# Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

| RHYBUDD O GYFARFOD | NOTICE OF MEETING |
|---|---|
| **PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION** | **PLANNING AND ORDERS COMMITTEE** |
| **DYDD MERCHER, 6 GORFFENNAF 2022 am 1.00 o'r gloch yp** | **WEDNESDAY, 6 JULY, 2022 at 1.00 p.m.** |
| **CYFARFOD RHITHIOL WEDI'I FFRYDIO'N FYW** | **VIRTUAL LIVE STREAMED MEETING** |
| **Swyddog Pwyllgor    Ann Holmes** | **Committee Officer** |

**AELODAU / MEMBERS**

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (Cadeirydd/Chair)
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

**Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

# R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

**AELODAU'R PWYLLGOR**

**Cynghorwyr:-**

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans (Cadeirydd/Chair)
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

**MYNEGAI – mae'r linc i'r Rhestr Gyhoeddus i'w weld o dan pob cais unigol**

**1 YMDDIHEURIADAU**

**2 DATGANIAD O DDIDDORDEB**

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

**3 COFNODION** (Tudalennau 1 - 20)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofonodion y cyfarfod blaenorol rhithiol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 15 Mehefin, 2022.

**4 YMWELIAD SAFLEOEDD** (Tudalennau 21 - 24)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle rhithiol fel a ganlyn:-

- Cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 15 Mehefin, 2022.
- Cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 29 Mehefin, 2022.

**Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

## 5 SIARAD CYHOEDDUS

## 6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 25 - 108)

7.1 – OP/2021/10 - Tir gerllaw a Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd
OP/2021/10

7.2 – FPL/2021/370 – Chwarelau, Brynsiencyn
FPL/2021/370

7.3 – FPL/2021/349 - Caerau,
Llanfairynghornwy
FPL/2021/349

7.4 FPL/2021/160 - Bryn Bela, Lon St Ffraid, Bae Trearddur
FPL/2021/160

7.5 – FPL/2021/266 - Ffordd Garreglwyd, Caergybi
FPL/2021/266

7.6 – FPL/2021/361 – Ysgol y Graig, Llangefni
FPL/2021/361

7.7 – FPL/2021/267 - Plot 13, Pentre Coed, Porthaethwy
FPL/2021/267

7.8 - FPL/2021/317 - Cumbria & High Wind, Stryd Fawr , Rhosneigr
FPL/2021/317

7.9 – FPL/2022/7 - Parc Carafanau Mornest, Pentre Berw
FPL/2022/7

7.10 - FPL/2022/63 - Ocean's Edge, Lon Isallt, Bae Treaddur
FPL/2022/63

## 8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

## 10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

**Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fwy a'u darlledu ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y ffrydio byw hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod**

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 109 - 112)

11.1 – HHP/2022/163 - Tan y Garnedd, Lon Fferam Uchaf, Pentraeth.
HHP/2022/163

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 113 - 158)

12.1 – VAR/2022/36 – Peboc, Llangefni
VAR/2022/36

12.2 – FPL/2022/87 – Ysgol Gynradd Llangaffo, Llangaffo
FPL/2022/87

12.3 – VAR/2022/3 – Cae Mawr, Llanerchymedd
VAR/2022/3

12.4 – FPL/2021/336 - Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll
FPL/2021/336

12.5 – FPL/2022/46 - Tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn
FPL/2022/46

## 13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr Geraint Bebb, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin, Robin Williams a Liz Wood.<br><br>Y Cynghorydd Nicola Roberts – Portffolio Cynllunio |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),<br>Rheolwr Systemau Busnes (EW),<br>Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH),<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),<br>Swyddog Pwyllgorau (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Dim |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M Jones (cais 7.1); Margaret M Roberts (cais 7.2); Dafydd R Thomas (ceisiadau 12.5 a 12.7).<br><br>Y Cynghorwyr Llinos Medi, Gwilym O Jones, Alun Mummery, Alun Roberts. |

---

**1 YMDDIHEURIADAU**

Dim wedi'u derbyn.

**2 DATGAN DIDDORDEB**

Cafwyd y datganiadau o ddiddordeb canlynol:-

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol mewn perthynas ag eitem 12.6.

Bu i'r Cynghorydd Llinos Medi ddatgan diddordeb personol ac un a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.2.

Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan fod cynrychiolwyr yr ymgeisydd wedi cysylltu ag ef mewn perthynas â chais 12.3.

Bu i’r Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol ac un a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1.

Bu i’r Cynghorydd Ken Taylor ddatgan diddordeb personol mewn perthynas ag eitem 12.6.

Bu i’r Cynghorydd Alwen Watkin ddatgan bod yr ymgeisydd wedi cysylltu â hi mewn perthynas â chais 12.2.

Bu i’r Cynghorydd Liz Wood ddatgan diddordeb personol ac un a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6.

## 3 COFNODION

Cadarnhawyd fod cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gofnod cywir:-

- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ebrill, 2022
- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Mai, 2022 (Ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd)

## 4 YMWELIADAU SAFLE

Nodir y cynhaliwyd yr ymweliadau safle ar fore’r cyfarfod mewn perthynas â’r ceisiadau canlynol:-

FPL/2021/370 – Chwarelau, Brynsiencyn
HHP/2021/303 – Pant y Bwlch, Llanddona
FPL/2021/61 – Tyddyn Dai, Pentrefelin, Amlwch

## 5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2 a 12.13.

## 6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

**6.1 FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni.**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y Swyddogion yn argymell bod yr Aelodau’n ymweld â’r safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

## 7 CEISIADAU’N CODI

**7.1 FPL/2021/370 – Cais llawn ar gyfer newidiadau i ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau), yn**

**Chwarelau, Brynsiencyn.**

*(Ar ôl datgan diddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y cyn aelod lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r briffordd. Yn ei gyfarfod ar 6 Ebrill, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Mehefin, 2022.

***Siaradwyr Cyhoeddus***

Siaradodd Dr Siôn Morris Williams yn erbyn y cais. Dywedodd ei fod yn cynrychioli ei deulu, ffrindiau a'r cyhoedd sy'n defnyddio'r ffordd i Ynys Wen o briffordd y B4419. Dywedodd bod ei deulu wedi ffermio'r tir yn Ynys Wen ers tair cenhedlaeth ers i'w hen daid ddychwelyd o'r Rhyfel yn 1918 a dechrau tenantiaeth drwy Gyngor Ynys Môn. Yn y dyfodol, mae'n gobeithio mai ef fydd y bedwaredd genhedlaeth i ffermio'r tir yn Ynys Wen. Aeth Dr Morris Williams ymlaen i ddweud bod y ffordd o briffordd y B4419 i Ynys Wen bellach yn gwasanaethu 3 eiddo; Fferm Chwarelau, Tŷ Fron Goch a Fferm Ynys Wen. Yn y 1970au cynnar cafodd y ffordd ei mabwysiadu gan Gyngor Sir Ynys Môn yn dilyn cytundeb gyda pherchennog Fferm Chwarelau, Mr John Jones. Roedd y ffordd mewn cyflwr gwael ar y pryd ac roedd yn gwasanaethu dau o ffermydd y Cyngor sef Ynys Wen a Fron Goch yn ogystal â'r fferm gyntaf (Fferm Breifat) ar hyd y ffordd, sef Chwarelau. Gosodwyd tarmac ar hyd y ffordd gan y Cyngor ac mae'r ffordd wedi cael ei chynnal a'i chadw ganddo ers dros hanner canrif. Nododd ei fod ef a'i deulu'n gwrthwynebu'r cais cynllunio oherwydd diogelwch. Mae 3 rhan o'r cais cynllunio, yn ymwneud â diogelwch y cyhoedd a'r briffordd (y ffordd i Ynys Wen o'r B4419), yn destun pryder iddynt. Mae cerbydau, peiriannau amaethyddol trwm, cerbydau nwyddau a cherddwyr yn defnyddio'r ffordd yn ddyddiol. Mae man pasio wedi cael ei greu erbyn hyn ond mae wedi'i leoli yn y man anghywir ac mewn lle peryglus iawn ar dro cas ac nid yw'r man pasio wedi ei wneud o'r un deunyddiau â'r ffordd. Cyfeiriodd at gynllun lleoliad cais FPL/2019/212. Yn y cynllun lleoliad mae'r man pasio wedi'i leoli mewn man diogel ac addas yn unol ag amod rhif 6 a oedd yn caniatáu cymeradwyo'r cais 'yn unol â diogelwch y briffordd'. Roedd wedi'i leoli ar ddarn syth o'r ffordd rhwng y B4419 a Chwarelau, gyda gweledEdd clir a fyddai'n galluogi i gerbyd i dynnu i mewn yn ddiogel pe byddai traffig yn dod i'r cyfeiriad arall. Nid oedd yn ymwybodol o fan pasio arall sydd wedi cael ei leoli ar droad mor beryglus â hon, ond roedd yn ymwybodol o fannau pasio ar ffyrdd syth, gyda gwelededd er mwyn cynnal diogelwch. Yn anffodus, nid yw'r man pasio sydd wedi cael ei greu yn helpu i ddiogelu'r briffordd. Cyfeiriodd yn ôl at gais cynllunio FPL/2019/212. Roedd y man pasio ar y cynllun lleoliad mewn man addas a diogel y tu ôl i'r llety gwyliau ac roedd yn cyd-fynd ag amod rhif 7 o'r caniatâd "fel y gall cerbydau i dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos". Nid yw'r ardal barcio arfaethedig sydd wedi'i nodi ar y cynllun lleoliad ar gyfer y cais newydd yn cydymffurfio â'r amod hon. Mae ar ochr y briffordd, mae gwelededd yn wael ac mae risg i ddiogelwch y cyhoedd. Mae Ynys Wen yn fferm sy'n gweithredu 24

awr o’r dydd. Am resymau diogelwch, mae’n hanfodol bod y ffordd yn glir bob amser am y rhesymau canlynol:

- Er mwyn cludo anifeiliaid at filfeddyg ar frys
- Er mwyn mynd i’r ysbyty, ymweld â’r Meddyg Teulu neu ddeintydd mewn argyfwng neu er mwyn mynychu apwyntiadau penodol.
- Yr wyf i yn feddyg arbenigol ac yn treulio llawer o amser yn Ynys Wen – gallaf gael fy ngalw at glaf mewn argyfwng unrhyw adeg.

