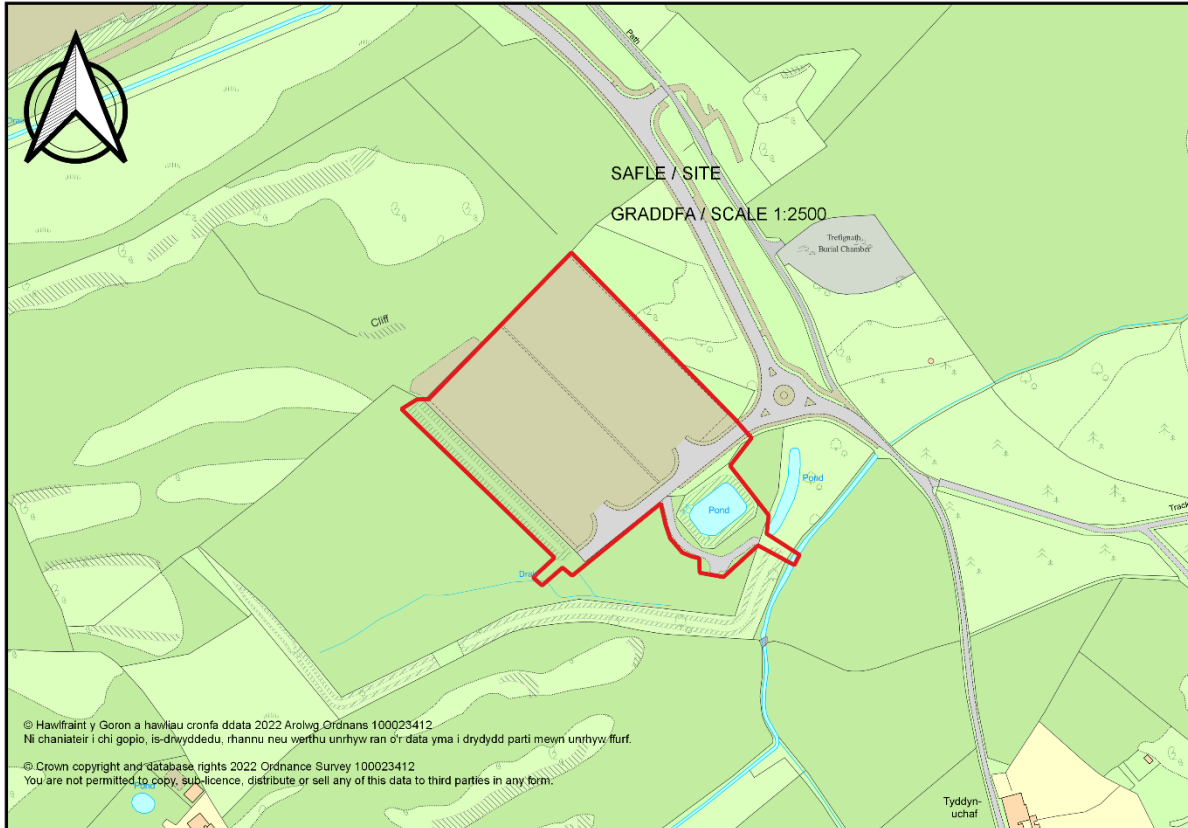
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/65

Ymgeisydd: Llywodraeth Cymru

Bwriad: Cais llawn i gadw maes parcio HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis yn

Lleoliad: Plot 9 (Hanner Dwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r datblygiad arfaethedig yn rhan o drefniadau Brexit i sicrhau bod modd pentyrru cerbydau HGV yn ddiogel er mwyn mynd i'r afael â phryderon a godwyd yn lleol yn gysylltiedig â'r diffyg cyfleusterau parcio yn yr ardal yn dilyn cau safle Road King. Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn ymdrin â materion a phryderon ehangach ac oherwydd bod y Swyddogion o'r farn y dylent gael eu hystyried gan Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer cadw'r ardal barcio i gerbydau HGV a gwaith yn gysylltiedig â hynny am gyfnod o 12 mis o ddyddiad y caniatâd. Mae'r cynnig yn gofyn am ganiatâd dros dro am gyfnod o 12 mis er mwyn

rhoi digon amser i ddod o hyd i ddatrysiad parhaol ar gyfer Cyfleuster Rheoli Ffiniau arfaethedig Llywodraeth Cymru ym Mhlot 9.

Dewiswyd Plot 9 yn bennaf oherwydd ei fod mewn lleoliad strategol ac oherwydd bod y safle'n darparu mynediad hwylus i'r seilwaith presennol gerllaw. Bydd y cyfleuster yn lleoliad i bentyrru cerbydau HGV yn ddiogel er mwyn achosi cyn lleied o anhwylystod â phosib i bobl a busnesau lleol o ddydd i ddydd. Bydd hefyd yn darparu lle diogel a sicr i yrwyr loriau a bydd ganddynt fynediad at gyfleusterau lles i baratoi dogfennau porthladd. Bydd y rhan fwyaf o gerbydau HGV yn cael eu parcio ar y safle am gyfnod byr yn unig ond ar adegau bydd cerbydau'n aros ar y safle am fwy na 24 awr os nad yw'r dogfennau cywir ar gael.

Mae gan y safle, sydd wedi bod yn weithredol ers 2021, le i barcio 133 o gerbydau HGV ac mae ar agor 24 awr o'r dydd 7 diwrnod yr wythnos. Mae'r cyfleusterau lles, sy'n cynnwys toiledau a swyddfa /cantîn bach, wedi'u lleoli mewn unedau 'portakabin' dros dro.

Adeiladwyd y maes parcio ceir drwy godi haen uchaf y pridd a'i storio mewn byndiau ar y safle er mwyn ei aildefnyddio ryw bryd eto. Cafodd malurion cerrig eu cludo i'r safle i greu platfform sefydlog cyn gosod arwyneb macadam ar ei ben. Mae gan y safle un pwynt mynediad oddi ar gylchfan y ffordd gangen bresennol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn ardal ddwyreiniol ystâd ddiwydiannol Parc Cybi, tua 1.5km i'r de o ganol tref Caergybi, ac mae ganddo arwynebedd o oddeutu 2.29 hectar. Mae plotiau gwag yn ymyl safle'r cais ac mae gwesty'r Premier Inn a safle Cyfleuster Mewndirol wrth y Ffin Cymru (IBF) gerllaw. Mae tir amaethyddol agored i'r gorllewin ac i'r de o'r safle.

Mae'r A55 i'r gogledd ac mae cyffordd 2, sy'n caniatáu mynediad uniongyrchol i'r A5153 sy'n cysylltu ffordd feingefn Parc Cybi â safle'r cais, ryw 500 metr i ffwrdd. Mae llwybrau troed, beic a bysiau sy'n arwain i ganol tref Caergybi yn y cyffiniau.

Mae safle'r cais, ac yn wir Ystâd Ddiwydiannol Parc Cybi, wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae Henebion Cofrestredig wedi'u lleoli i'r dwyrain ar yr ochr arall i'r ffordd. Y mae melin restredig hefyd wedi'i lleoli i'r gogledd orllewin yn ardal Kingsland. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'u lleoli i'r de ddwyrain ac i'r de orllewin ac maent yn rhan o Ystâd Penrhyn Geiriol.

Mater(ion) Allweddol

Pa un ai y gellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, pa un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol a pha un ai a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr AHNE, diogelwch y briffordd, y rhwydwaith priffyrdd, a'r Henebion Cofrestredig, Adeilad Rhestredig ac eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Y Gymraeg a Diwylliant

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus

Polisi CYF1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
 Polisi AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: y cynllun cenedlaethol 2040 (2021)

Adeiladu Lleoedd Gwell; Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair

Polisi Cynllunio Cymru (2021), Rhifyn 11

Nodyn Cyngor Technegol 5: Gwarchod Natur a Chynllunio
 Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Y Gymraeg
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gritten Ecology	Dim Gwrthwynebiad.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi pa ystyriaeth a roddwyd i'r Gymraeg wrth lunio'r cynnig.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim Ymateb.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim Gwrthwynebiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim Ymateb.
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Dim Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad – Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y safleoedd dynodedig gerllaw nac ar rywogaethau gwarchoddedig. Nid yw llygredd yn destun pryder oherwydd y mesurau lliniaru a fydd yn cael eu rhoi ar waith.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Cefnogi'r datblygiad arfaethedig oherwydd y gallai greu cyfleoedd gwaith ym Mharc Busnes Parc Cybi.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod wedi yw gynig er mwyn sicrhau bod materion dreunio yn dderbyniol

Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Yn dilyn cyflwyno asesiad sŵn ac arolwg cynllun golau, mae'r adran yn fodlon gydag amodau.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb
Cadw Scheduled Monuments	Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar leoliad yr henebion cofrestredig gerllaw.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim Gwrthwynebiad.
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion deunyddiau, tirwedd a dylunio yn AMG 1 a PCYFF 4 fodd bynnag mae'r ymgynghorydd tirwedd o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar harddwch naturiol a nodweddion arbennig yr AHNE.
Dani Robertson	Dim Ymateb
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cynigir amodau yn ymwneud â'r cam datgomisiynu.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim goblygiadau archeolegol sylweddol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyr hysbysu at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â gosod arwyddion ar y safle. Rhoddwyd hysbyseb hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/04/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr wedi dod i law. Mae'r sylwadau wedi'u crynhoi isod:

- Pryderon bod golau'n effeithio ar yr eiddo preswyl gerllaw.
- Pryderon bod sŵn o'r safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.
- Pryderon ynglŷn ag edrychiad y datblygiad.
- Pryder y bydd y datblygiad yno yn barhaol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C842A/EIA – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth (B1, B2, B8), i gynnwys swyddfeydd, defnydd diwydiannol a gwesty ynghyd ag adeiladu mynediad newydd i gerbydau ar dir yn Nhŷ Mawr, Caergybi – Caniatáu 07/03/2005

SCR/2021/84 - Barn sgrinio ar gyfer y trefniadau peirianeg, draenio a chynllun safle ar gyfer parcio cerbydau HGV, ynghyd â chabanau'n gysylltiedig â lles staff ar dir ym Mhlot 9, Caergybi – Dim Angen AEA – 03/12/2021

PAN/2021/19 – Hysbysiad mewn perthynas â gwaith cam 2 ym Mhlot 9, Caergybi – Datblygiad a Ganiateir

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu a Pholisi Cynllunio:

Lleolir y datblygiad arfaethedig ym Mharc Cybi, sydd yn 'brif' safle cyflogaeth a safle sydd wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth o dan bolisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar gyfer Defnydd Cyflogaeth

Mae'r ardal parcio cerbydau HGV dros dro yn dod o fewn y dosbarth defnydd sui generis neu ddefnydd unigryw.

Yn unol â Pholisi CYF 1 yn y CDLIC mae tir ac unedau Ystâd Ddiwydiannol Penrhos wedi'u diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes yn gysylltiedig â dosbarthiadau defnydd B2 a B8. Fodd bynnag, ym mhwynt 1 ym Mholisi Strategol PS 13 nodir y bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun.

