

Rhif: 2

Cais Rhif: C20/0222/20/LL

Dyddiad 05/03/2020

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Y Felinheli

Ward: Y Felinheli

Bwriad: Dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd â chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, manege a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio)

Lleoliad: Swn Y Mor, Caenarfon, LL55 1UE

Crynodeb o'r Argymhelliad: Caniatau gydag Amodau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADUAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer dymchwel y stablau presennol a chodi stablau newydd yn eu lle ynghyd a chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do, milodfa marchogaeth a seilwaith cysylltiol (gan gynnwys ad-drefnu'r trefniadau mynediad a pharcio presennol) ar safle ger glannau'r Fenai yn Llanfair Is Gaer sydd i'r gogledd o Gaernarfon ac i'r de o'r Felinheli. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Dymchwel y stablau presennol sydd ar gyfer defnydd preifat yr ymgeisydd a chodi stablau newydd maint 36.5m o hyd, 12.2m o led gyda uchder o 5.9 i grib y to ynghyd a chodi ysgol farchogaeth dan do maint 61m o hyd, 30m o led gyda uchder o 8.2m i'r crib gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 2,275m².
 - Bydd cornel fechan o'r ysgol farchogaeth yn cynnwys toiledau ac ardal wyllo/lle paned.
 - Ymgymryd â gwaith seilwaith cysylltiedig i gynnwys darpariaeth ar gyfer trin dwr glaw a dŵr aflan, llwybrau cerdded a cherbydau o amgylch y safle a ffensys newydd.
 - Ymestyn arwynebedd y manège presennol o 72m x 28m i 60m x 60m.
 - Defnyddio'r caeau cyfagos yn achlysurol ar gyfer maes parcio gorlif.
 - Addasu lleoliad a dyluniad y fynedfa bresennol oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth gyfagos ynghyd a darparu 20 llecyn parcio o fewn y safle.
 - Ymgymryd â gwaith tirlunio a phlannu coed yn unol ag argymhellion Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.
 - Bydd elfen o waith tyrchu a llenwi i'r wyneb tir presennol er mwyn cymhwyso'r ysgol farchogaeth a'r stablau islaw.
 - Ymestyn ffin dwyreiniol y safle o 120m i 130m o hyd.
- 1.2 Saif y safle 0.17ha o faint yn gyfochrog a eiddo'r ymgeisydd a adnabyddir fel Swm Y Mor gyda rhodfa a mynediad presennol oddi ar y ffordd sirol di-ddosbarth sydd hefyd yn gwasanaethu Eglwys Santes Fair a'r ganolfan gweithgareddau dwr cenedlaethol, Plas Menai. Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys stablau a'r manège sydd wedi eu lleoli yn union y tu cefn i Swm y Mor. Ceir mynediad wedi ei osod ar ongl i'r ffordd sirol gyfagos gyda mannau parcio wedi eu lleoli rhwng y fynedfa ei hun a'r stablau. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n helaeth gan glawdd trwchus oddeutu 2m o uchder sy'n ffurfio ffin gogleddol y safle.
- 1.3 I'r gogledd o'r safle lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth, Eglwys Santes Fair (adeilad rhestredig gradd II), mynwent a chanolfan gweithgareddau dwr cenedlaethol Plas Menai; i'r dwyrain lleolir tir amaethyddol a choedlan a Lon Las Menai/Llwybr Arfordir Cymru ynghyd a'r gefnffordd A487 ymhellach draw. I'r dwyrain lleolir tir amaethyddol a choedlan a Stad Ddiwydiannol *Griffith's Crossing* ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir eiddo'r ymgeisydd sydd ar lannau'r Fenai.
- 1.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored gydag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn wedi ei leoli oddeutu 800m i'r gorllewin ac Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd. Yn ôl *LANDMAP* (llynell sylfaen tirwedd Cymru) mae'r ardal o amgylch Plas Menai yn cael ei adnabod fel ardal o wynebedd synhwyrol a gweledol isel gan ystyried datblygiadau modern, cymysg ac anghydnaws cyfagos.
- 1.5 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol – Datganiad Dylunio a Mynediad, Cynllun Busnes, Datganiad Cynllunio, Adroddiad ar yr Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC), Adroddiad Ecolegol Cychwynol ynghyd ag Adroddiad Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 1.6 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) (Diwygio)2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma. Er bod y datblygiad yn ddatblygiad sy'n cael ei ddisgrifio fel datblygiad *mawr* nid oes angen Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad yma gan nad yw'r math yma o ddatblygiad yn cael ei gynnwys o fewn Atodlen 2, Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017.