Mae gan yr ymgeisydd agoriad o flaen y tŷ, cwrtil llydan ym mlaen yr adeilad a fydd yn cael ei drosi’n llety gwyliau, a digon o dir bob ochr i’r ffordd sy’n fwy nag addas i’r diben yn hytrach nag effeithio ar ddefnyddwyr y ffordd yn y modd hwn gyda mesurau rheoli traffig.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr Gerwyn Jones a oedd wedi gofyn i gael siarad ar y cais yn flaenorol ond nad oedd yn gallu bod yn bresennol.

Darllenwyd y datganiad canlynol gan Mr Jones:-

Pwrpas y cais cynllunio hwn yw cytuno a chymeradwyo mân newidiadau i’r hyn sydd eisoes wedi’i gytuno o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/212, i drosi adeilad allanol yn llety gwyliau Chwarelau, Brynsiencyn.

Mae’r mân newidiadau i’r cais hwn yn cynnwys gosod dau ddrws Ffrengig yn lle ffenestri, newidiadau i’r estyniad bach a symud lleoliad y mannau parcio. Yn ogystal â hyn, rydym hefyd yn dymuno cael cymeradwyaeth ar gyfer y man pasio a gafodd ei adeiladu cyn cytuno ar ei leoliad gyda’r adran briffyrdd fel y nodwyd o dan amod 6 yn y cais gwreiddiol FPL/2019/212. Fel y mae’r swyddog cynllunio wedi nodi yn ei adroddiad, nid oes unrhyw bryderon ynglŷn â’r newidiadau i’r adeilad ac mae’r adran briffyrdd hefyd wedi cadarnhau nad oes ganddynt bryderon ynglŷn ag ail-leoli’r mannau parcio na lleoliad y man pasio sydd wedi cael ei adeiladu. Felly, mae’r Swyddog yn argymell cymeradwyo’r cais a gofynnwn i chi gytuno ag o.

Nodwyd bod gwrthwynebiadau wedi’u derbyn: yn benodol, lleoliad y man pasio, ond fel y nodwyd eisoes, nid os gan yr adran briffyrdd bryderon ynghylch ei leoliad. Derbyniwyd gwrthwynebiad hefyd mewn perthynas â statws y ffordd - p’un ai a yw’n ffordd breifat neu fabwysiedig. Fel y nodwyd gan y Swyddog, nid yw hyn yn fater cynllunio ac ni ddylai ddylanwadu ar y cais. I orffen, rydym yn eich atgoffa bod y caniatâd i drosi’r tai allan yn llety gwyliau wedi’i gymeradwyo yn ôl yn 2019 ac felly o ystyried argymhellion y Swyddog Cynllunio a’r Adran Briffyrdd, gofynnwn i chi gymeradwyo’r cais sydd ger eich bron heddiw yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn seiliedig ar faterion cynllunio yn unig.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar y prif ystyriaethau cynllunio sydd wedi’u nodi yn yr adroddiad a chyfeiriodd at y newidiadau i’r cais mewn perthynas â’r man pasio, y trefniadau parcio a’r newidiadau i’r adeilad. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y man pasio a nododd bod Amod

(06) o'r cais blaenorol yn mynnu bod yr ymgeisydd yn darparu manylion ynglŷn ag adeiladwaith a lleoliad y man pasio cyn cychwyn ar y gwaith. Cwblhawyd y man pasio heb gyflawni'r amod hwn. Mae'r man pasio wedi cael ei adeiladu mewn lleoliad gwahanol i'r cynlluniau a gymeradwywyd.  Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r man pasio newydd a'i leoliad. Ystyrir felly fod y newid hwn yn dderbyniol. Aeth ymlaen i sôn bod y trefniadau parcio wedi cael eu diwygio ac y bydd ceir yn cael eu parcio o flaen yr adeilad allanol yn hytrach nag o fewn cwrtil eiddo Chwarelau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio newydd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y newidiadau i'r adeilad fel y gwelir yn yr adroddiad ysgrifenedig a nododd ei fod o'r farn bod y newidiadau yn dderbyniol ac na fyddant yn cael dim mwy o effaith negyddol ar yr eiddo preswyl gerllaw na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cyfeiriodd at y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r cais a dywedodd bod yr Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r man pasio a adeiladwyd a'r trefniadau parcio newydd ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio'n derbyn y cyngor proffesiynol hwn. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol, bod y maes parcio ar gyfer y datblygiad hwn y tu ôl i'r llety gwyliau yn y cais gwreiddiol er mwyn rhoi digon o le i gerbydau droi a gadael y safle ar y ffordd un trac. Roedd y man parcio gwreiddiol oddi mewn i ffin yr eiddo. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at Bolisïau Cynllunio mewn perthynas â'r cais hwn a chwestiynodd pam nad oedd polisi TWR 2 wedi cael ei ystyried mewn perthynas ag ansawdd y ddarpariaeth parcio ar y safle. Ystyriodd bod y cais diwygiedig a oedd gerbron y Pwyllgor yn anaddas gan fod cerbydau amaethyddol yn defnyddio'r ffordd gul un trac. Roedd y cais gwreiddiol yn cynnwys man diogel ar gyfer troi cerbydau er mwyn diogelu'r briffordd yn yr ardal hon.   Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod yr Awdurdod Cynllunio'n ddibynnol ar sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â materion diogelwch priffyrdd a pharcio a nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais diwygiedig.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I Jones at leoliad y man pasio a grëwyd yn groes i'r cais gwreiddiol a'i fod wedi'i leoli oddeutu 50 metr oddi wrth y lleoliad gwreiddiol. Mae'r man pasio wedi'i leoli ar gornel ddall ac nid oes modd i gerbydau mawr weld a oes cerbydau'n dod o'r cyfeiriad arall. Roedd Amod (06) yn y cais gwreiddiol yn mynnu bod yr ymgeisydd yn darparu manylion ynglŷn ag adeiladwaith a lleoliad y man pasio cyn dechrau ar y gwaith.  Mae TAN 18 yn cyfeirio at welededd a nododd bod y man pasio wedi'i leoli ar ddarn mwy diogel o'r ffordd yn y cais gwreiddiol. Mewn ymateb i hyn dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) bod trafodaethau wedi cael eu cynnal gyda'r Swyddogion Traffig a Pharcio mewn perthynas â'r man pasio a'r ddarpariaeth parcio ar y safle a daethpwyd i'r casgliad nad oedd digon o dystiolaeth dros wrthwynebu'r cais a lleoliad y man pasio.

Dywedodd y Cynghorydd K Taylor bod yr ymgeisydd wedi anwybyddu'r gofyniad o ran lleoliad y man parcio a bod hyn yn groes i Amod (06).

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais gerbron y Pwyllgor yn gais ôl-weithredol mewn perthynas â lleoliad y man pasio.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod ceisiadau ôl-weithredol yn dderbyniol o fewn y gyfraith cynllunio ond ei bod hi'n rhwystredig pan fydd ceisiadau o'r fath yn dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

Cynigodd y Cynghorydd John I Jones bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod y cais gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn dilyn pleidlais roedd 6 o blaid gwrthod y cais a 4 o blaid cymeradwyo'r cais felly:-

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd pryderon ynghylch lleoliad y man pasio a'r trefniadau parcio ar y safle.**

***(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais)***

**7.2 HHP/2021/303 – Cais llawn i ddymchwel yr ystafell ardd bresennol ynghyd â chodi swyddfa gartref/campfa yn ei lle ym Mhant y Bwlch, Llanddona**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol ar ran Cyngor Cymuned Llanddona. Yn ystod cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar y 6ed o Ebrill 2022, penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithiol. Cynhaliwyd yr ymweliad ar 15 Mehefin, 2022.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, bod safle'r cais o fewn ardal sensitif a'i fod saith gwaith yn fwy na'r ystafell ardd bresennol. Nododd y bydd y cynnig yn newid edrychiad a chymeriad y morlin ac y byddai'n annedd gyda nifer o ffenestri a fyddai'n achosi llygredd golau mewn ardal awyr dywyll. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail a gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried goblygiadau cymeradwyo cais o'r fath.

***Siaradwr Cyhoeddus***

Siaradodd Ms Elenor Carpenter o *Cadnant Planning* o blaid y cais a dywedodd bod yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio fel ystafell ardd ac y byddai'r adeilad newydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion tebyg gan yr ymgeisydd sydd berchen ar ac sydd yn byw ym Mhant y Bwlch. Mae gardd a chwrtil Pant

y Bwlch yn ymestyn at tua 10 acer ac mae'r holl safle wedi ei lleoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

O ystyried ei leoliad sensitif o fewn y dirwedd, mae ystyriaeth fanwl wedi ei roi i'w ddyluniad a'r deunyddiau arfaethedig er mwyn sicrhau na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ac yn weledol. Mae'r adeilad presennol sydd wedi ei wneud o bren bellach wedi dyddio ac wedi gweld dyddiau gwell ac felly bwriedir codi adeilad arall yn ei le. Derbynnir bod yr adeilad arfaethedig yn fwy na'r adeilad presennol ac mae hyn er mwyn cwrdd â gofynion yr ymgeisydd ar gyfer darparu swyddfa gartref ac ystafell ffitrwydd. Fodd bynnag, nid fyddai'r adeilad arfaethedig yn cynnwys y dec pren, sy'n sownd yn yr ystafell ardd bresennol. Mae'r deunyddiau arfaethedig yn adlewyrchu lleoliad gwledig y safle yn cynnwys cladin pren a ffenestri a drysau pren, ynghyd â tho sinc. Bydd ffenestri ar hyd drychiad blaen yr adeilad gyferbyn â Thraeth Coch ac er mwyn lleihau trosglwyddiad golau mae'r ymgeisydd yn fodlon derbyn amod rhif 3 a gynigwyd gan y swyddogion.  Bydd yr adeilad wedi'i leoli  2.5km o Draeth Coch. Mae'r adeilad, ynghyd ag annedd Pant y Bwlch, wedi'i leoli oddi mewn i Goedwig Pentraeth ac mae adeiladau yma ac acw ar hyd y llethr gyferbyn â Thraeth Coch a Thraeth Llanddona. Mae coed aeddfed uchel a llwyni Coedwig Pentraeth yn amgylchynu'r safle. Nid oes  gan Ymgynghorydd a swyddogion Tirwedd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar sail effaith weledol.