Mae safle'r cais o bwysigrwydd rhanbarthol, ac mae ganddo rôl hanfodol i'w chwarae o ran sicrhau cyfraniad rhanbarthol i amcanion datblygu economaidd cenedlaethol a chefnogi datblygiadau allweddol yn y sector. Ystyrir felly bod egwyddor y datblygiad yn cyd-fynd â Pholisi Strategol 13 a pholisi CYF 1 y CDLIC ynghyd â phrif bwyslais y Polisi Cenedlaethol.

Cynaliadwyedd:

Lleolir safle'r cais ar ystâd ddiwydiannol ac mae'n cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Ar sail cynaliadwyedd, mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn hyrwyddo aildefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau presennol lle mae tir sy'n wag neu'n cael ei danddefnyddio ar gael ar gyfer defnyddiau addas.

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

Ystyrir bod y polisiâu a gynhwysir o fewn y CDLIC yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol yn nhermau ei ymagwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.39 o PCC (Argraffiad 11, 2021) yn datgan:

"Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.11 o Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan "Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio."

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi lle lleolir digonedd o gyfleusterau cyhoeddus gerllaw. Gwasanaethir y safle gan droedffyrdd i gerddwyr a llwybrau beiciau sy'n cysylltu â gwasanaethau cyhoeddus eraill gerllaw, fel yr orsaf drenau a'r porthladd. Lleolir safleoedd bws gerllaw sy'n cysylltu â dynodiadau allweddol ar draws Gogledd Cymru. Gellir casglu felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â PCC, NCT 18 a'r CDLIC, yn nhermau ei fod mewn lleoliad cynaliadwy.

Yr Iaith Gymraeg:

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, wrth benderfynu ynghylch cais cynllunio, mae gan Awdurdodau Cynllunio ddyletswydd i ystyried yr iaith Gymraeg, lle y bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA/SPG) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd yng Ngorffennaf 2019) yn darparu rhagor o arweiniad ynghylch sut y disgwylir y byddir yn ymgorffori ystyriaethau o ran yr iaith Gymraeg ym mhob datblygiad perthnasol.

Ceir rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd y cynnig yn gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg. Caiff y trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir y bydd angen cyflwyno Datganiad / Adroddiad eu hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLIC, ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn cyrraedd y trothwyon hyn.

Mae arweiniad ar y math o geisiadau lle bydd rhaid ystyried yr iaith Gymraeg ar gael yn Atodiad 5 (Gweithdrefn Sgrinio) yn y CCA (rhan D i F). Mae'r arweiniad a geir yn Atodiad 5 yn nodi er nad oes rhaid i ddatblygiadau manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol gyflwyno Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg y dylent ddangos pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi pa ystyriaeth a roddwyd i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynnig. Maent yn cynnwys gosod dau arwydd cyfeiriadol/gweithredol dwyieithog ar y safle dros dro i gyfeirio staff a gyrwyr HGV ger y fynedfa / allanfa ym Mhlot 9 nes y rhoddir y gorau i ddefnyddio'r safle.

Buddion Economaidd:

Mabwysiadwyd Cymru'r Dyfodol - Y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn Ebrill 2021, ac mae'n nodi fframwaith ar gyfer cynllunio'r newid a'r datblygu sydd ei angen yng Nghymru dros yr 20 mlynedd nesaf. Mae'n gweithredu fel fframwaith datblygu cenedlaethol, sy'n nodi'r cyfeiriad o ran datblygiad blaenoriaethau cenedlaethol allweddol trwy'r system gynllunio, gan gynnwys cynnal a datblygu economi ffyniannus, cyflawni datgarboneiddio a gwrthsefyll y newid yn yr hinsawdd, datblygu ecosystemau cryf a gwella iechyd a lles cymunedau. Mae'r Cynllun yn canolbwyntio ar ganfod datrysiadau ar gyfer materion a heriau a wynebir ar raddfa genedlaethol.

Ym mhennod 4, 'Dewisiadau Strategol a Gofodol: Strategaeth Ofodol Cymru'r Dyfodol', mae Polisi 1 'Ble Bydd Cymru yn Tyfu' yn nodi bod Ynys Môn yn ardal gysylltedd genedlaethol a rhyngwladol gyda Chaerdybi yn Ardal Twf Rhanbarthol. Mae Polisi 2 'Llywio Twf ac Adfywio Trefol - Creu Lleuedd Strategol' yn nodi y dylai tyfu ac adfywio trefi a dinasoedd gyfrannu tuag at greu 'lleuedd cynaliadwy sy'n cefnogi bywydau egniol ac iach, gyda chymdogaethau trefol cywasgedig a cherddedadwy, sydd wedi'u trefnu o amgylch canolfannau defnydd cymysg a thrafnidiaeth gyhoeddus ac wedi'u hintegreiddio â seilwaith gwyrdd.'

Mae Polisi 10 'Cysylltedd Rhyngwladol' yn cydnabod Porthladd Caerdybi fel porth strategol y dylid ei gynnal a'i ddatblygu mewn modd nad yw'n peryglu ei allu i weithredu. Mae'r Cynllun yn cydnabod pwysigrwydd Porthladd Caerdybi i Ynys Môn a'r rhanbarth. Hwn yw'r cyswllt strategol mwyaf uniongyrchol rhwng Cymru ac Iwerddon ac felly mae'n ased cenedlaethol pwysig ac yn borth rhyngwladol pwysig ar gyfer nwyddau a theithwyr.

Mae Pennod 5 'Y Rhanbarthau' yn nodi pedwar rhanbarth o fewn Cymru, gyda Chaerdybi a safle'r cais wedi'u lleoli o fewn y Gogledd. Mae Polisi 21 'Ardal Dwf Rhanbarthol - Aneiddiadau Arfordirol Gogledd Cymru' yn cefnogi twf ac adfywio cynaliadwy mewn trefi rhanbarthol pwysig ar hyd arfordir y Gogledd, sy'n cynnwys Caerdybi. Mae'r polisi yn nodi bod yr ardaloedd hyn yn ffocws allweddol 'ar gyfer tai, cyflogaeth, twristiaeth, trafndiaeth gyhoeddus a gwasanaethau allweddol yn eu hardaloedd ehangach'.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 'Datblygu Economaidd' (a gyhoeddwyd yn Chwefror 2014) yn cydnabod ym mharagraffau 1.1.1 a 1.2.5, yn y drefn honno, 'Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwysu a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd.' 'Dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen am arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath.'

Mae'r NCT yn cydnabod hefyd, ym mharagraff 1.3.1, bod: 'Nid yw grymoedd y farchnad yn parchu ffiniau awdurdodau lleol a dylai'r system gynllunio lywio datblygiadau i'r lleoliadau mwyaf effeithlon a chynaliadwy. Mae hyn yn golygu bod cynllunio strategol, sy'n fwy nag awdurdodau cynllunio lleol unigol, yn hanfodol ar gyfer datblygu economaidd.'

Gan y bydd y safle ar agor 24 awr o'r dydd bydd rhaid cael dau aelod o staff ar y safle bob amser ac felly bydd hyn yn creu oddeutu 10 swydd llawn amser. Ni fydd cerbydau HGV yn defnyddio'r safle tra bydd y Safle Rheoli Ffiniau yn cael ei adeiladu (rhagwelir y bydd hyn yn digwydd yn ystod ail hanner 2022), ond bydd yr aelodau staff yn cael eu trosglwyddo i weithio ar brosiectau eraill.

Mae swyddogaeth Datblygu Economaidd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac mae'n cefnogi'r datblygiad arfaethedig oherwydd y gallai greu nifer o gyfleoedd cyflogaeth ym Mharc Busnes Parc Cybi.

Ystyrir bod y cynnig yn rhan o ddatblygiad sydd o bwys cenedlaethol. Mae'r cynnig nid yn unig yn creu swyddi ond y mae ganddo hefyd rôl hanfodol gan fod ganddo gyswllt uniongyrchol â'r porthladd sy'n gwneud cyfraniad sylweddol tuag at y nodau datblygu economaidd o fewn y polisi Cynllunio Cenedlaethol.

Yr Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol:

Lleolir y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. O ran penderfyniadau o safbwynt rheoli datblygu sy'n effeithio AHNE'au, dylent fod yn ffafriol i warchod harddwch naturiol, er ei fod yn briodol hefyd i ystyried llesiant cymdeithasol ac economaidd yr ardaloedd (PCC, paragraff 6.37). Dylai datblygiadau sy'n cael effaith uniongyrchol ar yr AHNE roi pwys mawr ar warchod a gwella harddwch naturiol, bywyd gwylt ac asedau'r ardaloedd hyn o ran treftadaeth ddiwylliannol. Yn unol â'r arweiniad a roddir ym mharagraff 6.3.9 o PCC, nid yw'r dynodiad statudol o reidrwydd yn gwahardd datblygu, ond rhaid mynd ati'n ofalus i asesu effaith cynigion ar gyfer datblygu ar y nodweddion hynny o ran treftadaeth naturiol sydd i fod i gael eu gwarchod gan y dynodiad.

O fewn AHNE'au, mae ystyriaethau arbennig yn berthnasol o ran cynigion datblygu mawr sy'n fwy cenedlaethol na lleol eu natur. Ni ddylai unrhyw ddatblygiadau mawr ddigwydd mewn AHNE'au ac eithrio o dan amgylchiadau eithriadol. Gallai hyn godi os gwelir, yn dilyn ystyriaeth ofalus, bod angen cyhoeddus sy'n drech na dim arall ac y byddai gwrthod rhoi caniatâd yn niweidiol dros ben i'r economi leol (paragraff 6.3.10 PCC). Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod y lleolir y safle ar barc busnes sydd wedi'i hen sefydlu.

Yn ôl Polisi Strategol PS19 (Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol), dylid rhoi mesurau ar waith i reoli datblygiad er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun. Caiff cynigion a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol arnynt eu gwrthod, onid yw'r angen a buddion y datblygiad yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal. Yn ogystal, mae polisi AMG1 (Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol) yn nodi, ble'n briodol, y dylai cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol, i mewn ac allan o'r AHNE'au, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth AHNE perthnasol.

Cefnogir y cais gan Arfarniad Tirwedd ac Effaith Weledol (LVA) a gyhoeddwyd cyn adeiladu'r safle dros dro (Ionawr 2021).

Fel y nodir yn yr LVA, mae'r caniatâd a roddwyd ar gyfer Parc Cybi yn caniatáu newidiadau tirwedd ar y safle ac ystyrir bod sefyllfa wrth gefn yn bodoli o dan y caniatâd hwnnw (19C842A/EIA) ar gyfer datblygu man parcio HGV ar y safle.

Mae effaith y datblygiad wedi'i nodi yn Ngham 7 yn yr LVA. Mae'r datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad y datblygiadau eraill ym Mharc Cybi – arwynebeddau parcio mawr. Mae'n cynrychioli newid sylweddol i'r defnydd a wnaed o'r tir a thir cyfagos cyn y cyfnod datblygu.

Ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar brydferthwch naturiol neu nodweddion arbennig yr AHNE na'r hyn a ganiatawyd eisoes.