2. Polisiau Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

ISA1: Darpariaeth isadeiledd

ISA4: Diogelu llecynnau agored presennol

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini prawf datblygu

PCYFF3: Dylunio a siapio lle

PCYFF4: Dylunio a thirweddu

PCYFF5: Rheoli carbon

PCYFF6: Cadwraeth dŵr

PS5: Datblygu cynaliadwy

PS6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

PS4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA2: Safonau parcio

TRA4: Rheoli ardrawiadau cludiant

CYF6: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant

PS19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003)

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

CCA: Cymeriad y Tirwedd.

CCA: Cynllunio ar Gyfer Adeiladu'n Gynaliadwy.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Rhifyn 10, Rhagfyr 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio

NCT16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

NCT18: Trafnidiaeth

NCT23: Datblygu Economaidd

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

NCT6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad cynllunio cyn cyflwyno cais rhif Y19/001172 - dymchwel stablau presennol a chodi stablau newydd ynghyd a chodi adeilad marchogaeth dan do a milodfa. Ymatebwyd drwy ddatgan tra bod yr egwyddor o ddatblygu ac ehangu'r busnes ar y safle hwn yn dderbyniol dan bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fe fyddai llwyddiant unrhyw gais cynllunio'n ddibynnol i raddau helaeth ar asesiad o effaith weledol y datblygiad a'r niwed posibl i'r dirwedd. Yn ogystal, bydd yn hollbwysig sefydlu union natur y gweithgareddau fydd yn digwydd ar y safle fel bod modd asesu'r effeithiau posibl ar fwynderau'r ardal ac unrhyw sgil-effeithiau ehangach ar ystyriaethau megis trafndiaeth.

3.2 Cais rhif C12/0995/20/LL - cais ôl-weithredol ar gyfer codi stabl ynghyd a darparu llawr caled wedi ei ganiatáu yn Awst, 2012.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 3.3 Cais rhif C10A/0310/20/LL - adeiladu stablau, mynedfa newydd, rhodfa a man marchogaeth wedi ei ganiatáu yn Awst, 2010.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu - bod maint ac uchder yr adeilad yn effeithio ar gymeriad a chadwraeth yr ardal yn enwedig gan for yr eglwys hynafol a mynwent o fewn yr ardal. Mae profiad distawrwydd a naws y mynwentydd yn cael eu heffeithio gan sŵn a fyddai'n gael ei greu gan y fenter.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd a pharcio ond argymell cynnwys amodau/nodiadau perthnasol pe caniateir y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<p>Nid oes gwrthwynebiad i'r cais ond cyflwynir y sylwadau canlynol:</p> <p>Safleoedd a Warchodir - Mae'r safle o fewn 200 metr i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Y Fenai a Bae Conwy. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi llwybrau effaith llygredd posibl i nodweddion y safle hwn.</p> <p>Efallai na fydd y llwybr yma yn arwain at effaith sylweddol os yw'r datblygwr yn glynu wrth y canllawiau atal llygredd (o fewn yr adran Cyngor i'r Datblygwr isod).</p> <p>Tirwedd - Cytunir â'r cynigion lliniaru a nodir yn Aseiad Effaith Gweledol a Thirweddol (Siân Griffiths LVIA, Ionawr 2020) ym mharagraff 1.15 ac nid oes gennym unrhyw ofynion ychwanegol. Nid oes unrhyw gynigion ar gyfer goleuadau allanol wedi'u cynnwys. Os bydd angen goleuo'r ménage, maes parcio, mynedfeydd i adeiladau, a gofodau allanol, rydym yn argymell bod cynllun goleuo yn cael ei wneud yn amod o unrhyw ganiatâd. Byddai angen i'r unedau goleuo a ddewisir, a'u lleoliad gael eu cadarnhau ac arddangos gwrid y nos a golau ochrol a byddai gwelededd y ffynhonnell olau yn cael ei osgoi o fewn golygfeydd o'r AHNE.</p> <p>Rhywogaethau a Warchodir - Nodir fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (<i>Cambrian Ecology</i>, 15fed o Dachwedd, 2019) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes unrhyw sylwadau rhywogaethau pellach i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd.</p> <p>Materion eraill - Mae'r sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar y rhestr wirio, Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori (Medi 2018). Nid yw ystyriaeth wedi ei roi ar yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill. Atgoffer yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio.</p>
Dŵr Cymru:	Argymell yr ymgeisydd gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru gan fod y bwriad yn golygu defnyddio tanc septig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Bioamrywiaeth:	<p>Dangosodd adroddiad <i>Cambrian Ecology</i> na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar fioamrywiaeth. Yn unol â'r adroddiad dylid gwireddu'r argymhellion yn rhan 10 (<i>Biodiversity Gain</i>) drwy blannu coed cynhenid. Dylid amodi fod y datblygwr yn cyflwyno cynllun plannu ar gyfer cymeradwyaeth gan yr Awdurdod.</p> <p>Yn dilyn sylwadau CNC uchod bydd rhaid i Gyngor Gwynedd, fel Awdurdod Cymwys gynnal Prawf Effaith Arwyddocaol Tebygol dan Reoliad 63 y Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd) cyn gallu penderfynu ar y cais.</p> <p>Y cam cyntaf yw cynnal Prawf o Effaith Arwyddocaol Sylweddol:</p> <p>Mae yna risg fach i rywfaent o ddeunydd llygredig ddenig o'r safle yn sgil dymchwel yr adeilad a'r gwaith adeiladu ac effeithio ar nodweddion Safle Ewropeaidd ACA Afon Menai a Bae Conwy. Bydd gofyn i'r datblygwr ddilyn ymarfer da cydnabyddedig ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae'r rhain wedi eu manylu yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a dylid eu hamodi.</p> <p>Bydd rhaid i'r datblygwr hefyd ddilyn y Canllawiau i Atal Llygredd 5 "Gweithiau a gwaith cynnal a chadw mewn dŵr neu'n agos iddo":</p> <p>Oherwydd y manylion uchod, natur a maint y datblygiad, ei bellter oddi wrth y safle Ewropeaidd (185 metr) gall Cyngor Gwynedd fod yn hyderus na fydd datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau ACA Afon Menai a Bae Conwy.</p>
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Er gwaethaf ol-troed cyfyngedig y datblygiad mae potensial yn bodoli o ddarganfod deunyddiau archeolegol o'r canoloesoedd ac, i'r perwyl hyn, bydd angen ymgymryd â mesurau lliniaru archeolegol ar ffurf cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais.
Uned Dwr ac Amgylchedd:	<p>Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.</p> <p>Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n debyg y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma, a hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.</p>
Cyngor Sir Ynys Môn, Uned	Daw'r Uned Amgylchedd Adeiledig a Naturiol i'r casgliad er bod yr Asesiad Effaith y Dirwedd a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