Mae llwybr troed trwy ardd Pant y Bwlch a chynhaliwyd trafodaethau gyda'r Swyddog Hawliau Tramwy. Diwygiwyd  y cynnig i sicrhau nad fydd yr uned yn amharu ar y llwybr  troed fel y nodir yn nogfennau'r Cyngor.  Does dim gwrthwynebiad erbyn hyn o ran effaith y cynnig ar lwybrau cyhoeddus.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai'r prif ystyriaethau cynllunio yw dyluniad a maint y cynnig gan ei fod wedi'i leoli yn ardal arfordirol Llanddona/Coedwig Pentraeth ac o fewn yr AHNE. Codwyd pryderon ynghylch dyluniad y cynnig a p'un ai a fydd y newidiadau'n arwain at orddatblygu'r safle gan fod yr ystafell ardd arfaethedig yn fwy na'r ystafell ardd sydd ar y safle ar hyn o bryd.  Ystyrir bod y cynnig yn welliant ar yr ystafell ardd/sied bresennol sydd mewn cyflwr gwael iawn ar hyn o bryd. Ystyrir bod y dyluniad modern sydd yn cael ei gynnig a'r deunyddiau a ddewiswyd yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau newydd, modern o ansawdd uchel yn yr ardal.

Bydd y ffenestri hyn yn gorchuddio'r drychiad blaen cyfan o'r llawr i lefel isaf y to, a byddant tua 1.75m o uchder. Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn ardal awyr dywyll arbennig ar hyd arfordir Ynys Môn. Gosodir amod (03) i sicrhau bod y gwydr a ddefnyddir yn addas er mwyn amddiffyn yr awyr dywyll drwy atal llygredd golau ac atal unrhyw effaith weledol andwyol ar yr ardal gyfagos.  Bydd Amod (04) yn sicrhau bod yr ystafell ardd yn cael ei defnyddio fel ategiad i'r prif annedd yn unig. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gweddu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol, yn unol â Pholisi PCYFF3 ac AMG1 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Dywedodd y Cynghorydd R Ll Jones bod ganddo bryderon am y datblygiad oherwydd ei leoliad oddi mewn i'r ardal arwyr dywyll a bod rhaid amddiffyn ardaloedd o'r fath.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Cynigodd y Cynghorydd R Ll Jones bod y cais yn cael ei wrthod. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig dros wrthod.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**7.3 FPL/2021/61 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i 2 uned gwyliau, newid defnydd modurdy dwbl ar wahân i anecs ynghyd â datblygiadau cysylltiedig yn Nhyddyn Dai, Pentrefelin, Amlwch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6ed Ebrill 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle'n rhithiol. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Mehefin, 2022.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, ei fod yn gobeithio ei bod hi'n amlwg yn dilyn yr ymweliad safle bod y ffyrdd tuag at y safle hwn yn gul; a bod y ffyrdd yn yr ardal hefyd yn gul iawn. Nododd bod pryderon wedi cael eu codi'n lleol y byddai'r datblygiad yn cynyddu'r traffig sy'n teithio ar y ffyrdd hyn. Roedd y Cynghorydd Jones yn dymuno amlygu bod gan y safle ddwy fynedfa. Roedd o'r farn y byddai'r cynnig yn gorddatblygu'r safle ac nad yw'n gynaliadwy oherwydd ei bellter o'r safle bysiau agosaf ac at fwynderau lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn 2 uned gwyliau, ynghyd â throsi garej dwbl yn anecs. Mae'r datblygiadau cysylltiedig yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa er mwyn sicrhau'r lleiniau gweledau gofynnol a darparu man pasio. Dywedodd bod Polisi Cynllunio TWR 2 yn berthnasol yn achos y datblygiad hwn gan ei fod yn ymwneud â llety gwyliau. Mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi. Mae maen prawf (ii), yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â maen prawf ii. Mae maen prawf iv yn nodi na ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae'r ardal sydd union gerllaw'r safle yn ardal breswyl yn bennaf ond, fodd bynnag, mae yna ysgol uwchradd a chanolfan hamdden yn y cyffiniau agos, felly nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad preswyl yr ardal. Mae achos busnes wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Bernir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni maen prawf v yn y polisi. Ymhellach, mae adran 4.6 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Llety a Chyfleusterau i Dwristiaid yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac mae paragraff 4.6.1 yn nodi y gall nifer neu

grynodiad uchel o lety gwyliau mewn ardal benodol gael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny.

Fodd bynnag, mae paragraff 4.6.5 yn datgan wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau, dylid ystyried y canlynol - Ansawdd y llety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dengys y data treth gyngor diweddaraf bod poblogaeth ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Amlwch yn 8.64%. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau maen prawf polisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod adroddiad strwythurol wedi'i gyflwyno gyda'r cais a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod yr adroddiad strwythurol yn dangos bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol, yn unol â phwynt pharagraff 3.21 yn TAN 23 a'r canllawiau a gynhwysir yn y CCA. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynghylch y bwriad sy'n cynnwys gwella'r fynedfa bresennol a darparu lle pasio newydd. Daethant i'r casgliad nad yw'r datblygiad, oherwydd ei faint, sef dwy uned wyliau un ystafell wely ac anecs, yn debygol o greu cynnydd sylweddol mewn traffig yn yr ardal. Yn ogystal, maent wedi nodi nad oes ffordd drwodd yn mynd heibio'r safle, ac felly nid yw'r traffig yn drwm a thraffig lleol ydyw yn bennaf. Maent yn fodlon hefyd y gellir sicrhau gwelededd digonol o'r fynedfa trwy wneud y gwelliannau arfaethedig i'r fynedfa sy'n cynnwys gostwng uchder y waliau terfyn i wella gwelededd a hefyd darparu'r lle pasio arfaethedig sy'n cael ei gynnig.

Dywedodd y Cynghorydd R Ll Jones ei fod o'r farn y byddai'r ffordd i'r safle yn achosi problemau gan fod y ffordd yn gul ac y byddai'r cais yn achosi problemau traffig yn yr ardal pe byddai'n cael ei gymeradwyo. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ymweld â'r safle ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad gan nad yw traffig yn debygol o gynyddu'n sylweddol yn yr ardal. Mae'r ymgeisydd yn cynnig darparu lle pasio a fydd yn fanteisiol yn y cyswllt hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol bod awgrym i leihau uchder y waliau terfyn, ac roedd yn dymuno nodi bod nifer o dai yn agos iawn at y safle ac y byddai codi 4 tŷ ar y safle, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, gyfystyr â chodi ystâd fechan o dai. Cwestiynodd a oedd y tir ar gyfer y lle pasio ym meddiant yr ymgeisydd. Roedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'n dymuno cadarnhau bod y cynnig ar gyfer codi 2 anecs ar y safle. Cyfeiriodd at y lle pasio ymhellach i lawr y ffordd o'r safle tuag at Bentrefelin a dywedodd bod yn fater i'w drafod rhwng yr ymgeisydd a pherchennog y tir. O safbwynt cynllunio, mae'r tystysgrifau cynllunio gofynnol wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Liz Wood ac Aelod Lleol bod problemau parcio ym Mhentrefelin a phroblemau pan fydd bysys ysgol yn defnyddio'r ffordd i Bentrefelin.

Cynigodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cynigodd y Cynghorydd R Ll Jones bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Liz Wood.

Yn dilyn pleidlais roedd 9 o blaid cymeradwyo’r cais a 2 o blaid gwrthod y cais:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## 8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn y cyfarfod hwn.

## CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o’r fath gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn y cyfarfod hwn.

## 10 CEISIADAU’N GWYRO

### 10.1 FPL/2021/243 -Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio rhif 24C268J/DA yn Nhŷ Ni, Plot 1, Glan Llyn, Cerrigman, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd cynllunio amlinellol wedi’i roi ym mis Medi 2008 ar gyfer datblygu’r plot hwn. Adnewyddwyd y cais ddwywaith, yn 2011 a 2015, a rhoddwyd caniatâd materion a gadwyd yn ôl ym mis Mawrth 2018dan gyfeirnod 24C268J/DA. Mae'r datblygiad wedi dechrau ac mae wedi cyrraedd cam datblygedig o’r gwaith adeiladu. Mae’r datblygiad ar y safle yn cynnwys ystafell haul a garej ar wahân nad oedd yn rhan o’r caniatâd gwreiddiol. Er bod y datblygiad sy'n cael ei adeiladu yn cynnwys yr ystafell haul a garej, mae fel arall yn cyd-fynd â'r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad a gymeradwywyd wedi'i weithredu a'i fod yn darparu sefyllfa wrth gefn ddilys. Mae’r cais yn groes i ddarpariaethau polisi TAI 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi’i weithredu ac mae’r gwaith adeiladu bron â’i gwblhau. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cynigodd y Cynghorydd Liz Wood bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Robin Williams.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn y cyfarfod hwn.

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 FPL/2021/267 - Cais llawn ar gyfer codi llety gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mhlot 13, Pentre Coed, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Mummery, aelod lleol, am ymweliad safle gan fod y cais gwreiddiol wedi'i gyflwyno yn 2010. Nododd bod pryderon wedi cael eu codi'n lleol am y cais.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

### 12.2 FPL/2022/7 – 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 ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw

*Bu i'r Cynghorydd Alwen Watkin ddatgan bod yr ymgeisydd wedi cysylltu â hi mewn perthynas â chais rhif 12.2.*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Nododd y Cynghorydd Alwen Watkin, aelod lleol, y byddai'n fanteisiol pe byddai'r Pwyllgor yn ymweld â'r safle gan fod yr adroddiad yn argymell gwrthod un elfen o'r cais a derbyn elfen arall ohono.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

### 12.3 FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel yr adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat preswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod, cyfleuster chwaraeon dŵr ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig yn Cumbria and High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais cyn Aelod Lleol.

Gofynnodd y Cynghorwyr Geraint Bebb a Ken Taylor am ymweliad safle gan fod pryderon ynglŷn â gorddatblygu’r safle a materion yn ymwneud â pharcio a mynediad.