Er bod llai o'r safle'n cael ei ddefnyddio gan y cerbydau HGV na'r hyn a ganiatawyd o dan ganiatâd cynllunio rhif 19C842A/EIA, rhagwelir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr eiddo sy'n edrych ar y safle. Yn y Datganiad Cynllunio nodir na fydd yr effaith weledol ar dderbynyddion preswyl yn sylweddol. Mae'r Datganiad Cynllunio'n ddogfen fwy diweddar ac argymhellir bod yr effeithiau'n cael eu hasesu ar y safle gan y swyddog dyfarnu.

Fel y nodir yn y Datganiad Cynllunio mae tirweddun rhan o'r ystyriaethau dylunio parhaus ar gyfer y cyfleusterau parhaol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau andwyol a ragwelir. Ar hyn o bryd nid yw'n rhan o'r cynnig nac ni ellir ei weithredu'n effeithiol yn ystod y cyfnod dan sylw. Nid yw ystyriaethau dylunio fel rhan o AMG 1 yn gyraeddadwy yn y tymor byr.

Oherwydd hyd a phwrpas y cynnig, nid yw'n cyd-fynd ag AMG 1 a PCYFF 4 o ran deunyddiau, tirweddun a dyluniad; fodd bynnag mae'r ymgynghorydd tirwedd ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar brydferthwch naturiol neu nodweddion arbennig yr AHNE.

Bioamrywiaeth ac Ecoleg:

Ceir tri safle cadwraeth natur statudol dynodedig o fewn 2km i'r safle; Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Morol Gogledd Ynys Môn a leolir 1.7km i'r gogledd a'r de o'r safle, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch - Cymyran a leolir tua 1.4km i'r dwyrain o'r safle, ynghyd â Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Tre Wilmot a leolir dros 2km i'r gorllewin o'r safle.

Cyflwynwyd Asesiad Ecolegol ar gyfer y datblygiad arfaethedig a ddaeth i'r casgliad nad yw'n debygol o gael unrhyw effaith oherwydd ei bellter oddi wrth y safleoedd hyn, a chan nad yw'r safle'n cynnal unrhyw gynefinoedd perthnasol.

Cynhaliwyd arolwg o'r datblygiad cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Mae'r cyfleuster parcio wedi'i leoli i'r dwyrain ac mae'n mynd â dwy ran o dair o'r safle tra bo traean gorllewinol y safle yn dal heb ei ddatblygu.

Ymgwymerwyd ag arolwg cynefinoedd cam 1 ym mis Hydref a Thachwedd 2020 i nodi'r nodweddion ecolegol a chyfyngiadau posib ac er mwyn penderfynu ar fesurau lliniaru addas a pha un ai y dylid cynnal arolygon pellach.

Daeth yr arolygon safle i'r casgliad bod Rhywogaethau Estron Goresgynnol (INNS) ar y safle a bod deg o'r amlygiadau cerrig naturiol a ganfuwyd ar y safle yn cael eu hystyried yn 'Gynefinoedd Adran 7' fel y nodir yn Neddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Cyfyngedig yw gwerth y glaswelltir corsio / porfa frwynaid sydd ar y safle. Mae gweddill y safle yn laswelltir gwael wedi'i led-wella sy'n cynnwys glastir a phrysgwydd eithin a phlanhigfa coetir a phrysgwydd, ynghyd â phwll arafu i'r dwyrain.

Er y nodwyd bod potensial i'r safle, ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o rywogaethau gwarchoddedig neu noddedig ar y safle na chynefinoedd y gall ystumod glwydo ynddynt.

Yn dilyn yr argymhelliad yn adroddiad arolwg cam 1 ymgwymerwyd ag arolwg Madfallod Dŵr Cribog arbenigol. Bwriad yr arolwg oedd darparu tystiolaeth o fodolaeth posib madfallod dŵr cribog o fewn ardal

yr astudiaeth i gyfarwyddo'r asesiad ecolegol ehangach ar gyfer y datblygiad HGV newydd sydd yn yr arfaeth ac fel rhan o'r bwriad i ddatblygu Plot 9 fel Safle Rheoli Ffiniau parhaol.

Daethpwyd i'r casgliad er ei bod hi'n bosib y gallai'r cyrff dŵr gynnal madfallod cribog roedd addasrwydd y cynefinoedd yn amrywio o ragorol i is na'r cyfartaledd. Ni chofnodwyd unrhyw fadfallod cribog yn y pyllau a arolygwyd ar y safle. Roedd y rhywogaethau amffibiaidd a gofnodwyd yn ystod yr arolwg yn cynnwys madfallod dŵr balfog, brogaod a llyffaint a dylid rhoi mesurau lliniaru addas ar waith i gadw a / neu greu cynefin i gefnogi'r boblogaeth amffibiaidd.

Mae'r dogfennau a gyflwynwyd â'r cais hefyd yn nodi'r disgrifiad amgylcheddol a'r effaith ar y safleoedd dynodedig gerllaw ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru posib.

I gloi nodwyd nifer o fesurau lliniaru a gwella yn arolwg cam 1 yn cynnwys cadw'r nodweddion tirwedd presennol, ymgorffori mesurau rheoli llygredd cyn iddo gael ei ryddhau i gyrsiau dwr lleol, osgoi tynnu neu amharu ar y prysgwydd, cael ecolegydd i gynnal arolwg amgylcheddol ar droed a chreu llwybr dianc ar gyfer anifeiliaid yn ystod y cyfnod adeiladu.

Mae Ecolegydd yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac ni chododd unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Hefyd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar ddynodiadau natur statudol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni Polisi AMG 3 a 5 yn y CDLLC ynghyd â NCT 5.

Asedau Archeolegol a Threftadaeth:

Yn agos i'r safle, lleolir Siambr Gladdu Trefignath (Cyfeirnod AN011) a Heneb Gofrestredig Maen Hir Tŷ Mawr (Cyfeirnod AN012). Yn unol â Pholisi Strategol PS20 (Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth) dylid rhoi ystyriaeth ofalus i'r effaith a gaiff y cynnig ar leoliad a'r golygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o safle'r heneb gofrestredig, ynghyd ag ardaloedd eraill o bwysigrwydd archeolegol.

Mae'r uwch gynllun a gymeradwywyd ar gyfer y datblygiad ym Mharc Cybi yn gwarchod y golygfeydd nodedig rhwng Henebion Cofrestredig Siambr Gladdu Trefignath a Maen Hir Ty Mawr gerllaw ac yn cadarnhau 'na fydd y datblygiad yn ymyrryd â'r ardal warchod'. Mae'r loriau a'r cytiau lles wedi'u sgrinio'n rhannol o heneb gofrestredig AN011 gan llystyfiant a hefyd y dirffurf sydd rhyngddynt tra bo'r dopograffi'n eu blocio neu'n eu sgrinio'n rhannol o heneb gofrestredig AN012. O'r herwydd er bod y datblygiad yn cael mymryn o effaith weledol ar y golygfeydd o'r henebion hyn, nid yw Cadw o'r farn y bydd y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar fwynhad, gwerthfawrogiad a dealltwriaeth pobl ohonynt.

O ganlyniad mae Cadw o'r farn na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar leoliad yr henebion cofrestredig ac felly nid yw'n gwrthwynebu'r cais.

Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd wedi asesu'r cais hefyd ac yn cadarnhau nad oes unrhyw oblygiadau archeolegol arwyddocaol o ran y datblygiad arfaethedig.

Amwynder ac Aflonyddu:

Dylid rhoi sylw dyledus i'r effaith niweidiol arfaethedig y gallai'r cynnig ei gael ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol o ganlyniad i fwy o weithgaredd, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau neu fathau eraill o lygredd neu niwsans, yn unol â Pholisi PCYFF 2 (Meini prawf datblygu) o'r CDLIC.

Lleolir yr eiddo preswyl agosaf i'r safle tua 200 metr i'r de ddwyrain o'r safle. Lleolir eiddo preswyl eraill gerllaw tua 245 metr i'r de orllewin yn cynnwys ystâd Penrhyn Geiriol. Lleolir Premier Inn hefyd i'r gogledd o'r safle.

O ystyried y pellteroedd rhwng y safle a'r eiddo agosaf, ynghyd â'r defnyddiau tir a leolir rhyngddynt, ystyrir na fyddai unrhyw golled arwyddocaol o ran preifatrwydd neu o ran golau o ganlyniad i'r cynnig.

Er bod y cyfnod adeiladu wedi dod i ben, rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i'r effeithiau, yn enwedig sŵn a golau sy'n dod o'r safle.

Goleuadau -

Mae'r cynnig yn bwriadu defnyddio'r safle 24 awr o'r dydd ac felly mae darparu goleuadau allanol priodol a sympathetig yn ffactor pwysig.

Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cynllun Golau. Mae'r Cynllun yn ystyried Safonau Prydeinig penodol o ran goleuo ynghyd â safonau'r diwydiant ynghyd ag argymhellion yr Ymgynghorydd Amgylcheddol.

Er mwyn sicrhau bod digon o olau i weithredu'r safle'n ddiogel bydd tyrau goleuo dros dro'n cael eu defnyddio a byddant yn cael eu cyfeirio er mwyn sicrhau cyn lleied o orlif golau o'r ardal barcio â phosib. Bydd gosodiad ac aliniad y mastiau a llusernau presennol yn lleddfu'r effaith ar eiddo gerllaw. Maent hefyd wedi cael eu mireinio i leddfu'r effaith ar yr eiddo gerllaw. Defnyddir y goleuadau symudol dim ond pan fydd wir angen, gan ddibynnu faint o gerbydau sydd ar y safle.

Ymgynghorwyd ag Adain Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod ynghylch y cais ac mae'r adain yn fodlon na fydd y cynllun goleuo arfaethedig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw.

Ystyrir na fyddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at orlif golau neu lygredd golau a fyddai'n cael effaith niweidiol ar yr ardal leol / amgylchedd lleol cyfagos neu amwynderau'r eiddo preswyl. Bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau bod y goleuadau'n cael eu rheoli'n foddhaol.

Sŵn-

Rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o gerbydau a fydd yn defnyddio'r cyfleuster yn gwneud hynny am gyfnodau byr yn unig ond y bydd rhai yno am fwy na 24 awr os nad yw'r dogfennau cywir ar gael. Mae'r ymgeisydd wedi ystyried mesurau lliniaru ac maent wedi'u cynnwys fel rhan o'r cais. Mae'r rhain yn cynnwys peidio â chaniatáu llwytho neu ddadlwytho nwyddau, llenwi cerbydau â thanwydd na pharcio cerbydau sy'n cario anifeiliaid byw neu nwyddau peryglus ar y safle. Bydd cerbydau gydag unedau rhewgell sy'n cael eu pweru gan eneradur yn cael lleoli yn rhan gogledd orllewinol y safle i leihau'r effaith sŵn ar eiddo preswyl cyfagos.