Amgylchedd Adeiledig a Naturiol	<p>effeithiau andwyol bach, byddai harddwch naturiol AHNE yn cael ei warchod (ni fyddai unrhyw effaith uniongyrchol ar dirwedd AHNE Ynys Môn). Byddai effaith andwyol fychan ar ansawdd arbennig y golygfeydd eang/cymeriad y morwedd o nifer o olygfeydd agored o fewn AHNE Ynys Mon. Mae'r Asesiad wedi nodi nifer o fesurau sy'n gysylltiedig â dylunio a thirlunio er mwyn lleihau effeithiau. 'Rydym yn ystyried y bydd rhaid cael gwybodaeth bellach ynghylch rhai ohonynt trwy amod cynllunio pe byddech yn bwriadu cymeradwyo. Nid yw effeithiau ar rinweddau tirwedd eraill o Afon Menai sy'n lleol i'r ardal yn cael eu hasesu yma. Yr amod a argymhellir yw i gyflwyno manylion tirlunio cyn cychwyn a gweithredu ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu. Yn ychwanegol i hyn, argymhellir bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried a ellir gwella manylion cladin ymhellach i leihau faint o olau a fyddai'n gollwng - yn enwedig i ochr Afon Menai neu ddrychiadau sensitif eraill, lleoliad a goleuedd unrhyw oleuadau allanol a ddefnyddir ac am ba hyd y byddent ymlaen.</p>
Llywodraeth Cymru, Adran yr Economi a'r Seilwaith:	Dim cyfarwyddyd.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Iaith, Uned Cefnogaeth Gorfforaethol:	Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd mae'r Uned yn hapus bod bwriad i weithio yn ddwy ieithog ynghyd a chodi arwyddion dwy ieithog i fyny o fewn y safle. Unwaith bydd y busnes yn barod i agor i'r cyhoedd gall yr ymgeisydd wedyn cydweithio gyda'r Uned/Fenter Iaith.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, ar y safle a gwybyddwyd trigolion/defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cais yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o godi stablau newydd ynghyd a chodi adeilad ysgol farchogaeth dan do a milodfa marchogaeth cysylltiedig wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1 a CYF6 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yn nghefn gwald yn hanfodol. Mae Polisi CYF6 yn datgan caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu uned breswyl er mwyn caniatáu gweithio o adref neu unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:-

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.