Bu i’r Cynghorydd Neville Evans, aelod lleol, hefyd ofyn am ymweliad safle oherwydd bod Cyngor Cymuned Llanfaelog wedi mynegi pryder ynglŷn â’r datblygiad arfaethedig.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelodau Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

**12.4 FPL/2021/349 - Cais llawn ar gyfer creu 'menage' marchogaeth preifat ynghyd â newid defnydd tir amaethyddol yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi am ymweliad safle oherwydd pryderon yn lleol y byddai’r cynllun yn arwain at orddatblygu’r safle a materion yn ymwneud â diogelwch priffyrdd.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

**12.5 FPL/2022/63 – 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 Ocean’s Edge, Lon Isallt, Bae Trearddur**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y ciosg yn elfen israddol i'r bwyty presennol ar y safle. Bydd gan y ciosg arwynebedd llawr o 13m2 a ystyrir hyn yn fach iawn o ran graddfa. Oherwydd graddfa fechan yr uned, ni ystyrir y byddai'r busnes a gynhyrchir i'r fath raddau a fyddai'n niweidio siopau eraill y pentref yn sylweddol. Bydd y trefniadau mynediad yr un fath â’r trefniadau presennol ar gyfer Ocean’s Edge. Oherwydd hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a Pholisi MAN 6 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, aelod lleol, ei fod yn credu nad oes uned storio ar y safle ac felly nad oes adeilad i’w addasu’n giosg i werthu bwyd a diod. Cyfeiriodd at y ffaith bod faniau gwerthu hufen iâ a byrgyrs ger y safle ac y gallai’r cais effeithio ar y busnesau hyn pe byddai’n cael ei ganiatáu. Bydd y ciosg mewn safle amlwg o flaen Ocean’s Edge ym Mae Trearddur. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod defnydd tir yn cael ei ystyried gan yr Awdurdod Cynllunio ond nad yw cystadleuaeth â busnesau eraill yn fater cynllunio. Nododd y gallai’r ymgeisydd werthu’r eitemau hyn o gyfleuster Ocean’s Edge yn barod a bod y cynnig ar gyfer creu ciosg bach ar y safle.

Holodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE a oedd trafodaethau wedi cael eu cynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â'r cais. Dywedodd bod problemau traffig ar y briffordd ger y safle ac y gallai'r cais achosi problemau pellach. Nododd bod gorsaf RNLI ger y safle ac y gallai hyn achosi problemau pan fydd angen lansio'r bad achub. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Awdurdod Cynllunio wedi ymgynghori â'r Awdurdod Priffyrdd ac nad oedd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y cais yn cael ei wrthod gan ei fod o'r farn y byddai'r busnes yn effeithio busnesau eraill yn yr ardal. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Yn dilyn pleidlais roedd 6 o blaid cymeradwyo'r cais a 5 o blaid gwrthod y cais:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.6 MAO/2022/11 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/34 er mwyn diwygio tirlunio meddal yn Ysgol Gynradd Llaingoch, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi**

*(Bu i'r Cynghorwyr Glyn Haynes a Ken Taylor ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â'r cais).*

*(Ar ôl datgan diddordeb personol a , gadawodd y Cynghorydd Liz Wood y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan bod y tir ym meddiant yr awdurdod lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â diwygio'r cynllun tirlunio ar y safle. Mae'n amlwg bod y gwaith ar y safle bron â'i gwblhau ac felly mae caniatâd eisoes wedi cael ei roi ar gyfer datblygu'r safle ac o ganlyniad mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/341. Ymgynghorwyd â'r arbenigwr tirlunio mewn perthynas â'r cais sydd o'r farn bod y sgrinio/coed presennol yn parhau i ddarparu sgrin ac wedi cael eu gwella ar hyd un drychiad. Ystyrir felly bod y trefniadau arfaethedig yn cyd-fynd â pholisi PCYFF yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae CDA Canllawiau Dylunio yn argymell pellteroedd rhwng yr unedau arfaethedig a'r unedau presennol. Ystyriwyd yr effaith ar fwynderau'r anheddau gerllaw fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol. Oherwydd y pellteroedd rhwng yr anheddau ynghyd â'r mesurau lliniarol megis ffensys terfyn, ni ystyrir y bydd yr adeiladau

arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr adeiladau presennol o ganlyniad i'r newidiadau a gynigir. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Mynegodd y Cynghorydd R Ll Jones bryder bod y cynnig ar gyfer lleihau'r tirlunio a phlannu llai o goed ar y safle ac o'r herwydd dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn dilyn pleidlais roedd 7 o blaid gymeradwyo'r cais a 2 o blaid gwrthod y cais:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.7 FPL/2022/65 – Cais llawn i gadw maes parcio HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis yn Plot 9 (Hanner Dwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais 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. Mae'r cais yn ymdrin â materion a phryderon ehangach ac mae'r Swyddogion o'r farn y dylent gael eu hystyried gan Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y 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 Lywodraeth Cymru sefydlu'r Safle Rheoli Ffiniau ym Mhlot 9, Parc Cybi, Caergybi. 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 anhwylustod â phosib i bobl a busnesau lleol yn yr ardal. Aeth ymlaen i ddweud bod yr Awdurdod Cynllunio a Llywodraeth Cymru wedi ymgynghori'n helaeth â'r ymgyngoreion statudol i wneud yn siŵr nad fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol. Bydd y mesurau lliniaru arfaethedig yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar dderbynyddion sensitif yn cynnwys mwynderau'r eiddo cyfagos a diogelwch y briffordd.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, aelod lleol, bod problemau wedi bod yn lleol oherwydd bod cerbydau HGV wedi bod yn defnyddio cyfleusterau parcio archfarchnadoedd lleol. Mae hyn wedi effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos o ganlyniad i lygredd golau a sŵn o systemau rhewgell y cerbydau HGV. Nododd bod Llywodraeth Cymru a CThEM angen ystyried y

cyfleusterau angenrheidiol ar gyfer gyrwyr cerbydau HGV gan fod y rhain wedi cael eu colli ers cau’r cyfleuster Road King ym Mharc Cybi.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ac aelod lleol, ei fod yn cytuno â sylwadau ei gyd-aelod lleol mewn perthynas â’r cais. Dywedodd bod angen glynu wrth yr amodau er mwyn sicrhau nad yw’r datblygiad yn effeithio ar fwynderau lleol yr eiddo cyfagos.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol â’r argymhellion ac amodau yn adroddiad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo’r cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.8 FPL/2021/266 – 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, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon yn lleol mewn perthynas â diogelwch y briffordd, gorddatblygu’r safle a’i effaith weledol ar yr ardal leol.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

**12.9 VAR/2022/20 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (Symud adeilad ac adfer y tir i gyflwr blaenorol cyn 01/04/2022) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/220 ( Adeilad parod dros dro) er mwyn cadw'r adeilad ar y safle hyd at 31/01/2023 yng Nghanolfan Addysg Y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir sydd ym meddiant y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 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 ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/220. Mae angen y caban symudol oherwydd y gwaith cynnal a chadw helaeth sydd angen ei wneud ar y to yng Nghanolfan Addysg 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 1 Ebrill 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 Ionawr, 2023.

Cynigodd y Cynghorydd Liz Wood bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.10 FPL/2021/160 - 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 ym Mryn Bela, Lôn Sant Ffraid, Bae Trearddur**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon yn ymwneud â thraffig a pharcio. Am y rhesymau hyn gofynnodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE am ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

**12.11 TPO/2022/8 - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed ar dir ger 12 Brig Y Nant, Llangefni.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir ym meddiant y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 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. Gwaith bychan yw hwn ac mae'n golygu torri un gangen yn unig ar derfyn yr ardd.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.12 OP/2021/10 - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 10 annedd gyda mynediad cysylltiedig, ffordd fynediad fewnol a pharcio yn ogystal â manylion llawn y mynediad a gosodiad yn: Tir gerllaw Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd**

*(Ar ôl datgan diddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â'r cais, bu i'r Cynghorydd Llinos Medi, sydd ddim yn aelod o'r Pwyllgor, adael y cyfarfod)*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon yn ymwneud â thraffig a llefydd parcio ychwanegol yng ngorsaf Llannerch-y-medd. Am y rhesymau hyn gofynnodd y Cynghorydd Jackie Lewis am ymweliad safle.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.**

**12.13 FPL/2021/198 – Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yn Bryn Gollen Newydd, Llanerch-y-medd**

*Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan bod cynrychiolwyr yr ymgeisydd wedi cysylltu ag o mewn perthynas â chais 12.3.*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

***Siaradwr Cyhoeddus***

Siaradodd Ms Sioned Edwards, *Cadnant Planning*, o blaid y cais a dywedodd bod y cais yn cael ei ailgyflwyno i'r Pwyllgor ar ôl cael ei ystyried gan y Pwyllgor ym mis Medi. Penderfynodd y cyn-bwyllgor y dylid trafod y cais yn dilyn 2 benderfyniad apêl ym mis Awst y llynedd. Dwedodd bod yr ymgeisydd wedi prynu'r eiddo gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn annedd ac adeiladu garej newydd (fe'i cymeradwywyd yn wreiddiol ym mis Awst 2016, ac yna'r fersiwn diwygiedig ym mis Ionawr 2018). Roedd yr ymgeisydd yn tybio (fel y byddech) bod y caniatâd a roddwyd yn benderfyniad cadarn a bod y penderfyniad wedi cael eu hasesu'n drylwyr gan yr Awdurdod Cynllunio lleol a'i fod yn gywir cyn i benderfyniad gael ei wneud. Fodd bynnag, daeth i'r amlwg bod y cynlluniau a'r Arolwg Strwythurol a gyflwynwyd gyda'r cais yn gwrth-ddweud ei gilydd. O ganlyniad, mae'r ymgeisydd, heb yn wybod iddo, wedi prynu eiddo â chaniatâd cynllunio na ellir ei weithredu. Y peth cyntaf a wnaeth yr ymgeisydd cyn ymgymryd â'r gwaith oedd cysylltu â'r swyddogion cynllunio i amlygu'r problemau a'r anawsterau. Aeth y trafodaethau ymlaen am nifer o fisoedd. Oherwydd bod yr Awdurdod wedi methu â rhoi sylw dyledus i oblygiadau'r argymhellion yn yr Arolwg Strwythurol mae'r caniatâd a roddwyd yn amwys ac yn agored i'w ddehongli. Mae'r ymgeisydd wedi buddsoddi amser ac arian yma, a nawr mae wedi ystyried ffordd ymlaen i osgoi colled ariannol sylweddol o ganlyniad i amgylchiadau sydd y tu hwnt i'w reolaeth. Mae'r cais ger eich bron ar gyfer uned wyliau newydd. Mae'r Cyngor wedi mynegi pryderon ynglŷn â chynaliadwyedd y safle; fodd bynnag, mae bythynnod gwyliau gyferbyn â'r safle eisoes. Felly pam bod y safle yma'n anghynaladwy? Beth ydi'r gwahaniaeth? Mae'r Swyddogion wedi diystyru dwy apêl ym Mryndu a Bodorgan, gan eu bod yn addasiadau yn hytrach nag unedau gwyliau newydd. Fodd bynnag, mae rhesymau'r Cyngor dros wrthod, a'r hyn sy'n sail i benderfyniad yr archwilydd, yn ymwneud yn benodol â chynaliadwyedd y lleoliadau. Felly, mae modd eu cymharu â Bryn Gollen. Bu achosion tebyg yn y gorffennol, megis cais ym mis Hydref 2018 i adeiladu uned wyliau newydd yn Nhai Hirion, Rhoscefnhir. Cymeradwywyd y cais hwn gan y Cyngor ac ystyrir bod y sefyllfa union yr un fath ym Mryn Gollen. Gofynnodd i aelodau'r Pwyllgor ystyried y cefndir helaeth sydd wedi arwain at y cais presennol ac roedd yn gobeithio y byddai'r