Oherwydd y cwynion a dderbyniwyd gan y datblygwr a'r Awdurdod Lleol ynglŷn â sŵn, mae'r ymgeisydd wedi cynnal Ymchwiliad Sŵn Amledd Isel fel rhan o'r cais. Bwriad yr ymchwiliad oedd cadarnhau'r canlynol:

- Ydi'r sŵn amledd isel (LFN) y mae'r achwynydd yn ei glywed o'i eiddo yn dod o'r safle
- Ydi'r sŵn yn dod o ffynonellau eraill sydd ddim yn gysylltiedig â'r safle
- Ydi'r tywydd yn ffactor o bwys o ran y sŵn amledd isel sy'n dod o'r safle.

Cadarnhawyd bod nifer o ffynonellau sŵn yn dod o'r safle yn cynnwys generaduron, lorïau'n symud, gadael lorïau heb oergell i seguro er mwyn cynhesu'r caban ynghyd â sŵn o lorïau gydag unedau rhewgell (TRU).

Cwblhawyd yr ymchwiliad LFN drwy gynnal dau arolwg sŵn. Roedd yr arolwg tymor hir yn golygu mesur y sŵn am gyfnod o 8 diwrnod yn ddi-dor o ardd yr achwynydd ac ar derfyn y safle. Cynhaliwyd arolwg tymor byr yn ogystal drwy fesur y sŵn o unedau rhewgell ar lorïau. Canfuwyd mai'r amledd cryfaf o'r ffynhonnell sŵn hwn oedd 40Hz ac mae hyn wedi'i ystyried yn y dadansoddiad data a oedd yn cymharu'r data a fesurwyd ar y safle â'r data o ardd yr achwynydd.

Daw'r dadansoddiad data i'r casgliadau canlynol:

- Ar adegau niferus roedd cyswllt rhwng y sŵn amledd isel yr oedd yr achwynydd yn ei glywed â'r sŵn a oedd yn dod o'r safle. Roedd band amledd 1/3 wythfed yr unedau rhewgell ar lorïau yn 40Hz.
- Ar adegau roedd y gwynt yn chwythu i'r de orllewin ac roedd y band amledd 1/3 wythfed 40 Hz 1/3 dros 60dB yn eiddo'r achwynydd ac nid oedd yn gysylltiedig â'r sŵn a oedd yn dod o'r safle. Mae hyn yn awgrymu bod ffynhonnell sŵn LFN arall yn yr ardal o bosib sy'n cyfrannu at y raddfa sŵn amgylchynol yn eiddo'r achwynydd.
- Nid yw'r tywydd yn effeithio ar yr LFN yn eiddo'r achwynydd fodd bynnag, hyd yn oed pan ceir gwyntoedd cryfion y sŵn amledd isel o'r lorïau yw'r prif ffynhonnell sŵn.

Daw'r Adroddiad Sŵn i'r casgliad bod cyswllt uniongyrchol rhwng y sŵn o'r Unedau Rhewgell ar y safle â'r sŵn a glywir yn eiddo'r achwynydd. Nodwyd hefyd bod yr argymhellion a mesurau lliniaru a nodwyd yn y Cynllun Sŵn yn cael eu defnyddio ar adeg cynnal yr asesiad sŵn a bod y sŵn o'r Unedau Rhewgell yn dal i gael eu clywed yn eiddo'r achwynydd. O'r herwydd, er bod y Cynllun Rheoli Sŵn yn debygol o leihau'r aflonyddwch sŵn yn eiddo'r achwynydd, nid yw'n glir a fydd hyn yn lleihau'r sŵn a glywir yn yr eiddo. Byddai'n rhaid i hyn gael ei gadarnhau gan y preswlydd sy'n dioddef yr aflonyddwch sŵn.

Ymgynghorwyd ag adain Gwarchod y Cyhoedd yr Awdurdod fel rhan o'r cais sydd o'r farn bod y mesurau lliniaru sydd yn eu lle yn ymddangos fel petaent yn effeithiol ac yn helpu i leihau sŵn o'r safle. Os derbynnir cwynion pellach, bydd yr adain Gwarchod y Cyhoedd yn ymchwilio i'r mater ymhellach, ac yn cyflwyno ychwaneg o fesurau lliniaru os oes raid.

Er gwybodaeth, mae'r cynnig ar wahân i leoli Safle Rheoli Ffiniau parhaol a gweithgareddau parcio cysylltiedig ym Mhlot 9 hefyd wedi ystyried y materion sŵn a nodwyd yn cynnwys agosrwydd y safle at yr anheddau preswyl gerllaw. Mae'r mesurau lliniaru ar gyfer defnyddio'r safle'n barhaol yn cynnwys dyluniad a chynllun yr adeilad parhaol i leihau sŵn o'r safle. Disgwylir y bydd y mesurau'n rhan allweddol o ddatblygiad y Safle Rheoli Ffiniau parhaol ym Mhlot 9.

Priffyrdd:

Bydd pob cerbyd HGV yn cael mynediad i'r safle i'r de ddwyrain o'r ffordd ystâd bresennol. Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd lle i barcio 133 o gerbydau HGV ar y safle.

Ymgwymerwyd ag Asesiad Trafnidiaeth ac fe'i cyflwynwyd fel rhan o'r cais. Cytunwyd ar gwmpas yr Asesiad Trafnidiaeth gydag Adran Briffyrdd Cyngor Sir Ynys Môn a oedd yn cynnwys manylion y llif traffig presennol, y llif traffig a ragwelir a'r effaith bosib ar yr ardal leol.

Daeth yr Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad na fyddai parcio cerbydau HGV ar y safle yn achosi cynnydd sylweddol mewn siwrneiau mewn cerbydau yn ystod adegau prysur ac na fyddai'n cynyddu symudiadau HGV ar y rhwydwaith briffyrdd yn gyffredinol. Mewn gwirionedd mae'r siwrneiau mewn cerbydau yn siwrneiau sy'n cael eu gwneud ar hyn o bryd ond eu bod yn cael eu dargyfeirio o Borthladd Caergybi neu'r safle Roadking / Cyfleuster Mewndirol wrth y Ffin (IBF).

O ran materion trafndiaeth a phriffyrdd, mae polisiâu cynllunio lleol a Chenedlaethol yn cefnogi'r fath gynigion yn gyffredinol. Yn benodol mae polisi TRA 1 o'r CDLIC yn cefnogi trosglwyddo rhwng dulliau cludiant gan nodi y caniateir 'cyfleusterau parcio lorïau dros nos a chyfleusterau trosglwyddo llwythi wedi'u lleoli'n strategol o fewn neu wrth ymyl Canolfannau'.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol ynghyd â Llywodraeth Cymru wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ganddynt.

Effeithiau Cronnol o ran Priffyrdd:

Mae effeithiau cronol y datblygiad arfaethedig, gan gynnwys y cyfnod adeiladu, yn fater pwysig i'w asesu yng ngolau datblygiadau presennol a rhai at y dyfodol, yn enwedig prosiectau mawr.

Fel rhan o'r cais, ystyriwyd yr effeithiau cronol posib ar y briffordd yn cynnwys y cyfnod datgomisiynu posib ar gyfer y datblygiad. Cyflwynwyd Arddodiad Sgrinio gyda'r Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol a

ddaeth i'r casgliad 'mai prif dderbynyddion unrhyw effeithiau cronol posib fyddai'r rhwydwaith priffyrdd lleol a'r A55 yn bennaf' ond ar yr adeg ni ystyriwyd y byddai'r effaith hwn yn sylweddol.

Mae adroddiad sgrinio'r AEA gan RML, Tachwedd 2021 yn rhestru 11 o brosiectau all gael effaith gronol yn cynnwys cyfnod datgomisiynu'r cynnig presennol. Ail-aseswyd hyn yn ddiweddar yn unol â'r datblygiadau diweddaraf. Mae'r safleoedd yn cynnwys Cyfleuster Mewndirol Wrth y Ffin CThEM, y Safle Rheoli Ffiniau a Morlais.

Yn seiliedig ar yr asesiad, a oedd yn cynnwys graddfeydd a natur amrywiol y gwaith a'r amserlenni amrywiol ar gyfer dechrau a chwblhau'r datblygiadau, daethpwyd i'r casgliad mai cymharol fach yw'r posibilrwydd o effeithiau cronol sylweddol, yn cynnwys unrhyw effeithiau cronol ar y briffordd.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi cynnwys amod sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Traffig i sicrhau bod y cyfnod datgomisiynu ac adfer yn mynd rhagddo'n foddhaol heb achosi effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd.

Fel y cyfryw, yn unol ag amodau, ystyrir fod y cynnig, at ei gilydd, yn cydymffurfio â'r canlynol yn y CDLIC, sef Polisiau Strategol PS4 a PS5, Polisiau TRA2 a TRA4, Polisi 2 o'r Cynllun Cenedlaethol, y polisiau a'r cyngor cyffredinol o ran cludiant a symudiadau a nodir o fewn Penodau 2, 3 a 5 o PCC a'r arweiniad a gynhwysir yn NCT 18 a NCT 23.

Y Perygl o Lifogydd a Draenio:

Bydd dŵr wyneb yn cael ei reoli drwy ffos bibellog wedi'i llenwi â cherrig, pwll arafu a seiffon hydrocarbon a fydd yn arwain i'r cwrs dŵr presennol i'r de ddwyrain o'r ardal barcio cerbydau HGV. Cyflwynwyd darluniau manwl fel rhan o'r cais. Nid oes angen systemau draenio dŵr budr gan fod toiledau portakabin dros dro a thanciau wedi'u selio'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais.

Mae Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ynghyd â'r adain ddraenio wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais i'w gymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB).

Casgliad

Mae'r cais o bwys rhanbarthol, gyda rôl hanfodol o ran cyflawni cyfraniad tuag at amcanion datblygu economaidd cenedlaethol ar lefel ranbarthol ynghyd â chefnogi datblygiad sector allweddol ac mae'n cyd-fynd â pholisiau sydd wedi'u cynnwys yn y CDLIC ynghyd â phrif bwyslais y Polisi Cenedlaethol.

Bydd hefyd yn darparu lle diogel a sicr i yrwyr lorïau lle bydd ganddynt fynediad at gyfleusterau lles i baratoi dogfennau porthladd. Bydd hyn o ganlyniad yn achosi cyn lleied o anhwylystod â phosib i bobl a busnesau lleol fel y gallant barhau â'u gweithgareddau dyddiol.

Er y bernir nad yw'n debygol o effeithio'n sylweddol ar harddwch naturiol neu rinweddau arbennig yr AHNE nid yw'r deunyddiau, tirweddïad a dyluniad a gynigir yn cyd-fynd â pholisiau cynllunio lleol. Fodd bynnag, oherwydd natur dros dro'r datblygiad arfaethedig a'i bwysigrwydd i'r ardal gyfagos, wrth bwysu a mesur bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn y tymor byr.

Mae'r cais wedi cael ei asesu gan yr ymgylgoreion allweddol ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau. Bydd y mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar dderbynyddion sensitif yn cynnwys mwynderau eiddo cyfagos a diogelwch y briffordd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo gydag amodau a bod y Pwyllgor yn dirprwyo pwerau i'r Pennaeth Gwasanaeth wneud unrhyw fân ddiwygiadau i'r amodau fel y bo angen.