Nid yw'r trydydd maen prawf yn berthnasol i'r cais arbennig hwn gan nad yw'n ymwneud a defnyddio adeilad presennol.

5.2 Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw - Mae'r bwriad arfaethedig yn golygu codi dau strwythur go

sylweddol eu maint gydag arwynebedd llawr cyfunol o 2,275m². Lleolir y stablau yng nghornel gogledd-orllewinol y safle ar ongl sgwâr i dy'r ymgeisydd gan wynebu'r ffordd sirol di-ddosbarth gyfagos gyda'r mynwentydd wedi eu lleoli ymhellach i'r gogledd. Saif yr adeilad mwyaf, sef yr ysgol farchogaeth, oddeutu 16m i'r dwyrain o'r stablau ac wedi ei osod fel ei fod yn rhedeg yn gyflinellol a'r clawdd presennol sy'n diffinio ffin gogleddol y safle. Gan ystyried bod y tir yn gostwng o 13m (Uwchben Lefel Ordnans) ar ffin dwyreiniol y safle i lawr i 10m i ffin gorllewinol y safle bydd $\frac{3}{4}$ o arwynebedd llawr yr ysgol farchogaeth wedi ei osod i fewn i'r tirwedd drwy ymgymryd â gwaith cloddio a llenwi. Bydd y rhan uchaf o'r adeilad wedi ei osod oddeutu 2.3m islaw gwyneb presennol y tir. Fodd bynnag, bydd $\frac{2}{3}$ o arwynebedd llawr y stablau wedi ei osod oddeutu 0.35m uwchben y lefel tir presennol ond ar lecyn o dir sy'n is na'r rhan dwyreiniol ble lleolir yr ysgol farchogaeth. Bwriedir lleoli manege 7m i'r de o'r ysgol farchogaeth gyda llwybr o'i amgylch, manau parcio yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle rhwng y stablau arfaethedig a'r clawdd presennol ynghyd a gwaith tirlunio.

- 5.3 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored gydag Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Mon wedi ei leoli oddeutu 800m i'r gorllewin ac Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy wedi ei leoli oddeutu 200m i'r gogledd. Yn ôl *LANDMAP* (llynell sylfaen tirwedd Cymru) mae'r ardal o amgylch Plas Menai yn cael ei adnabod fel ardal o wynebedd *synhwyrol* a *gweledol* isel gan ystyried datblygiadau modern, cymysg ac anghydnaws cyfagos. Er gwaethaf disgrifiad *LANDMAP* o'r ardal gyfagos, byddai rhaid i unrhyw ddatblygiad newydd ar y llecyn tir hwn fod yn ystyriol o'i effaith weledol ar olygfeydd i fewn ac allan o AHNE Ynys Mon ynghyd a golygfeydd ohono o fannau cyhoeddus lleol ac i'r perwyl hyn cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol gyda'r cais.

5.4 Daw'r Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol i'r canlyniadau canlynol:-

- Lleolir AHNE Ynys Mon oddeutu 800m i'r gorllewin o'r safle ond dim ond golygfeydd ysbeidiol a thameidiog ceir o safle'r cais o gyfeiriad yr AHNE ei hun gyda Stad Ddiwydiannol *Griffiths Crossing* yn creu nodwedd mwy ymwithiol o fewn y tirwedd ehangach. Cadarnheir hefyd mai effeithiau andwyol bach fyddai ar harddwch naturiol yr AHNE ac na fyddai unrhyw effaith uniongyrchol ar dirwedd yr AHNE ei hun nag ar integreidd Gardd a Pharc Hanesyddol Cofrestredig Llanidan sydd wedi ei leoli i'r gogledd o'r AHNE ei hun.
- Byddai effaith y bwriad yn fwy amlwg yn ystod tymor y gaeaf ar sail llygredd golau mewdol gan ystyried llystyfiant gollddail cyfagos. Er nad oes manylion darpariaeth golau mewdol wedi eu derbyn gyda'r cais gellir amodi'r elfen yma o'r datblygiad drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun golau cynhwysfawr i'w gymeradwyo gan yr ACLL. Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd nid yw'n fwriad yn y cynnig hwn i osod llifoleuadau allanol.
- Ystyriwyd hefyd effaith cronol adeiladwaith math amaethyddol o fewn y tirwedd lleol ond credir bod digon o wagleoedd rhwng yr adeiladau hyn fel na fyddent yn

amharu'n andwyol ar gymeriad y dirwedd ar sail niferoedd a dwysedd yn enwedig pan yn edrych ar y safle o AHNE Ynys Mon.