Pwyllgor yn cefnogi ymgais yr ymgeisydd i ddod o hyd i ddefnydd addas o'r safle y gellir ei gefnogi o dan bolisi TWR 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar y prif ystyriaethau mewn perthynas â'r cais sydd ar gael yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog. 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. Cyflwynwyd cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Gorffennaf, 2021 ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith i adeiladu uned wyliau newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar fir ger Bryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd fodd bynnag, cafodd y cais ei wrthod. Roedd y cynnig ar gyfer adeiladu uned wyliau newydd mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn groes i bolisïau TWR 2, PCYFF 1 a PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy a byddai'r cynnig yn ddibynnol iawn ar gludiant preifat. Mae'r cynnig felly'n gores â Pholisi PS4, PS5, TWR 2 a TAN 18.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

## 13 MATERION ERAILL

### 13.1 DEM/2022/3 – Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdai yn Ffordd Corn Hir, Pennant, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir sydd ym meddiant y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer dymchwel tri bloc o fodurdai domestig i gerbydau sydd wedi dechrau mynd â'u pen iddynt yn Ffordd Corn Hir, Llangefni. Nid oes angen am y modurdai bellach, ac nid oes modd eu datblygu oherwydd bod ganddynt doeau asbestos bregus.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS**
**CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

# YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

## Cofnodion y Cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2022

| | |
|---|---|
| **YN BRESENNOL:** | Cynghorydd Neville Evans – Cadeirydd<br>Cynghorydd Glyn Haynes – Is-gadeirydd<br><br>Cynghorwyr Trefor Ll Hughes MBE, John I Jones, Robert Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin, Liz Wood.<br><br>Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio. |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),<br>Arweinydd Tîm – Cynllunio (cais 1) (GJ),<br>Uwch Swyddog Cynllunio (cais 3) (JR),<br>Swyddog Cynllunio (cais 2) (HR),<br>Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH),<br>Swyddog Pwyllgor (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Cynghorydd Geraint Bebb.<br>Cynghorydd Aled M Jones (Aelod Lleol – cais 3) |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelod Lleol : Cynghorwyr Carwyn Jones ac Alun Roberts (cais 2) |

---

**1. FPL/2021/370 - Cais llawn ar gyfer newidiadau i ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, yn Chwarelau, Brynsiencyn.**

Cafodd fideo o safle'r cais a'r ffordd tuag at y safle ei dangos i'r Aelodau ynghyd â chynllun safle a'r man pasio ôl-weithredol.

2. **HHP/2021/303 – Cais llawn i ddymchwel ystafell ardd bresennol ynghyd â chodi swyddfa gartref/campfa yn ei le yn Pant y Bwlch, Llanddona.**

Cafodd fideo o leoliad yr ystafell ardd bresennol ei dangos i'r Aelodau, ynghyd â'r eiddo a lleoliad y safle.

**3. FPL/2021/61 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i 2 uned gwyliau, newid defnydd modurdy dwbl ar wahân i anecs ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn Tyddyn Dai, Pentrefelin, Amlwch.**

Cafodd fideo o safle'r cais a'r ffordd tuag at y safle ei dangos i Aelodau a dangoswyd yr eiddo cyfagos i'r safle. Gwelodd yr Aelodau yr adeiladau allanol y mae bwriad i'w trosi a oedd wedi eu lleoli ar y safle. Cafodd waliau'r terfyn, y coed a'r llwyni yr argymhellir eu lleihau mewn maint hefyd eu dangos i Aelodau.

**CYNGHORYDD NEVILLE EVANS**
**CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

# YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

## Cofnodion y cyfarfod Rhithiol a gynhaliwyd ar 29 Mehefin, 2022

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Neville Evans – Cadeirydd<br><br>Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Trefor Ll Hughes MBE, John I Jones, Robert Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin, Liz Wood. |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),<br>Swyddog Achos Arweiniol – Prosiectau Mawr (ceisiadau 4 a 7) (IWJ)<br>Arweinydd Tîm - Cynllunio (ceisiadau 1 a 8) (GJ),<br>Uwch Swyddog Cynllunio (cais 2) (JR),<br>Uwch Swyddog Cynllunio (ceisiadau 3, 5 a 6) (SH),<br>Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR),<br>Swyddog Pwyllgorau (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Robin Williams. |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Douglas Fowlie (cais 4); Dyfed Jones ac Alun Mummery (cais 2); Llio Angharad Owen (cais 8); Llinos Medi (cais 5); Paul Ellis a Dylan Rees (cais 1) |

---

**1.** **FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni**

Dangoswyd fideo o safle'r cais, y ffordd fynediad, lleoliad yr uned cyfnod sylfaen arfaethedig ynghyd â'r cyfleusterau parcio ychwanegol yn Ysgol y Graig, Llangefni i'r Aelodau.

2. **FPL/2021/267 – Cais llawn ar gyfer codi llety gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mhlot 13, Pentre Coed, Porthaethwy**

Dangoswyd fideo o'r safle presennol i'r Aelodau ynghyd â'r datblygiad sydd eisoes yn bodoli ar y safle. Dangoswyd y ffordd fynediad a'r eiddo gerllaw yn ogystal.

3. **FPL/2022/7 – 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 ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw**

Dangoswyd fideo o safle'r cais a'r ffordd fynediad i'r safle ynghyd â'r eiddo gerllaw'r safle i'r Aelodau. Trafodwyd dwy elfen y cais mewn perthynas ag ailddatblygu'r parc carafanau presennol ac ymestyn y safle i wneud lle i garafanau teithiol a gwaith cysylltiedig ar y safle.

4. **FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat preswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig yn Cumbria and High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr**

Dangoswyd fideo o safle'r cais a chynlluniau'r datblygiad i'r Aelodau. Edrychwyd ar leoliad y safle arfaethedig a'r eiddo gerllaw ynghyd â'r fynedfa i'r safle.

5. **FPL/2021/349 - Cais llawn ar gyfer creu menage marchogaeth preifat ynghyd a newid defnydd tir amaethyddol yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy**

Dangoswyd fideo o'r ffordd tuag at y safle i Aelodau'r Pwyllgor ynghyd â lleoliad y safle gwersylla arfaethedig a'r cais i greu menage marchogaeth ar y safle. Dangoswyd y fynedfa i'r safle i'r Aelodau yn ogystal.

**6. FPL/2021/266 – 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, Caergybi**

Dangoswyd fideo o safle'r cais a'r ffordd sy'n arwain i'r safle i Aelodau'r Pwyllgor. Dangoswyd y fynedfa i'r safle ynghyd â lleoliad yr eiddo gerllaw'r safle.

**7. FPL/2021/160 - 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 ym Mryn Bela, Lon St Ffraid, Bae Trearddur**

Dangoswyd fideo o safle'r cais a'r briffordd o flaen yr eiddo i Aelodau'r Pwyllgor. Dangosydd y fynedfa i'r safle ynghyd â lleoliad yr eiddo cyfagos.

**8. OP/2021/10 - Cais amlinellol ar gyfer adeiladu 10 annedd gyda mynediad cysylltiedig, ffordd fynediad fewnol a pharcio yn ogystal â manylion llawn y fynedfa a gosodiad yn Nhyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd**

*(Roedd y Cynghorydd Llinos Medi wedi datgan diddordeb yn y cais ac felly nid oedd yn bresennol pan drafodwyd y cais)*

Dangoswyd fideo o safle'r cais a'r briffordd gerllaw'r safle i Aelodau'r Pwyllgor. Dangoswyd fideo a gymerwyd gan Aelod Lleol gyda'r nos a oedd yn dangos y problemau parcio ger y safle. Dangoswyd mynedfa'r safe i'r Pwyllgor.

**Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS**
**CADEIRYDD**

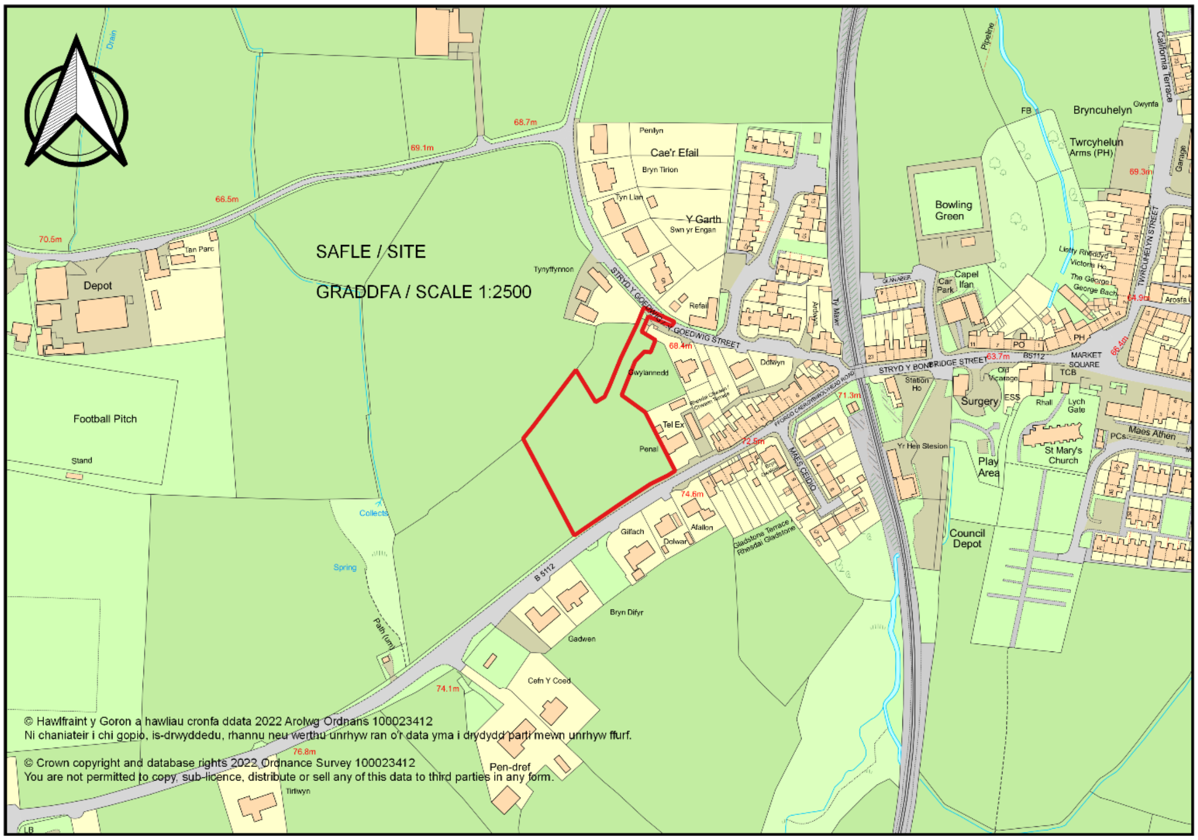
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.1**

**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 Gynghorydd John Griffith oherwydd pryderon preswylwyr ac aelodau'r cyngor cymuned am y posibilrwydd o golli llefydd parcio sydd ar gael yn barod.

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 15 Mehefin, 2022 pan ofynnodd yr aelodau am ymweliad safle. Mae'r ymweliad safle wedi cymeryd lle ar y 29 Mehefin, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd o'r safle a'i leoliad.

**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.

**Polisïau**

**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 - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)

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

| 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.<br>- Er y nodwyd bod cefnogaeth unfrydol i'r cais mewn egwyddor, mynegwyd pryder sylweddol ynglŷn â'r cynnydd mewn traffig.<br>- 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). |
| Priffyrdd 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 (CDLlC) 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 CDLlC.

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 CDLlC.

**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 argymell 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 ffigyrau 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 Priffyrdd 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 Priffyrdd 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 mannau 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 llwybrau trafnidiaeth 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 Ecolegol Rhagarweinol (Cambrian Ecology Ltd) gyda'r cais hwn er ystyriaeth.

Mewn perthynas â'r ddogfen Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol 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 ddilynwyd, 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 ymrwymiadau y cyfeirir atynt uchod.

**Argymhelliad**

Cymeradwyo, yn ddarostyngedig ar yr amodau a ganlyn a chwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau'r ymrwymiadau 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 croniad 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 hwyraf.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad 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 feddianwyr cyntaf y tai fforddiadwy, a meddianwyr 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 cychwynnol 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 CDLlC.

**(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 CDLlC.

**(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 CDLlC.

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: 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.

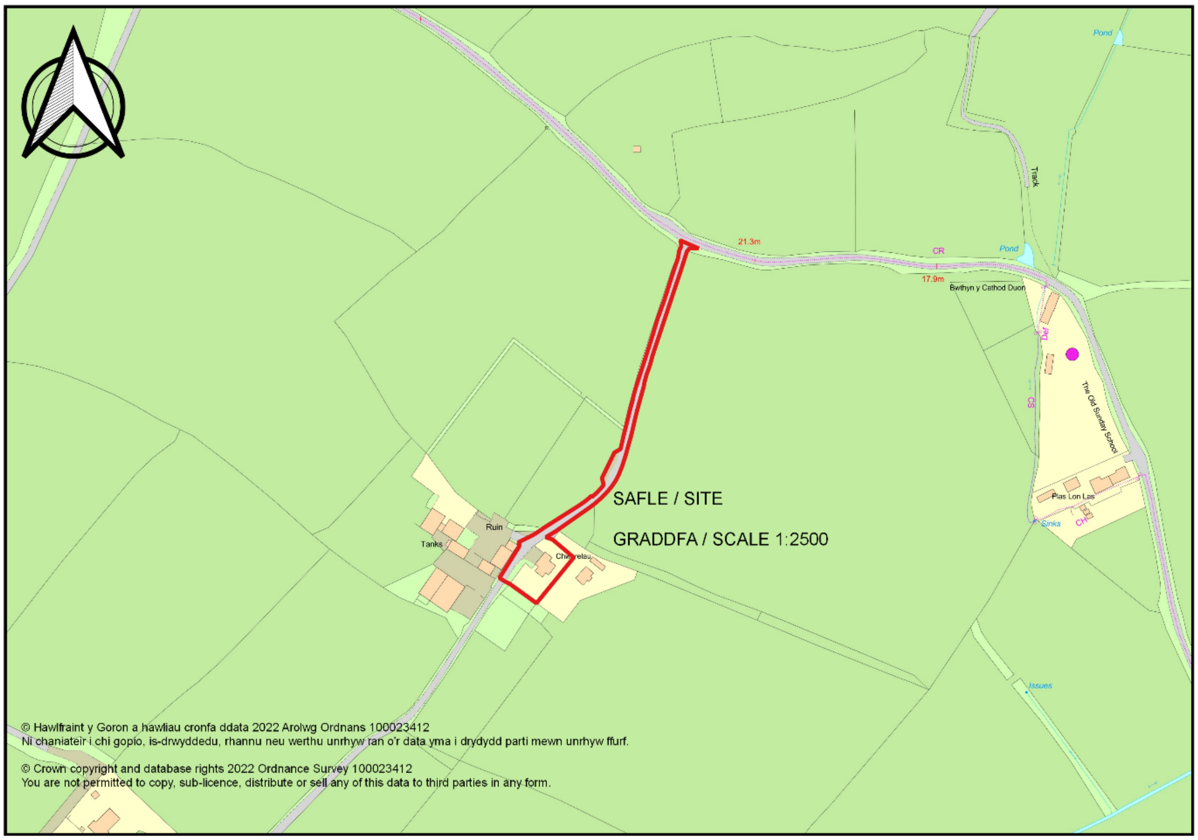
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.2**

**Rhif y Cais: FPL/2021/370**

**Ymgeisydd:** Mr M Owen

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newidiadau i caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, yn

**Lleoliad:** Chwarelau, Brynsiencyn




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y ddau aelod lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r briffordd.

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar y 15fed o Fehefin, 2022 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

· Trefniadau Parcio – Roedd y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol yn fwy derbyniol gan fod digon o le i droi ar gael o fewn y safle. Mae'r trefniant parcio newydd yn beryglus heb unrhyw drefniadau troi.

·	Mae lleoliad y man pasio ar gornel beryglus heb unrhyw weledeedd. Roedd y man pasio a gymeradwywyd yn flaenorol yn llawer mwy diogel ac roedd ganddo'r gweledebdd angenrheidiol.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor ei gwneud yn ofynnol bod: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad"
Mae paragraff 4.6.12.2 yn ei gwneud yn ofynnol bod;
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y maes parcio a'r man pasio arfaethedig yn dderbyniol a rhoddwyd ystyriaeth i lefel y traffig presennol sy'n defnyddio'r ffordd trac sengl. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i ddefnydd arfaethedig y man pasio ac ystyrir nad yw'r ffactorau hyn yn cyfiawnhau gwrthwynebu lleoliad y man pasio sydd wedi'i adeiladu. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol mewn perthynas â'r angen a nodwyd yn y cais cynllunio blaenorol.

**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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder

**(03) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(04) Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol ag Adran 8.1 Camau Lliniaru ar gyfer Ystlumod yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod a baratowyd gan Egniol Environmental Ltd, Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf, 2018 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/212.**

Rheswm – Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

**(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 am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau GA001 Adolyiad B cyn y bydd rhywun yn defnyddio yr uned gwyliau yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

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

**(07) 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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;**
**(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) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;**
**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
**(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; 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.

**(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y o dan cais cynllunio rhif FPL/2021/370 a FPL/2019/212 ac yn unol a'r amodau sydd wedi ei osod.**

**· Cynllun**
**Lleoliad a Cynllun Bloc GA001 Adolygiad B**

- **Drychiadau**

**a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – GA004**

- **Adroddiad**

**Gwerthusiad Strwythurol gan Sam P Jones Cyf – 1718481/01/A derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212**

- **Asesiad**

**Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod– Egnïol Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf 2018 derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212**

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

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.