(01) Ni chaniateir defnyddio'r cyfleusterau parcio cerbydau HGV a staff ar ôl 1 Mehefin 2023 ac wedi hynny bydd rhaid i'r gwaith peirianyddol a ganiateir yma gael ei dynnu o'r tir.

Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd sy'n ganiatâd dros dro yn unig.

(02) Cyn pen 6 mis o ddyddiad dod i ben y caniatâd hwn, rhaid cyflwyno'r manylion canlynol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

- a) Dyddiad dechrau'r cyfnod datgomisiynu
- b) Y mesurau adfer llawn ar gyfer y safle

Dylid cwblhau'r cyfnod datgomisiynu a mesurau adfer erbyn 1af Mehefin, 2024.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros gyflwr terfynol y safle, traffig a gweithgareddau adeiladu er budd mwynderau lleol, diogelwch y briffordd ac i roi ystyriaeth berthnasol i'r datblygiad parhaol newydd a fydd ar y safle yn y dyfodol.

(03) Rhaid cyflwyno rhybudd ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau ar y cyfnod datgomisiynu a chwblhau'r gwaith adfer a gymeradwyir o dan amod cynllunio (amod rhif 02).

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros gyflwr terfynol y safle, traffig a gweithgareddau adeiladu er budd mwynderau lleol, diogelwch y briffordd ac i roi ystyriaeth berthnasol i'r datblygiad parhaol newydd a fydd ar y safle yn y dyfodol.

(04) Er gwaethaf amod (02), ni chaniateir dechrau ar y cyfnod datgomisiynu a/neu adfer ar y safle hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ganddo yn ysgrifenedig. Rhaid i'r CRhTA gynnwys:

- (i) Y llwybrau ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau yn ôl ac ymlaen i'r safle.
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt gwaith adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- (iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt y datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif, e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
- (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
- (v) Y trefniadau y bydd angen eu gwneud o ran parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- (vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho ynghyd â storio peiriannau a defnyddiau;
- (vii) Manylion mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a gweddillion o'r safle rhag difwyno'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos a rhaid i'r gwaith datgomisiynu gael ei gwblhau'r unol â'r CRhTA.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros draffig a gweithgareddau adeiladu i roi ystyriaeth berthnasol i'r datblygiad parhaol newydd a fydd ar y safle yn y dyfodol.

(05) 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 – 3196/01 Rev 01

Trefniadau Cyffredinol– 400757-MMD-EP-09-DR-C-0003 Rev ASB

Palmentydd – 400757-MMD-EP-09-DR-C-0900 Rev ASB

Cyrbiau a Throedffyrdd - 400757-MMD-EP-09-DR-C-1101 Rev ASB

Siambr Rheoli Llif – 400757-MMD-EP-09-DR-D-005 Rev ASB
Cynllun Trefniadau Parcio – 101237-MMD-EP-09-DR-C-0003 – Rev P1
Trefniadau Cyffredinol – 400757-MMD-EP-09-DR-C-00-2 Rev ASB
Datganiad Cynllun Golau – SL1/202200504 – Parc Cybi
Ymchwiliad Sŵn Amledd IseI - 100418703

Rheswm: I sicrhau y caiff y datblygiad ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(07) O fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn dylid cyflwyno Cynllun Arwyddion i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Arwyddion yn darparu ar gyfer sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol o fewn y datblygiad a gymeradwyir yma yn ddwyieithog, yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg ym mhob achos. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Arwyddion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y Cynllun Arwyddion yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu a chynnal y Gymraeg a'i diwylliant.

(08) Dylid gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma yn unol â Datganiad Cynllun Goleuo Mott Macdonald – Cyfeirnod SLW/20220504 – Parc Cybi. Dylid gweithredu'r cynllun goleuo ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd cynaliadwyedd, amwynderau preswyl, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ecoleg, diogelwch y briffordd ac i atal llygredd golau.

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

Rhif y Cais: FPL/2021/266

Ymgeisydd: Mon Developers

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

Lleoliad: Ffordd Garreglwyd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi mewn ardal drefol ddwys, gyda Maes Cybi ar ochr ddwyreiniol y safle a datblygiadau preswyl eraill ar Ffordd Ynys Lawd a Ffordd Carreglwyd yn diffinio'r ffin orllewinol a gogleddol. Mae gweddill y ffin

yn ffinio â ffordd Carreglwyd ei hun, sydd hefyd yn darparu mynedfa i'r safle. Mae llystyfiant heb ei gynnal yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd gyda nifer o frigiadau creigiog ledled y safle. Mae graddiant y safle yn dilyn un Ffordd Carreglwyd, gyda thir uwch yn y dwyrain yn goleddu'n raddol i'r gorllewin.

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

Mater(ion) Allweddol

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gritten Ecology	Mesuriadau lliniaraeth a gwella a nodwyd yn yr adroddiad ecoleg angen ei ddilyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod yr adroddiad ecoleg wedi ei gynnwys ar y rhestr cynlluniau a gymeradwyd
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod cynllun rheoli traffic adeiladu
Strategol Tai / Housing Strategy	Bodlon gyda'r cymysgedd tai.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Capasiti mewn darpariaeth ddangosol ar hap ar gyfer datblygu

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor mewn perthynas a tir halogedig ac dirgrynnu o pecio carreg.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Gwrthwynebu gyda pryderon ynghlun a preifatrwydd.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i fewn
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

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

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

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

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

Dyluniad y Cais

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

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

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

Amwyder Preswyl

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

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

Mynegwyd pryder hefyd gan y cyngor cymunedol ynghylch effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos yn ardal y safle. Byngalos yw'r eiddo ar ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle, ond oherwydd cyfeiriadedd a phellter yr adeilad i'r eiddo hyn, ni ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd a fyddai'n digwydd i raddau annerbyniol.

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

Effaith ar y Rwydwaith Priffyrdd Leol

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

Ecoleg

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

Materion Eraill

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;
- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau;

oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;
viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

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

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

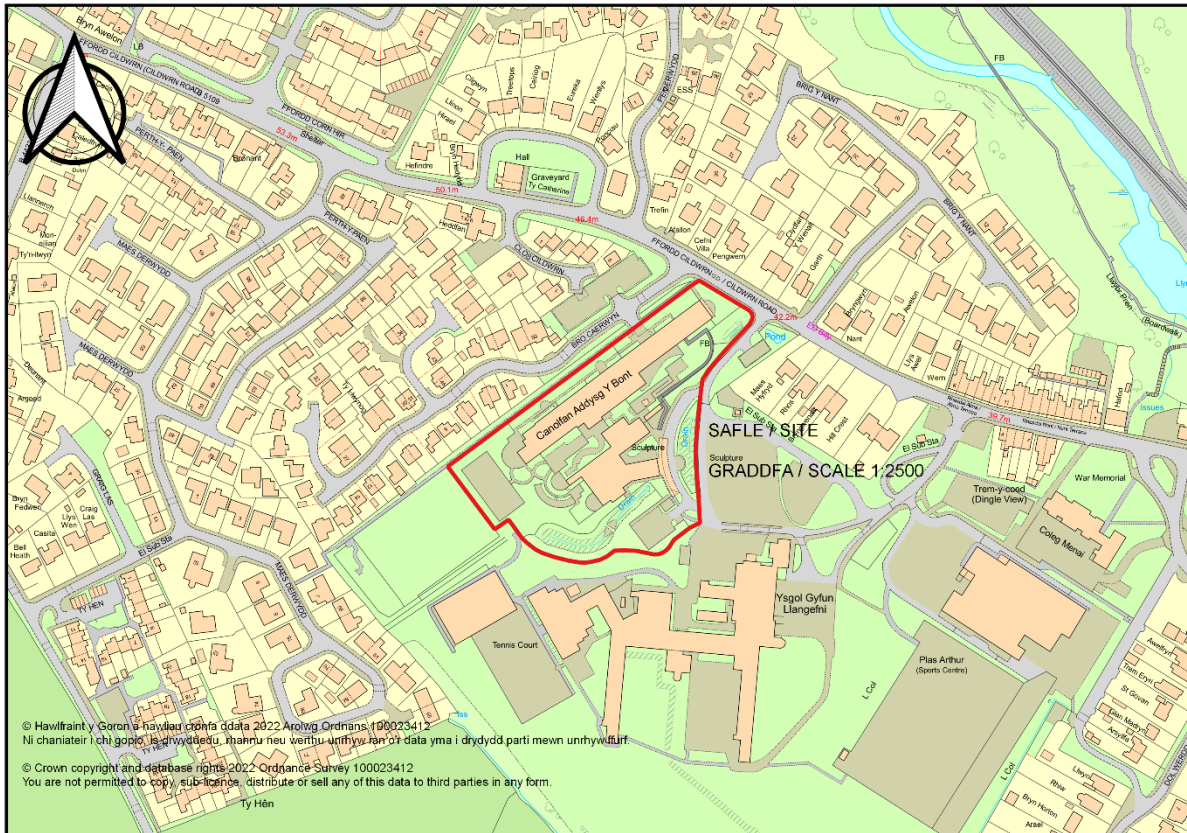
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2022/20

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Prifffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (Symud adeilad ac adfer y tir i gyflwr blaenorol cyn 01/04/2022) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/220 (Adeilad parod dros dro) er mwyn cadw yr adeilad ar y safle hyd at 31/01/2023 yn

Lleoliad: Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) (Symud adeilad oddi ar y safle ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn 01/04/2022) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/220 (Adeilad parod dros dro) er mwyn caniatáu i'r adeilad aros ar y safle tan 31/01/2023.

Mae'r adeilad dros dro yn cynnwys dwy ystafell ddosbarth a tholedau ar gyfer disgyblion Ysgol y Bont Llangefni ac mae wedi'i leoli yn y maes parcio i'r De Orllewin o Ysgol y Bont, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'n dderbyniol ymestyn y caniatâd tan 31/1/23 ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal gyfagos neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymhell Caniatau

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau unigol at feddianwyr pob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29 Ebrill 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr un llythyr.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA121M/CC/ECON – Codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – Cymeradwywyd 18/10/11

34LPA121K/CC/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – nid oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA) 5/7/11

34LPA121R/VAR/CC – Amrywio amod (05) o 34LPA121Q/CC er mwyn newid lliw y corn simnai o wyrdd i ddur gloyw yn Ysgol y Bont – Cymeradwywyd 3/4/14

34LPA121N/CC – Amrywio amod (06) a (07) yn Ysgol y Bont, Llangefni – Cymeradwywyd 8/8/21

34LPA121Q/CC - Gosod uned boeler pelenni coed yn gysylltiedig ag ysgol newydd yn Ysgol y Bont, Llangefni - Cymeradwywyd 2/8/13

FPL/2021/220 – Cais llawn ar gyfer cadw adeilad parod i'w leoli ar dir dros dro hyd at fis Mawrth 2022 i gynnwys dwy ystafell ddosbarth a tholedau ar gyfer disgyblion yn – Canolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn Llangefni – Caniatáu 6/10/21

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (01) (Symud adeilad oddi ar y safle ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn 01/04/2022) o gais cynllunio rhif FPL/2021/220 (Adeilad parod dros dro) i ganiatáu i'r adeilad, sydd yn cynnwys dwy ystafell ddosbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion Ysgol y Bont Llangefni, aros ar y safle tan 31/01/2023.