- Mae eiddo preswyl cyfagos wedi eu lleoli i'r dwyrain o safle'r cais ond ni chredir byddai mwynderau cyffredinol deiliaid yr eiddo hyn ym mynd i'w cael eu tansilio ar sail mwynderau gweledol.
- Lleolir Plas Menai ac Eglwys Santes Fair i'r gogledd o'r safle ond credir mai effaith isel i canolig byddai'r datblygiad yn ei gael ar osodiad yr eiddo hyn.
- Er fod y safle o ansawdd *cyffredin*, cydnabyddir hefyd ei fod o sensitifrwydd *canolig* oherwydd ei leoliad ger y Fenai, AHNE Ynys Mon ac Eglwys Santes Fair. Gan asesu effaith y datblygiad ar y tirlun ac yn weledol gyda'u gilydd credir mai effaith andwyol bychain byddai'r bwriad yn cael ar y tirwedd yn ystod y cyfnod ol-adeiladu (y flwyddyn gyntaf) ac o fewn yr hir dymor (15 mlynedd). Er na fyddai'n bosib sgrinio'r datblygiad 100% gan ystyried bod golygfeydd ehangach o'r safle i'w cael o'r pedwar cyfeiriad, byddai ymgymryd â gwaith phlannu a thirlunio ynghyd a chadw'r llystyfiant presennol yn modd o leihau effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol. Mae ymateb Uned Amgylchedd Adeiledig a Naturiol Cyngor Ynys Mon yn gytûn gyda canlyniadau'r Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol ar sail effaith y datblygiad arfaethedig ar osodiad yr AHNE.

5.5 **Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw** - mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais mynegodd yr ACLL y pwysigrwydd o sefydlu union natur y gweithgareddau fydd yn digwydd ar y safle fel bod modd asesu'r effeithiau posibl ar fwynderau'r ardal ac i'r perwyl hyn byddai angen cyflwyno cynllun busnes gan ystyried bod nifer o ddefnyddiau amrywiol sensitif gerllaw'r safle gan gynnwys anheddau preswyl, eglwys a'r mynwentydd ynghyd a chanolfan gweithgareddau dwr. Gan gydnabod y cyngor uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno *Cynllun Busnes Canolfan Farchogaeth Swm y Môr* er mwyn dangos cynladwydd a graddfa'r datblygiad gyda brif bwyntiau'r Cynllun yn ymwneud a:-

- Gweledigaeth yr ymgeisydd yw i ddatblygu canolfan farchogaeth gynaliadwy o fri i annog plant, pobl ifanc ac oedolion gogledd Cymru ac Ynys Mon i feithrin datblygu eu sgiliau marchogaeth mewn amgylchfyd clud, llesol a diogel.
- Anelir i gael hyd at 2,500 i 2,700 o gwsmeriaid y flwyddyn a rhagwelir bydd lefel trafndiaeth i mewn ac allan o'r safle yn amrywio rhwng cyn lleied a 2 symudiad y dydd yng nghanol gaeaf a hyd at 20 symudiad yn ystod yr haf. Mae'n debygol bydd y niferoedd hyn yn cynyddu i hyd at 60 symudiad pan cynhelir digwyddiadau ond bydd y rhain yn achlysurol yn unig.
- Nid yw'n fwriad cynnig cyfleusterau lletya ceffylau o'r tu allan gan fod yr ymgeisydd eisoes gyda 11 ceffyl yn ei pherchnogaeth ar y daliad 8ha.
- Mae'r Cynllun Busnes yn darogan bydd y fenter yn gynaliadwy'n ariannol o fewn 3 mlynedd gan asesu ffactorau fel y cyfnod datblygu, y cyfnod gweithredol, y cynnig ei hun (*product*), lleolaid, y farchnad leol. Yn dilyn gwaith ymchwil, awgrymir bod diddordeb a galw cudd sylweddol ar gyfer marchogaeth a neidio ceffylau yn yr ardal leol ac yn ehangach.

5.6 Fel y cyfeirwyd ato uchod, saif nifer amrywiol o ddefnyddiau tir yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys anheddau preswyl (Bwthyn *Griffiths Crossing* a Bwthyn Groeslon) oddeutu 148m i'r dwyrain, canolfan gweithgareddau dwr Plas Menai a llety cysylltiedig ynghyd ag Eglwys Santes Fair a'r mynwentydd i'r gogledd. Lleolir annedd yr ymgeisydd (Swm y Môr) yn union gyfochrog a ffin gorllewinol y safle. Nodir hefyd bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd marchogaeth ond bod y defnydd hwn wedi ei gyfyngu i ddefnydd personol yr ymgeisydd a ffrindiau'r teulu.