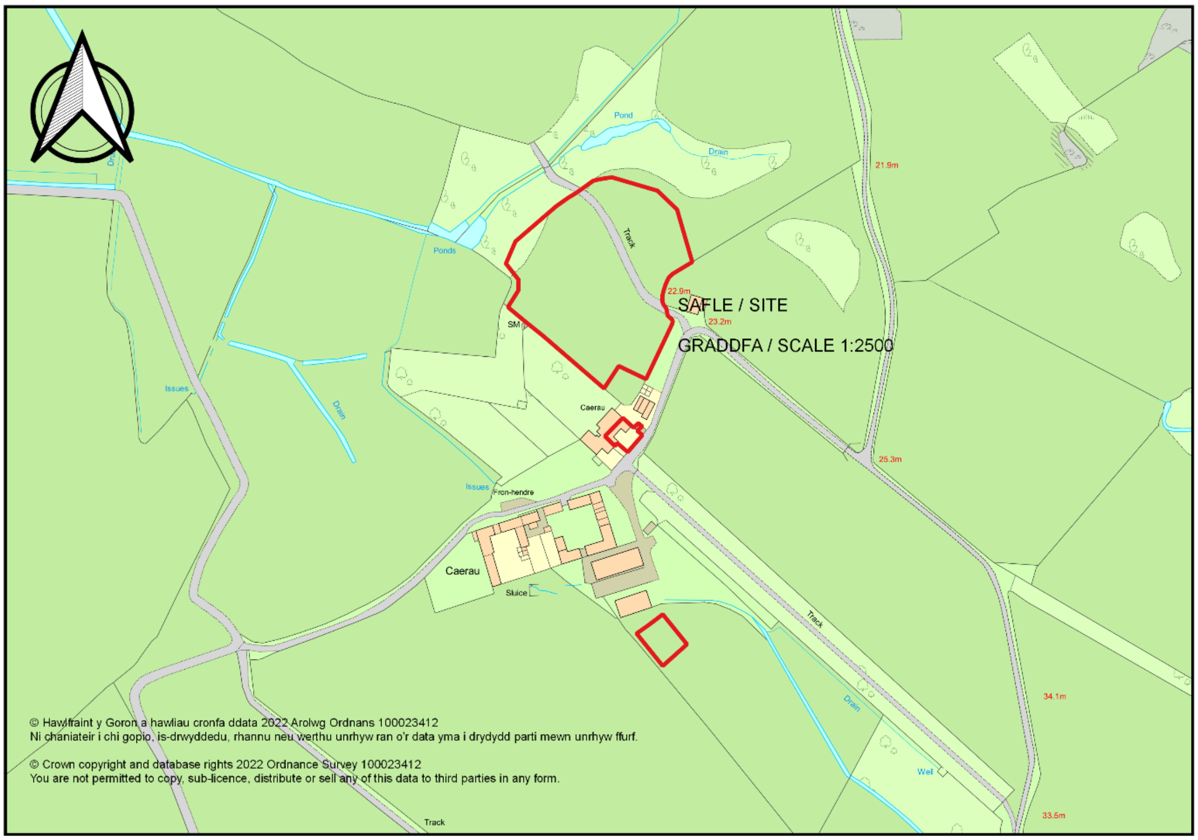
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.3**

**Rhif y Cais: FPL/2021/349**

**Ymgeisydd:** Mrs. Bente Whyatt

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

**Lleoliad:** Caerau, Llanfairynghornwy




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

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

Mae’r safle gwersylla wedi’i leoli yng nghefn gwlad ardal Llanfairynghornwy ac yn union i’r gogledd o dŷ Caerau, a cheir mynediad i’r safle ar hyd cyfres o lonydd sengl sy’n arwain o’r briffordd A5025. Mae defnydd amaethyddol yn cael ei wneud o safle'r cais ar hyn o bryd, gyda glaswelltir yn ffurfio'r cyfan o'r safle ei hun a gwrychoedd draenen wen/waliau cerrig yn ffurfio'r ffiniau. Mae'r safle wedi'i osod yn ôl o'r briffordd ac wedi'i guddio'n dda gan lystyfiant aeddfed, adeiladau yn y canol a thopograffeg leol. Mae'r safle yn cynnwys graddiant bychan, sy'n rhedeg o'r de-ddwyrain i'r gogledd-orllewin.

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

**Mater(ion) Allweddol**

Mae’r materion allweddol a fynegwyd gan yr aelod lleol a thrigolion fel a ganlyn:
· Egwyddor y Datblygiad
· Effaith ar Adeilad Rhestredig
· Traffig
· Ecoleg
· Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

**Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd**

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

| | |
|---|---|
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Amod yn gofyn am cynllun rheoli tirlunio |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Datblygwr angen bod yn wyliadwrus o risg llifogydd dwr gwyneb |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Dim gwrthwynebiad |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim gwrthwynebiad |
| Cynghorydd Llio Angharad Owen | Dim ymateb |
| Cynghorydd Jackie Lewis | Dim ymateb |

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

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor Datblygiad Gwersylla**

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

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

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

**Traffig**

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

**Adeilad Rhestredig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

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

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

**Ecoleg**

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

**Cynaliadwyedd**

Mae paragraf 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

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

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

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

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

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

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

**Casgliad**

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

**Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

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

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

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

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

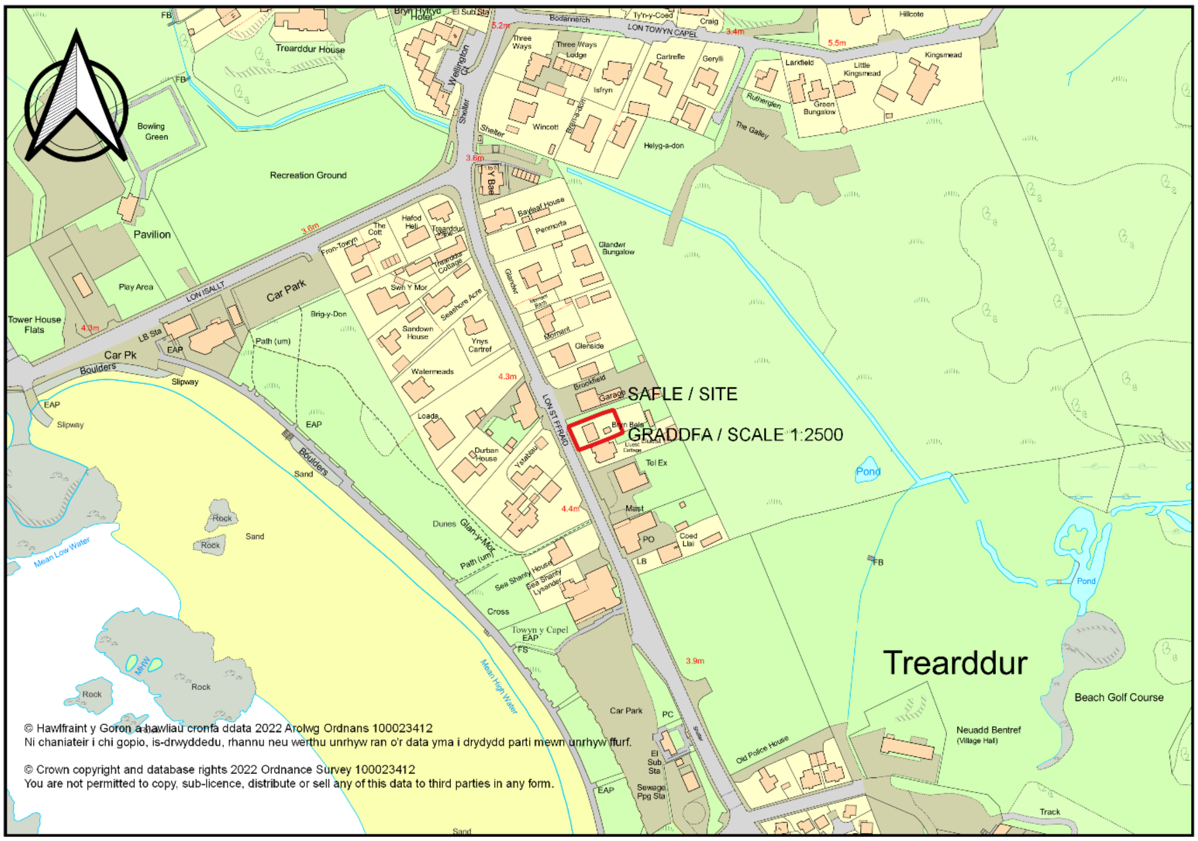
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.4**

**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**

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, Dafydd Rhys Thomas

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

**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 ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd 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 gyhoeddusrwydd. 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 ddosbarthu fel Pentref Arfordirol o dan strategaeth aneddiadau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) 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 CDLl 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 deheuol yn cael eu ffinio gan eiddo preswyl sef Lluest House a Lluest 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 mannau eistedd awyr agored ar gyfer bwyta’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 ffliw sy'n cael ei gynnig ar y talcen gogleddol gyferbyn â'r modurdy masnachol wedi ei osod i ffwrdd o dai annedd cyfagos. Mae Iechyd 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 mannau 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 mannau 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 mannau parcio ceir ar y stryd ar gael yn y cyffiniau ynghyd â maes parcio cyhoeddus tua 180 medr i'r de o'r safle.

**Crynodiad 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 ar 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 gwarchodedig 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 anhwylustod 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.

**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.5**

**Rhif y Cais: FPL/2021/266**

**Ymgeisydd:** Mon Developers

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

**Lleoliad:** Ffordd Garreglwyd, Caergybi

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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae'r safle wedi'i leoli yn nhref Caergybi mewn ardal drefol ddwys, gyda Maes Cybi ar ochr ddwyreiniol y safle a datblygiadau preswyl eraill ar Ffordd Ynys Lawd a Ffordd Carreglwyd yn diffinio'r ffin orllewinol a gogleddol. Mae gweddill y ffin yn ffinio â ffordd Carreglwyd ei hun, sydd hefyd yn darparu mynedfa i'r safle. Mae llystyfiant heb ei gynnal yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r safle ar hyn o bryd gyda nifer o frigiadau creigiog ledled y safle. Mae graddiant y safle yn dilyn un Ffordd Carreglwyd, gyda thir uwch yn y dwyrain yn goleddu'n raddol i'r gorllewin.

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

**Mater(ion) Allweddol**

Mae materion allweddol y cais fel a ganlyn:

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

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

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

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

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

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas | Dim ymateb |
| Cynghorydd John Arwel Roberts | Dim ymateb |
| Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes | Galw i fewn |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council | Gwrthwynebu gyda pryderon ynghlun a preifatrwydd. |

| | |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Cyngor mewn perthynas a tir halogedig ac dirgrynnu o pecio carreg. |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Dim cyfraniad ei angen |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim gwrthwynebiad |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Capasiti mewn darpariaeth ddangosol ar hap ar gyfer datblygu |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Bodlon gyda'r cymysgedd tai. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Amod cynllun rheoli traffic adeiladu |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod yr adroddiad ecoleg wedi ei gynnwys ar y rhestr cynluniau a gymeradwyd |
| Gritten Ecology | Mesuriadau lliniaraeth a gwella a nodwyd yn yr adroddiad ecoleg angen ei ddilyn. |

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

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

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

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad**

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

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

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

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

**Dyluniad y Cais**

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

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

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

**Amwyder Preswyl**

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

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

Mynegwyd pryder hefyd gan y cyngor cymunedol ynghylch effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos yn ardal y safle. Byngalos yw'r eiddo ar ffiniau gogleddol a gorllewinol y safle, ond oherwydd cyfeiriadedd a

phellter yr adeilad i'r eiddo hyn, ni ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd a fyddai'n digwydd i raddau annerbyniol.