Mae angen y caban symudol oherwydd y gwaith cynnal a chadw helaeth sydd angen ei wneud ar y to yn Ysgol y Bont. Fel trefniant wrth gefn, gosodwyd y caban symudol ar y tir dros dro er mwyn i ddisgyblion barhau i i gael mynediad at addysg trwy gyfrwng cymaint â phosib o addysg wyneb yn wyneb.

Mae'r caniatâd blaenorol wedi dod i ben ers 01/04/2022; fodd bynnag mae'r gwaith helaeth ar y to yn cymryd mwy o amser i'w gwblhau nag a ragwelwyd yn wreiddiol. Mae'r caniatâd cynllunio a gyflwynwyd yn gofyn am ymestyn y caniatâd dros dro tan 31/01/2023.

Dylunio a Thirlunio

Mae'r cynnig yn ymwneud â chaban symudol safonol sydd wedi'i leoli ar faes parcio i'r De Orllewin o Ysgol y Bont. Mae'r adeilad yn mesur 18.080m o hyd x 9.880m o led a bydd oddeutu 4.453m o uchder yn y man uchaf o lefel y ddaear. Mae gan y caban symudol ddec/ramp coed a ddefnyddir i fynd i mewn i'r ystafell ddosbarth ac mae wedi'i leoli ar wyneb tarmac y maes parcio.

Effaith y cynnig ar yr ardal/eiddo preswyl cyfagos

Nid ystyrir y bydd ymestyn y caniatâd dros dro tan 31/01/2023 yn cael unrhyw effaith ar yr ardal. Nid oes eiddo preswyl wedi'u lleoli gerllaw'r safle ac ni fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau eiddo preswyl oherwydd bod lleoliad y safle gryn bellter i ffwrdd. Mae'r caban symudol yn gweddu â chyfadeiladau'r ysgol ac ni ellir ei weld oni bai eich bod yn gyrru ar dir yr ysgol. Adeilad dros dro yw hwn a bydd yn cael ei symud o'r safle cyn 01/02/2023.

Casgliad

Ystyrir ei bod yn dderbyniol caniatáu i'r caban symudol aros ar y safle tan 31/01/2023 er mwyn cwblhau gwaith hanfodol ar brif do'r ysgol yng Nghanolfan Addysg y Bont. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

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

(01) Byddir adeilad yn cael eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a bydd y tir yn cael ei adfer i'r cyflwr yr oedd ynddo ar neu cyn 01/04/2022.

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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

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

(03) 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.

- **Location/Block Plan - ED200-AL(20)02**
- **Proposed Floor Plan & Elevations - ED200 - AL(20) 03**
- **Proposed Foul Drainage Connection - ED200-AL(20) 05**

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

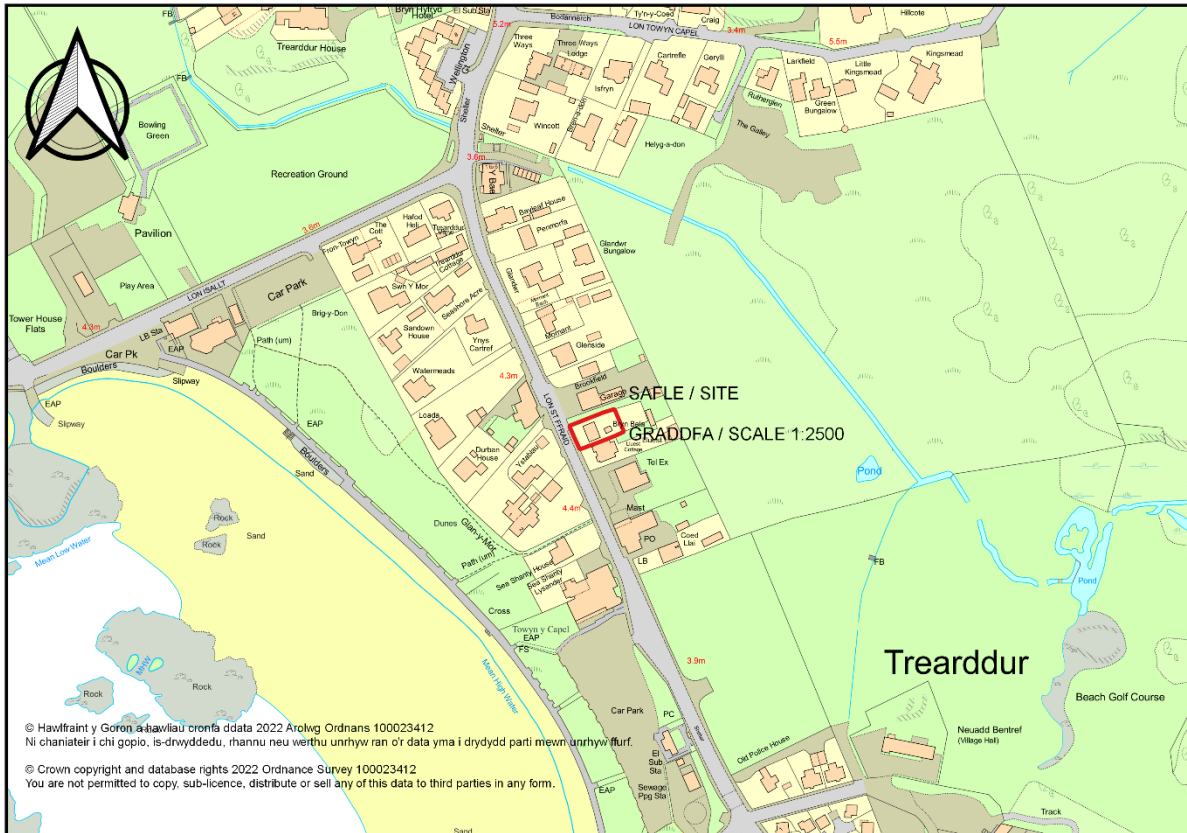
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/160

Ymgeisydd: Ms. Cora Cleary

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

Lleoliad: Bryn Bela, Lon St Ffraid, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi MAN 5: Datblygiadau Manwerthu Newydd mewn Pentrefi
 Polisi MAN 7: Defnyddiau Bwyd Poeth i'w Gario Allan
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
 Polisi AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodiedig i gymeriad y dirwedd leol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys o fewn prif gorff yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, dim gwrthwynebiad gydag amodau.
Dwr Cymru Welsh Water	Nodiadau Ymgynghorol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiadau gydag amodau
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Pryderon ynglŷn â thrafnidiaeth a phroblemau parcio o fewn yr ardal ynghyd ag effaith ar yr iaith Gymraeg

Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bydd y blychau nythu arfaethedig yn gwella bioamrywiaeth. Mae hyn yn unol â dyletswydd y Cyngor o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau.

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi Cynllunio ac Egwyddor y Datblygiad:

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

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

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

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

Cynaliadwyedd:

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

Effaith ar Amwynder Eiddo Cyfagos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad Effaith ar Amwynder Eiddo Cyfagos:

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

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

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

Priffyrdd:

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

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

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

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

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

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

Y Gymraeg:

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

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

Ystyriaethau Eraill:

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad – A-00-01 Rev 01
- Drychiadau Arfaethedig– A-03-02 Rev 04
- Cynlluniau Arfaethedig – A-03-01 Rev 06

- Cynllun Safle Arfaethedig – A-03-04 Rev 05
- Manylion Ffens Acwstig – A-03-03

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

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

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

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

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

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

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

Rhaid cwblhau adeiladu'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Rhif y Cais: TPO/2022/8

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i wneud gwaith ar coed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed ar dir ger

Lleoliad: 12 Brig Y Nant, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Y Cynnig

Bwriedir torri un gangen o waelod yr onnen (T1) sydd yn hongian dros ardd gefn Rhif 12 Brig y Nant. Mae'r goeden wedi'i gwarchod gan orchymyn gwarchod coed, TPO 30: Nant y Pandy Llangefni, 1971. Mae'r goeden sy'n destun y cais oddi mewn i W2.

Disgrifiad o'r safle a chyd-destun

Mae coetir Nant y Pandy/Dingle yn safle 10 hectar mewn dyffryn llethrog sy'n amgylchynu Afon Cefni ac mae'r Cyngor Sir yn berchen arno. Mae'r coetir yn warchodfa natur leol, ac mae'n bwysig i fywyd gwyllt lleol megis y wiwer goch, ac mae wedi'i gynnwys yn rhestr Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) o safleoedd Coetir Hynafol. Mae'n cynnwys cymysgedd o goetir naturiol a choetir wedi'i blannu sy'n cynnwys derw digoes, onnen, ceirios du, sycamorwydden, onnen, castan bêr, ffawydden a phinwydd yr Alban. Mae'r safle'n amwynder lleol gwerthfawr ac mae'n bwysig ar gyfer gweithgareddau hamdden lleol oherwydd y llwybr cerdded a beicio rhwng cronfa ddŵr Cefni a Llangefni.

Mae stad Brig y Nant ar ffin dde orllewin y coetir ac mae gerddi cefn sawl eiddo yn terfynu â Nant y Pandy. Mae rhif 12 Brig y Nant yn terfynu â choetir Nant y Pandy ac mae'r goeden sy'n destun y cais yn goeden onnen aeddfed sydd yn hongian drosodd i'r ardd gefn. O'r terfyn, mae'r coetir yn rhedeg at i lawr tuag at afon Cefni, gan guddio golygfeydd i mewn ac allan o Nant y Pandy.

O edrych arni o stad Brig y Nant, mae'r goeden yn rhan o'r gefnlen ddeniadol sy'n rhoi cymeriad coediog cryf i'r ardal gerllaw.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw effaith debygol y gwaith arfaethedig ar amwynder cyhoeddus ac a ellir ei gyfiawnhau, o ystyried y rhesymau a gyflwynwyd i gefnogi'r gwaith.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb hyd yma

Nid oedd angen unrhyw gyhoedduswydd

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA882/TPO/CC – Cais i dorri dwy goeden a brigdorri un goeden
34C167G/1 – Adeiladu ystafell haul

34C167 - Brig y Nant, Llangefni – Datblygiad wedi'i adeiladu mewn tri cham, y ffyrdd a'r carthffosydd i'w cwblhau i safonau mabwysiadu ar gyfer pob cam, tirlunio, sgrinio, llwybrau troed – 10/02/1989 - - -

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad

Mae'r gwaith yn cael ei argymhell oherwydd pryderon meddianwyr rhif 12 Brig y Nant y gallai'r goeden achosi niwed a'i bod yn effeithio ar eu mwynhad o'u heiddo. Gwaith bychan yw hwn ac mae'n golygu torri un gangen yn unig ar derfyn yr ardd.