- 5.7 Gan ystyried natur a graddfa'r bwriad ni chredir byddai'n gwrthdaro gyda defnyddiau cyfagos ar sail y pellter sydd rhwng safle'r cais a lleoliad yr anheddau preswyl agosaf, bod defnydd hamdden awyr agored eisoes wedi ei ymsefydlu gerllaw sy'n denu pobl i'r ardal ac rhagwelir ni fydd defnydd masnachol marchogaeth yn mynd i ymyrryd yn sylweddol ar ddefnydd na gweithgareddau'r eglwys/mynwentydd gerllaw gan bydd y defnydd hwn yn hunangynhwysol ac wedi ei leoli ar wahân i'r defnyddiau hyn. Ni chredir ychwaith byddai'r defnydd yn tanseilio hyfywedd defnyddiau cyfagos ar sail mai anheddau preswyl ac eglwys yw'r eiddo yma a bod defnydd y ganolfan gweithgareddau dwr yn atyniad cyfatebol i'r atyniad arfaethedig hwn.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail yr egwyddor a'r materion a asesir uchod. Fodd bynnag, mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn llecyn sy'n sensitif o safbwynt y tirwedd gyda dynodiadau statudol nepell o'r safle ei hun. Mae'r sensitifrwydd yma wedi ei gydnabod yn y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais gyda'r ddogfen yn argymhell mesurau lliniaru er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar y tirwedd. Gellir asesau effaith y datblygiad ar y tirwedd drwy ymateb i'r agweddau canlynol:-
- Gosodiad - mae'r adeiladau arfaethedig wedi eu lleoli er mwyn lleihau eu heffaith weledol nid yn unig ar y ar y tirwedd leol ond hefyd ar olygfeydd ehangach ohono. Gosodir y stablau a'r ysgol farchogaeth yn agos at eu gilydd a chyfagos i adeiladau a strwythurau presennol sy'n cynnwys annedd yr ymgeisydd, y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos ac adeiladwaith Plas Menai gan ymddangos fel grŵp o adeiladau yn hytrach nag adeiladau ar wahan. Bydd llystyfiant presennol fel y clawdd/gwytros trwchus 2m o uchder sy'n rhedeg ar hyd ffin gogleddol y safle ynghyd a'r coed niferus sydd wedi eu plannu yng ngardd yr ymgeisydd yn gymorth i leihau effaith weledol yr adeiladau arfaethedig ynghyd ac ymgymryd â phlannu a thirweddu ychwanegol o amgylch y safle.
 - Maint a graddfa – mae'r adeiladau arfaethedig o faint a graddfa sy'n gyffredin ar gyfer adeiladau amaethyddol yng nghefn gwlad a bydd eu graddfa yn cael ei leihau drwy ddefnyddio deunyddiau gwahanol ar yr edrychiadau allanol a *suddo* rhan helaeth o'r brif adeilad (yr ysgol farchogaeth) i fewn i wyneb y tir. Bydd y menage o wneuthuriad tywod ac wedi ei osod ar yr un lefel a'r tir presennol a'r unig elfen o'r rhan yma o'r atyniad byddai'n weladwy yw'r ffens bren o'i amgylch.
 - Dyluniad ac edrychiad - mae dyluniad ac edrychiadau'r adeiladau yn rhai safonol ar gyfer adeiladau amaethyddol ag o wneuthuriad gorchudd shitiâu rhychiog sment lliw llwydlas i'r toeau, lefelau uchaf y waliau o fyrddau pren gyda'r lefelau isaf o baneli concriid glan. Defnyddir defnyddiau amrywiol ar gyfer wynebu'r safle gan gynnwys tarmac ar gyfer y llecynnau parcio, concriid rhwng y ddau adeilad, tywod naturiol ar gyfer wynebu'r manège gyda ffens bren o'i amgylch ynghyd a llwybr o ddeunydd *grasscrete* neu debyg i'r cae cyfagos. Mae'r adeiladwaith wedi cael eu dylunio er mwyn lleihau ar unrhyw lygredd golau a all deillio o ddefnyddio'r safle ar gyfer ysgol farchogaeth. Mae'r Datganiad Cynllunio yn datgan nid yw'n fwriad i osod llifoleuadau allanol a bydd y defnydd o oleuo mewnol yn cael ei gadw i'r isafswm sydd ei angen i weithredu'n effeithiol o fewn y adeiladwaith ei hun. Er hyn, bydd unrhyw effaith llygredd golau yn fwyaf amlwg yn ystod misoedd y gaeaf ac er mwyn lleihau ar yr effaith hwn bwriedir plannu llystyfiant rhwng yr adeiladwaith a'r Fenai yn unol ac argymhellion yr Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol a gyflwynwyd fel rhan o'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

cais. Gellir sicrhau bod unrhyw effaith golau yn cael ei gadw i'r isafswm drwy gynnwys amod perthnasol.

- 5.10 Lleolir adeilad rhestredig gradd II Eglwys Santes Fair oddeutu 70m i'r gogledd-gorllewin o safle'r cais. Gan ystyried y pellter sydd rhyngddynt, llystyfiant o amgylch ymylon yr eglwys ynghyd a chynnwys y ddogfen Asesiad Effaith Gweledol a Thirweddol, byddai unrhyw ad-drawiad ar osodiad a chymeriad yr eglwys yn effaith isel i canolig o ystyried hefyd bod adeiladwaith eisoes yn bodoli nepell o leoliad yr eglwys. Gan ystyried yr agweddau uchod o'r datblygiad credir ei fod yn dderbyniol ar sail ei ad-drawiad o fewn y tirlun a hefyd ei ad-drawiad ar ddynodiadau tirwedd ac hanesyddol statudol cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3, CYF6, AMG1, PS19 a PS20 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Ar wahan i eiddo'r ymgeisydd, lleolir yr anheddau preswyl agosaf oddeutu 148m i'r dwyrain o safle'r cais ac adnabyddi'r yr anheddau hyn fel Bwthyn *Griffiths Crossing* a Bwthyn Groeslon. Lleolir y ddau annedd gyferbyn a'r gyffordd gyda'r gefnffordd A487 ac wedi eu gosod yn ol o'r ffordd sirol ddi-ddosbarth sy'n gwasanaethu'r safle. Er byddai'n anochel i elfen o aflonyddwch swm darfu ar fwynderau preswyl a chyffredinol deilaid yr anheddau hyn ni fyddai hyn yn ddigwyddiad drwy'r flwyddyn gan mai am gyfnodau penodol yn ystod y flwyddyn fydd y tarddiad yma pan cynhelir digwyddiadau achlysurol ar safle'r cais. Nodir hefyd bod tarddiad swm parhaol yn deillio o'r drafnidiaeth sy'n defnyddio'r gefnffordd gyfagos a rhagwelir mai cynnydd go ansylweddol byddai'r cynnydd aflonyddwch swm a fyddai'n gael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig o'i gymharu â'r swm sy'n deillio gan ddefnyddwyr y gefnffordd ei hun. Lleolir llety (Llys y Môr) sy'n gysylltiedig a defnydd Plas Menai i'r gogledd o safle'r cais ond gan ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig bydd ymwelwyr i'r ganolfan yn trigo yn y llety yma credir na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r ymwelwyr eu hunain. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a CYF6 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Gwasaneithir y safle ac eiddo eraill gerllaw gan ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda cyffordd i'r gefnffordd A487 ymhellach draw i'r dwyrain. Mae bwriad i wella ac addasu'r fynedfa bresennol drwy ledu'r agoriad i 6m, ail-osod yr agoriad fel ei fod ar ongl sgwar i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth ynghyd a chreu waliau radiws o 5m. Bwriedir darparu llecynnau parcio ar gyfer 20 car o fewn y safle ynghyd a darpariaeth parcio pellach pe bai angen yn y cae sydd gyfochrog a'r brif adeilad pan cynhelir digwyddiadau'n achlysurol. Fel rhan o'r broses ymgynghori statudol ymgynghorwyd a'r Uned Drafnidiaeth y Cyngor a chadarnhawyd nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau cynllunio perthnasol. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion cynladwyedd

- 5.13 Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn y Sir. Mae Polisi PS5 yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau:
"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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4.