Fodd bynnag, mae'n goeden fawr pan edrychir arni o'r eiddo a bydd y gwaith arfaethedig yn lleihau'r tresmasu hwn ar yr ardd ac yn gostwng pwysau'r goeden ar ochr yr annedd.

Effeithiau ar fwynderau'r cyhoedd ac iechyd y goeden

Byddai'r effaith ar fwynderau o ganlyniad i'r gwaith arfaethedig yn fychan iawn o ran golygfeydd cyhoeddus ac ni fyddai'n effeithio ar werth amwynder y Gorchymyn Gwarchod Coed. Cynhaliwyd arolwg ar y goeden yn 2021 fel rhan o arolwg clefyd y coed ynn. Ni nodwyd unrhyw arwyddion bryd hynny ac ni nodwyd yr angen i wneud unrhyw waith yn uniongyrchol o ganlyniad i'r arolwg.

Casgliad

Ni fydd y gwaith yn cael fawr ddim effaith ar amwynder ac mae cyfiawnhad priodol drosto am resymau'n ymwneud ag amwynder preifat.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y gwaith arfaethedig yn cael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 – Gwaith ar Goed – Argymhellion

Rheswm: Er lles mwynderau.

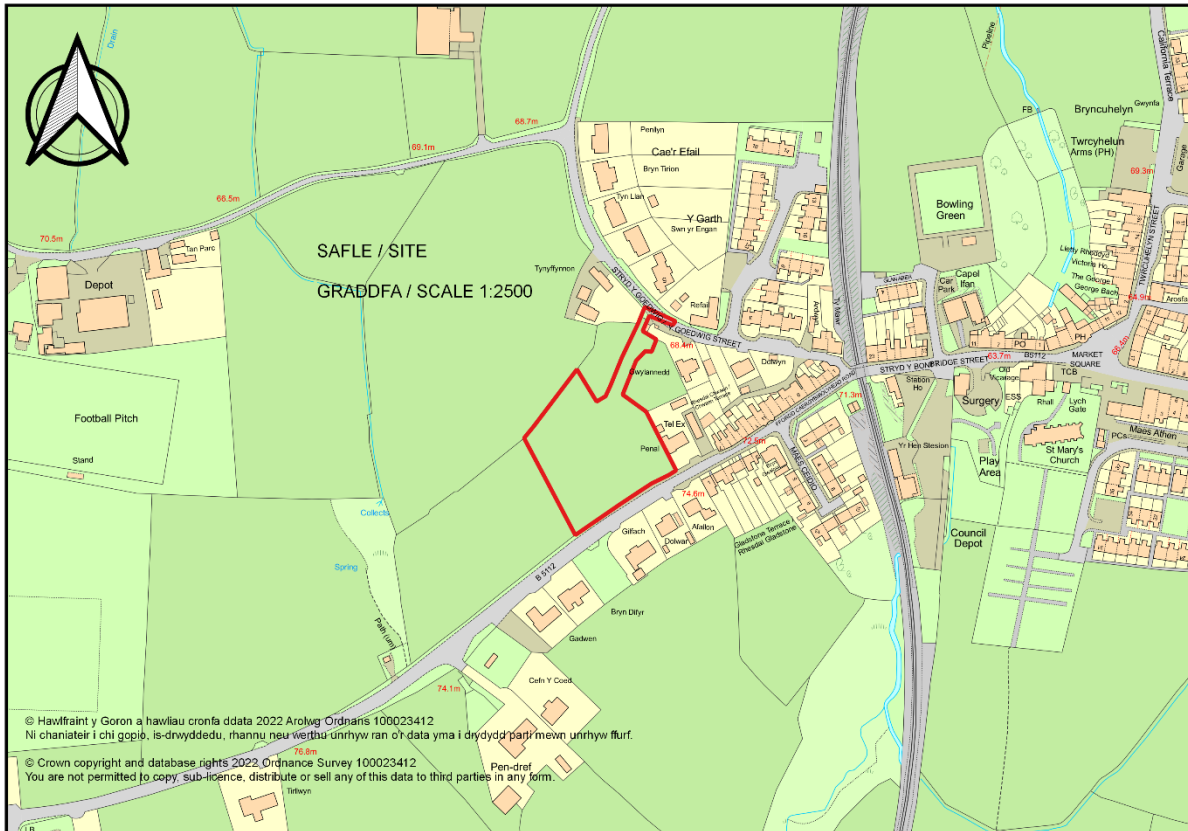
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: OP/2021/10

Ymgeisydd: Mr and Mrs John and Heulwen Thomas

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Gwrthwynebiad:

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCY
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
 Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim gwrthwynebiad. Derbyniwyd sylwadau ac maent wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad. Nodwyd nad oedd arwydd bod ystlumod yn defnyddio'r safle.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim sylwadau wedi ei dderbyn

Ymgynghoriad Cyn Cyflwyno Cais (PAC)

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn nodi Llannerch-y-medd fel Pentref Gwasanaeth o dan Bolisi TAI 3. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y Polisi.

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

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

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

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

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

Yr Iaith Gymraeg

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

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

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

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

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

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

Cymysgedd Tai

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae'r esboniad ar gyfer Polisi TAI 8 yn nodi bod disgwyl i ymgeisydd archwilio gwybodaeth o ffynonellau amrywiol i sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael ei ddarparu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tai Fforddiadwy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Addysg

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

Nodir o'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Addysg CSYM y bydd y datblygiad arfaethedig yn creu'r angen am leoedd ychwanegol mewn ysgolion Cynradd ac Uwchradd yn yr ardal. Fodd bynnag, rhagwelir y bydd y cyfraniadau ariannol angenrheidiol trwy'r cytundeb Adran 106, y bydd y cais hwn yn ddarostyngedig iddo, yn cyfrannu at y lleoedd ychwanegol hyn ac felly nid oes gwrthwynebiad i'r cynnig o safbwynt addysg. Bydd cyfraniadau'r datblygwr yn destun cytundeb cyfreithiol yn unol â Pholisi ISA 1.

Darpariaeth Awyr Agored

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

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

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

Amwynderau Preswyl

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

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

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

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

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

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

Trafnidiaeth / Parcio / Eiddo

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

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

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

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

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

Bioamrywiaeth

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

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

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

Cadwraeth Dŵr

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

Mae'r Adroddiad Strategaeth Ddraenio Amlinellol a gyflwynwyd yn cadarnhau bod y dyluniad dŵr wyneb wedi'i gwblhau yn unol â'r hierarchaeth ddraenio SUDS (Systemau Draenio Cynaliadwy) a nodir yn y Llawlyfr Canllawiau SUDS a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ac a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol. Mae'r Strategaeth hefyd yn cadarnhau y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB (Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy) yn unol â sylwadau a dderbyniwyd gan YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy). Ar ôl adolygu'r ddogfen a gyflwynwyd, yr egwyddorion cynllunio a ddilynyd, a'r mesurau a nodwyd i leihau neu liniaru llifogydd, mae Swyddogion o'r farn bod y cais yn unol â Pholisi PCYFF 6.

Casgliad

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

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Diffinio telerau a hyd a lled y caniatâd.

(05) Cyn cychwyn ar y datblygiad, ni fydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn hyd nes bydd cynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn

unol â'r cynllun a gymeradwywyd a bydd yn cydymffurfio â'r diffiniad o dai fforddiadwy yn Atodiad B o TAN 2, neu unrhyw ganllawiau fydd yn cymryd ei le yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

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

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

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

- i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
- ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
- iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd, ac yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
- v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar gyfer gweithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau ar y safle;
- vii) Manylion am y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau gweithrediad diogel y briffordd ac amddiffyn amwynderau preswyl yn unol â Pholisi TRA 4 y CDLIC. Mae hwn yn rhag-amod oherwydd gallai unrhyw waith adeiladu cychwynol neu waith dymchwel gael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd a/neu amwynderau preswyl.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 08/06/2022

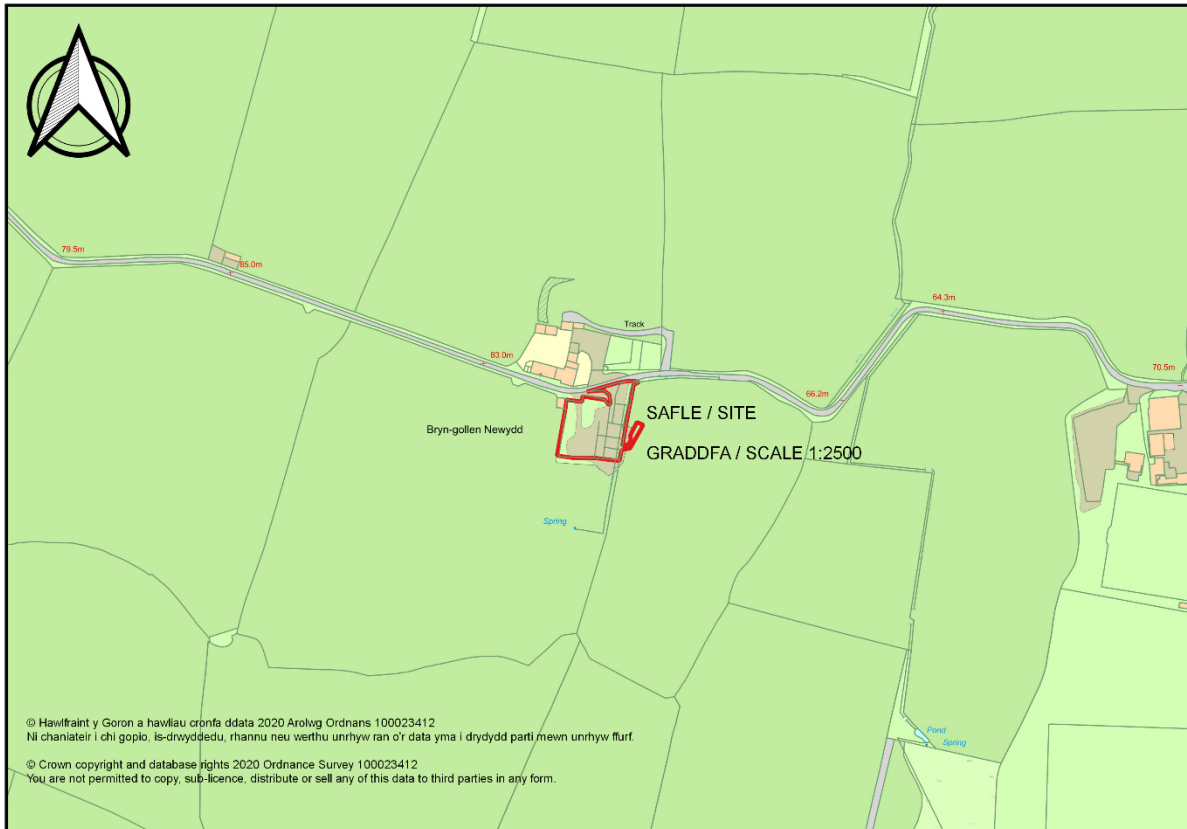
12.13

Rhif y Cais: FPL/2021/198

Ymgeisydd: Mr Alun Lewis

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cadw y strwythur presennol a pharhau a'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