- 5.14 Mae PCC (2018) 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.”
- 5.15 Cefnogir hyn gan 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.”
- 5.16 Saif safle’r cais 293m i’r gorllewin o gylchfan y gefnffordd A487 a 398m i ffwrdd oddi wrth arosfan bws cyhoeddus. Yn ogystal, mae’r safle o fewn pellter cerdded hwylus i arosfan bws cyhoeddus arall ger *Griffiths Crossing* sy’n cael ei defnyddio gan sawl gwasanaeth bws. Lleolir rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus gerllaw ynghyd a Lon Las Menai sy’n rhan o Lwybr Arfordir Cymru.
- 5.17 Yn ogystal â’r elfennau uchod, credir bod y bwriad yn hygyrch ac yn gyhwysol sy’n galluogi mynediad i bawb ac sy’n cynnig darpariaeth lawn ar gyfer pobl ag anableddau ynghyd a’i fod yn defnyddio tir gellir ei ddisgrifio fel tir a ddefnyddiwyd o’r blaen. Nodir hefyd bydd y bwriad yn golygu defnyddio offer i leihau defnydd trydan ac fe osodir lampau ynni-efeithiol drwy’r adeiladau. Ceir darpariaeth hefyd ar gyfer a disodli gwastraff a gynhyrchir oddi fewn i’r safle a lleolir ardal storio biniau ger y brif fynedfa. Gan ystyried y bwriadau hyn credir bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4 a PS5 o’r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.18 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg. lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o BCC (Argraffiad 10, 2018) ynghyd a NCT20. Mae’r CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i’r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.19 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLL ynghyd a Diagram 5 o’r CCA. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.
- 5.20 Gan eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o’r CCA (rhan Ch i Dd). Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/09/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad Iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

5.21 Ar sail y gofyniad hwn, cyflwynwyd gwybodaeth gan yr ymgeisydd sy'n datgan y canlynol:-

(i) Arwyddion - yn unol â chanllaw rhif 4 o Bolisi PS1 y CDLL, bwriedir gosod arwyddion gweithredol ynghyd ag arwyddion cyfarwyddyd/rhybudd dwy ieithog o fewn y safle ac yn unol â chanllaw rhif 5 o'r Polisi hwn bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad hwn. Gellir amodi'r elfen yma o'r datblygiad pe caniateir y cais.

(ii) Cyflogaeth - busnes teuluol lleol fydd Canolfan Farchogaeth Swm y Môr ac, felly, mae'r elfen o berchnogaeth leol yn bwysig i'w thanlinellu. Yn wahanol i'r canolfannau eraill cyffelyb, mae cyfle i bwysleisio nawws Cymreig a Chymraeg y gwasanaeth gan fod yr ymgeisydd a'i phlant yn rhugl yn y Gymraeg gyda chyfle i bwysleisio'r elfen hon yn y gwaith. Mae'r wybodaeth a'r gwaith ymchwil yn awgrymu bod diddordeb a galw cudd am y fath yma o atyniad ac amcangyfrifir byddai brif gwsmeriaid yr atyniad yn deillio o'r farchnad leol.

5.22 I'r perwyl hyn, felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r canllawiau perthnasol o fewn Polisi PS1 o'r CDLL ynghyd a gofynion y CCA perthnasol.

Materion bioamrywiaeth

5.23 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynol sy'n datgan nad oes rhywogaethau gwarchoddedig o fewn ardal safle'r cais a all cael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae PCC yn datgan bydd angen i awdurdodau cynllunio ymgeisio i gadw ac i wella bioamrywiaeth pan yn ymarfer eu swyddogaethau ac mae'r Adroddiad yn argymhell mesurau lliniaru sy'n cynnwys gosod blychau adar ar edrychiadau allanol yr adeiladau ynghyd a phlannu coed cynhenid a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau priodol mewn unrhyw ganiateir cynllunio. Nodir hefyd bod ymateb yr Uned Bioamrywiaeth i'r broses ymgynghori statudol yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn arwain at Effaith Arwyddocaol Sylweddol Negyddol ar nodweddion na phrosesau Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

5.24 Mae gan safle'r cais hanes amaethyddol sy'n mynd yn ol i'r 19ain ganrif a chan ystyried lleoliad yr eglwys gerllaw mae potensial o ddarganfod olion canol oesoedd ynghyd ac olion cynhanes ac mae hyn yn dilyn darganfyddiadau diweddar pan yn adeiladu'r ffordd osgoi gyfagos. O ganlyniad i hyn mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan bydd angen ymgymryd â mesurau lliniaru archeolegol ar ffurf cynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisiau lleol a chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod:-

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol Adran Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:-

Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Materion tirlunio.
4. Cyflwyno cynllun goleuo ar gyfer yr adeiladau a'r ardaloedd tu allan i gynnwys math ac amser byddent ymlaen.
5. Cydymffurfio ag argymhellion mesurau lliniaru'r Adroddiad Ecolegol Cychwynol.
6. Cyflwyno mesurau lliniaru archeolegol.
7. Cyflwyno manylion arwyddion dwyieithog o fewn y safle.
8. Cwblhau llecynnau parcio cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio at unrhyw ddiben.

Nodyn yn tynnu sylw'r ymgeisydd i ofynion System Draenio Cynaliadwy (*SuUDS*)