A'r ofyn y cyn Aelod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ailadrodd cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 7 Gorffennaf y llynedd (cais FPL/2021/71, sef eitem 7.2 ar y Rhaglen) ar gyfer cadw'r strwythur presennol a adeiladwyd heb ganiatâd cynllunio a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored i'r Gorllewin o anheddiad Llannerch-y-medd. Mae safle'r cais tua 0.64km (fel yr hed y frân) o ffin anheddiad y pentref fel y'i diffinnir o dan Bolisi TAI 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw:

- i) A yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol presennol; ac
- ii) A yw'r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 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
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
 Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu lleoedd a'r Adferiad Covid 19 (Gorffennaf, 2020)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r cynllun plannu arfaethedig. Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol, cadarnhawyd bod y manylion yn dderbyniol.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb hyd yma
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar osod amod.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb hyd yma
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Nid oes angen cais SuDS ar gyfer y datblygiad.
Cynghorydd John Griffith	No response
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu fel bod y cais yn cydymffurfio â pholisiau perthnasol.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Cefnogi
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C259 - Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, codi modurdy preifat ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 17/08/2016

25C259A/MIN - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 25C259 er mwyn diwygio uchder wal a ffenestri ychwanegol yn Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 15/06/2017

25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o caniatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol i annedd) er mwyn diwygio y dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Caniatáu 10/01/2018

FPL/2020/189 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi annedd newydd ynghyd â gosod cyfleuster trin carthffosiaeth preifat a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn a Bryn Gollen Newydd, Llanerchymedd – Gwrthod 23/12/2020

ENF/2019/53 - Heb ganiatâd cynllunio, datblygiad gweithredol yn cynnwys codi adeilad yn rhannol y bwriedir ei ddefnyddio fel annedd ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd - rhoddwyd Hysbysiad Gorfodi ar 29/01/2020 - Caniatawyd apêl dan sail (g). Cafodd yr Hysbysiad Gorfodi ei amrywio drwy newid '6 mis calendr' i '9 mis calendr' fel yr amser ar gyfer cydymffurfio a nodir yn adran 6 yr Hysbysiad Gorfodi. Ac eithrio'r amrywiad hwn, gwrthodwyd yr apêl a chadarnhawyd yr Hysbysiad Gorfodi.

FPL/2021/71 - Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llannerchymedd - Gwrthodwyd 09/07/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir

Gellir gweld y cefndir llawn yn yr adroddiad ar gyfer eitem 7.2 ar raglen cyfarfod y Pwyllgor ar 7 Gorffennaf 2021. I grynhoi:

- Rhoddwyd caniatâd cynllunio cyfeirnod 25C259B/VAR ar gyfer trosi adeilad yn annedd ar y safle;

- Ar ôl derbyn cwyn a chynnal ymchwiliad, rhoddwyd hysbysiad gorfodaeth cynllunio ym mis Ionawr 2020 yn honni bod yr adeilad a oedd i'w drosi wedi cael ei ddymchwel a bod adeilad newydd yn cael ei godi;
- Apeliwyd yn erbyn yr hysbysiad gorfodaeth, ac, heblaw am ymestyn y cyfnod cydymffurfio, gwrthodwyd yr apêl gan yr Arolygydd Cynllunio. Daeth yr Arolygydd Cynllunio i'r casgliad fod y caniatâd a roddwyd ar gyfer trosi'r adeilad gyda'r mymryn lleiaf o waith adeiladu o'r newydd, ond bod y strwythur ar y safle yn adeilad cwbl newydd na roddwyd caniatâd iddo.

Bydd aelodau'n cofio fod y cais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/71 (Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ym Mryn Collen Newydd, Llannerch-y-medd) wedi cael ei wrthod yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021.

Mae'r cais presennol yn gais ailadrodd/cais dyblyg i gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/71 ac nid yw'n cynnig unrhyw newidiadau i'r cynllun a wrthodwyd yn flaenorol.

Cyn i'r cais hwn (FPL/2021/198) gael ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a fwriadwyd yn wreiddiol (1 Medi), cyflwynodd yr ymgeisydd Nodyn Briffio (dyddiedig 31 Awst) yn amlinellu newidiadau posib i ystyriaethau perthnasol y cais.

Roedd y newidiadau hyn yn ymwneud â dau benderfyniad apêl diweddar, fel a ganlyn:

- APP/L6805/A/21/3274088 – Cae'r Ddol, Bodorgan (penderfynwyd 11 Awst 2021); a
- APP/L6805/A/21/3273668 – Capel Bryn Du, Bryn Du, Tŷ Croes (penderfynwyd 17 Awst 2021).

Mae'r penderfyniadau apêl y mae'r ymgeisydd yn cyfeirio atynt yn ymwneud (yn y ddau achos) â cheisiadau i ailddenyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen. Ar ôl adolygu'r Apeliadau, ymddengys bod yr Arolygydd, ar y ddau achlysur, wedi cydbwysu budd cynaliadwyedd ailddenyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ynghyd â budd economaidd ar gyfer y sector twristiaeth yn erbyn cynaliadwyedd y safleoedd yn nhermau hygrychedd.

Mewn cymhariaeth, mae'r cynnig yr ymwna'r cynnig hwn ag o ym Mryn Collen Newydd yn ymwneud â datblygu llety gwyliau wedi ei adeiladu o'r newydd (ni ellir dynodi'r safle fel tir a ddatblygwyd o'r blaen gan fod y defnydd amaethyddol blaenorol wedi'i eithrio o'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen). Felly, mae Swyddogion o'r farn nad yw'n bosib gwneud cymhariaeth uniongyrchol rhwng safle'r cynnig a'r safleoedd apêl y cyfeiriwyd atynt.

Mae Polisiâu Cynllunio yn cael eu hystyried isod yng nghyd-destun datblygiad yng nghefn gwlad a chynaliadwyedd.

Cyd-destun Polisi – Datblygiadau Newydd yng Nghefn Gwlad

Mae Paragraff 3.60 Polisi Cynllunio Cymru (11eg Rhifyn) yn datgan bod rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad.

Mae Polisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) Ynys Môn a Gwynedd a fabwysiadwyd yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisiâu penodol yn y Cynllun neu bolisiâu cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan bod rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisiâu perthnasol yn y cynllun, a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

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

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golli stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Mae'r cais yn ymwneud ag adeilad newydd yn y cefn gwlad agored nad yw wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion maen prawf (i) uchod, ac, yn ei hanfod, mae'n groes i bolisi PCYFF1 y CDLIC. Gan nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion maen prawf (i) y polisi, a'i fod yn groes i bolisi PCYFF 1, nid all y cynnig felly gydymffurfio â gofynion maen prawf (ii) y polisi. Ystyrir hefyd bod y polisi'n groes i'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (11eg Rhifyn).

Mewn perthynas â maen prawf (v), cyflwynwyd cynllun busnes fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, nid yw'r cynllun busnes yn cynnwys digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf (v) y polisi o ran 'y farchnad hunan-arlwygo bresennol a chystadleuaeth yn yr ardal leol' (h.y. beth yw'r ddarpariaeth bresennol yn yr ardal? Beth yw'r galw am ddarpariaeth ychwanegol?).

Mae'r cynnig sy'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod ar hyn o bryd ar gyfer llety gwyliau a adeiladwyd o'r newydd a leolir mewn cefn gwlad agored. Felly, mae'n amlwg bod y cynnig yn groes i Bolisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TWR 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (11eg Rhifyn).

Cyd-destun Polisi – Cynaliadwyedd:

Fel y nodwyd uchod, mae'r safle mewn cefn gwlad agored lle mae'n rhaid rheoli datblygiadau yn llym. Mae paragraff 6.3.65 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai nod polisi TWR 2 yw cefnogi'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau hunanwasanaeth mewn lleoliadau cynaliadwy.

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi cynigion sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a, lle bo'n briodol, dylai bob cynnig:

“Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4;” (Pwynt bwled 12, Polisi PS5)

Mae'r egwyddor hwn yn cael ei bwysleisio ymhellach gan bwynt bwled 4 ym mholisi PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) sy'n datgan:

“Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy;”

Mae hyn yn gyson â chanllawiau polisi cenedlaethol a pharagraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (11eg Rhifyn) sy'n datgan;

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

datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

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

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

Mae'r egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn cael ei ategu yn nogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020) sy'n datgan:

"Mae angen i'r system gynllunio datblygiadau ar safleoedd yn y lleoliadau cywir, lle y gellir eu cyrraedd drwy ddulliau teithio llesol a chynaliadwy heb fod angen car. Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosib drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda."

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS5 yn hyrwyddo ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, yn cynnwys lleoli datblygiadau yn y lleoliadau mwyaf addas a leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle tu allan i anheddiad Llannerch-y-medd, sydd tua 0.64 milltir o safle'r cais. Mae'r rhwydwaith ffyrdd sy'n gwasanaethu'r safle o'r pentref yn ffordd un lôn heb oleuadau na llwybr troed i gerddwyr. Er bod siop groser leol a thafarn yn y pentref, byddai ymwelwyr â'r safle'n ddibynol ar geir i ymweld â'r ardaloedd o'i amgylch.

O ran cludiant cyhoeddus, mae'r gwasanaeth bus lleol yn galw yn y pentref bedair gwaith y dydd ac mae hyn hefyd yn dangos y byddai ymwelwyr sy'n aros yn yr uned wyliau yn ddibynol ar gar preifat.

Byddai'r datblygiad yn arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau gyda char preifat i'r lleoliad hwn ac nid yw'r safle'n gwbl hygyrch drwy ddulliau di-gar. Oherwydd ei natur, byddai'r datblygiad arfaethedig yn ddibynol ar gar ac ni fyddai'n leihau'r angen i deithio, yn groes i nifer o'r Canlyniadau Cenedlaethol Creu Lleoedd Cynaliadwy a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Oherwydd bod y safle yng nghefn gwlad agored ac ar dir na ddatblygwyd o'r blaen, ac nad yw wedi ei leoli ger isadeiledd lleol, ac oherwydd y ddibyniaeth ar gludiant preifat, nid yw'r lleoliad yn un cynaliadwy yn unol â gofynion Polisi Strategol PS4, PS5 a TAN 18.

Casgliad

Mae'r cynnig yn uned wyliau a adeiladwyd o'r newydd sydd wedi'i lleoli mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn groes i Bolisi TWR 2, PCYFF 1 a PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a byddai'r cynnig yn ddibynol iawn ar ddefnyddio car preifat. Nid yw'r safle yn gwbl hygyrch trwy ddulliau di-gar. Felly, mae'r datblygiad yn groes i Bolisi PS4, PS5, TWR 2, TAN 18 a'r canllawiau a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (11eg Rhifyn) a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).

Argymhelliad

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

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod codi uned wyliau newydd yn groes i ddarpariaethau Polisi TWR 2 a PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd a Chanllawiau Cynllunio Atodol; Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad (Medi 2019).

(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y safle mewn lleoliad anghynnaladwy mewn cefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisiâu PS 4, PS5 a PS 14 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth a dogfen Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020).