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

**Effaith ar y Rwydwaith Priffyrdd Leol**

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

**Ecoleg**

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

**Materion Eraill**

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

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

**Casgliad**

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

**Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

**(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**
**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
**(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
**(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
**Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

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

**ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
**iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;**
**iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;**
**v. cyfleusterau golchi olwynion;**
**vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;**
**vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau; oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;**
**viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd**

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

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

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

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

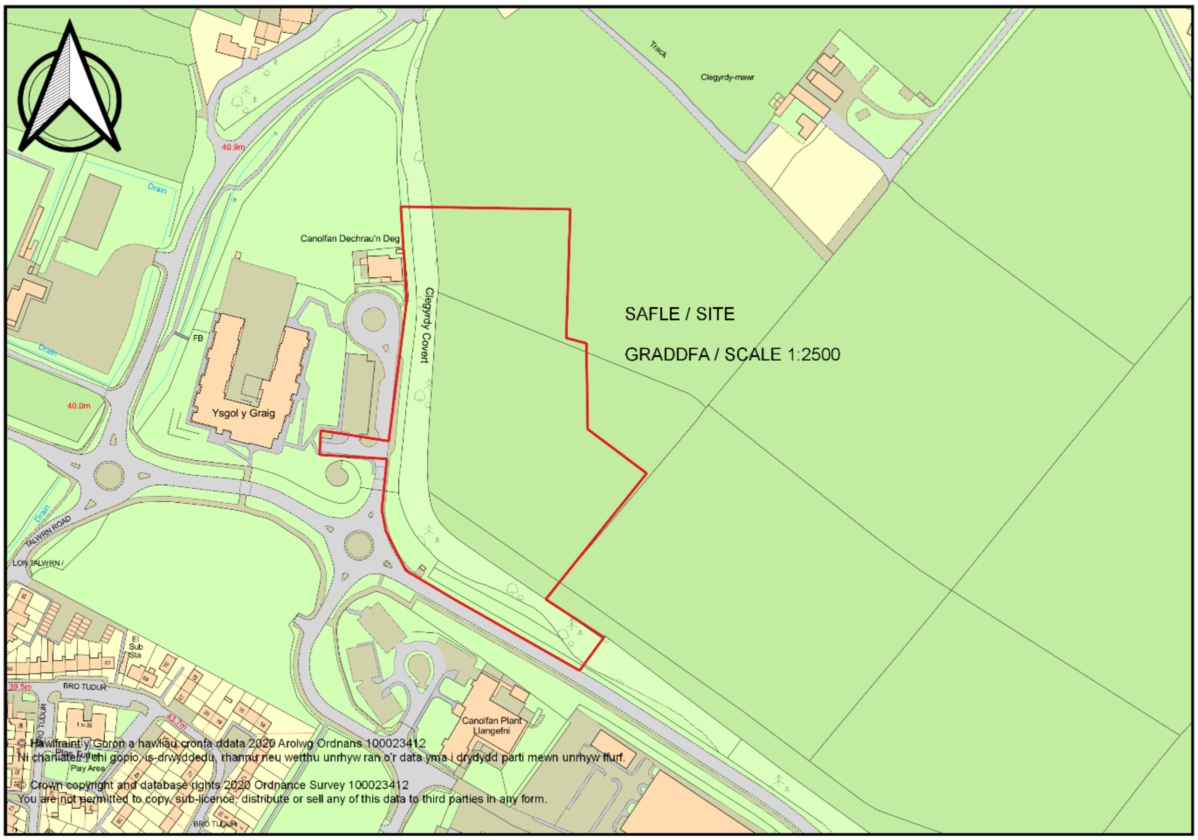
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.6**

**Rhif y Cais: FPL/2021/361**

**Ymgeisydd:** Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir ger

**Lleoliad:** Ysgol y Graig, Llangefni




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 15 Mehefin, 2022 pan ofynnodd swyddogion i'r aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 29 Mehefin, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Mae'r cais wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

**Y Cynnig a’r Safle**

Mae’r cais ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw Ysgol y Graig, Llangefni.

Fel rhan o’r raglen moderneiddio Ysgolion yr 21ain Ganrif mae'r cynllun hwn yn delio ag ysgolion yn Ardal Llangefni a bydd yn cynnwys adeiladu Uned Ysgol Gynradd Cyfnod Sylfaen newydd ar dir ger yr ysgol bresennol.

Nid oes digon o le i adeilad estyniad i’r ysgol bresennol ar y safle presennol i gwrdd â'r capasiti gofynnol yn yr ardal. Yr ateb yw ail-leoli'r Uned Cyfnod Sylfaen i'r uned newydd arfaethedig, bydd hyn yn cynyddu capasiti Ysgol y Graig o 330 o ddisgyblion i 480 o ddisgyblion ynghyd â darpariaeth meithrin a gofal plant. Mae'r safle hwn wedi'i ddewis gan ei fod yn cael ei ystyried fel yr un mwyaf addas, wedi'i leoli gerllaw ac o fewn pellter cerdded i safle'r ysgol bresennol.

Bydd yr adeilad yn strwythur unllawr, mae dyluniad yr ysgol yn cyd-fynd â rhai o nodweddion yr ysgol bresennol. Y cysyniad dylunio ar gyfer yr ysgol oedd adeiladu ysgol werdd hynod gynaliadwy, wedi'i hinswleiddio'n sylweddol, gydag awyru naturiol a defnydd o ddeunyddiau cynaliadwy naturiol megis defnyddio Paneli Insiwleiddio Strwythurol, arae ffotofoltäig, pwmp gwres ffynhonnell aer ac ati. Mae’r ysgol wedi'i chynllunio fel y gall gyflawni gradd Rhagoriaeth BREEAM.

Mae’r safle yn llain o dir amaethyddol heb ei ddatblygu i’r Gorllewin o Ysgol y Graig sydd wedi ei leoli ar gyrion prif ardal drefol Llangefni. Ceir mynediad i'r safle ar hyn o bryd drwy giât cae, ac mae 2 dŷ yn ffinio ag ef i'r Gogledd a stad breswyl i'r De Orllewin, tir amaethyddol i'r Dwyrain a champws Coleg Menai ymhellach i'r De.

Y tu allan mae nifer o ardaloedd chwarae yn ogystal ag ardal chwaraeon aml-ddefnydd wedi'i ffensio ar gyfer yr ysgol newydd. Bydd ffens rwyll derfyn/perimedr 2m o uchder newydd yn cael ei chodi i sicrhau bod rhwystr effeithiol yn erbyn tresmaswyr. Bwriedir gosod goleuadau allanol am i lawr ar yr adeilad, o fewn y maes parcio a ger y llwybrau troed.

Mae hwn yn gais cynllunio sylweddol sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori cyn ymgeisio statudol. Mae’r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio wedi’i nodi yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y’i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Cefnogir y cais gan yr adroddiadau a'r arolygon a ganlyn:

Adroddiad Ymgynghori Cyn Cynllunio
Datganiad Dylunio a Mynediad
Arolwg Rhywogaethau a Warchodir
Adroddiad Ecolegol Rhagarweiniol
Arolwg Madfall Gribog
Arolwg Ystlumod
Strategaeth Ddraenio
Asesiad Effaith Sŵn
Datganiad Cynaliadwyedd ac Ynni
Asesiad Effaith Coedyddiaeth
Asesiad Canlyniad Llifogydd
Asesiad Trafnidiaeth
Adroddiad Amwynder Preswyl

**Mater(ion) Allweddol**

· Egwyddor Datblygu
· Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

· Perthynas â'r Cyffiniau
· Perthynas ag Eiddo Cyfagos
· Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol
PS1 – Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS20: Cadw Asedau Treftadaeth a Lle bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth
Polisi AT4: Gwarchod Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)**

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

**Canllawiau Cynllunio Atodol**

Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019
Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Mawrth 2008
Safonau Parcio – (2008)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Cafwyd cadarnhad bod yr Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cais gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r fynedfa newydd arfaethedig a chadarnhawyd bod digon o leoedd parcio. Mae'r cais yn cynnwys mannau croesi ynghyd â lledu'r llwybr troed a fyddai'n |

| | |
|---|---|
| | cynnig dewis amgen cyfleus yn hytrach na chyrraedd yr ysgol mewn car. |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service | Caniatâd Amodol i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau Polisi Safonol mewn perthynas â pholisïau perthnasol. |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Mae cadarnhad wedi ei dderbyn y bydd angen darparu cais i'r SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu. |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Cadarnhad eu bod yn fodlon gyda'r dull o garthffos fudr. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Cadarnhad eu bod yn fodlon gyda'r cais gydag amod wedi'i eirio'n briodol i sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei dderbyn cyn dechrau gwaith ar y safle. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Cymeradwyaeth gydag Amodau. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau safonol mewn perthynas ag amseroedd adeiladu a chadarnhad eu bod yn cytuno gyda'r fethodoleg a chanfyddiadau'r Asesiad Effaith Sŵn. |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Cefnogol o'r cais. |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Yn argymell cymeradwyo. |
| Cynghorydd Non Lewis Dafydd | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Paul Charles Ellis | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Dylan Rees | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Gritten Ecology | Mae'r ecolegydd yn cadarnhau bod yr holl arolygon yn drylwyr ac yn gynhwysfawr. Dylid gwneud gwaith yn unol â'r Argymhellion Digolledu, Gwella, Lliniaru ac Arolygon Pellach. |
| Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager | Nid oes gofyniad i ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg, felly nid oes unrhyw sylwadau i'w gwneud. Mae sylwadau wedi eu gwneud y dylai unrhyw arwyddion fod yn ddwyieithog. |

Hysbysebwyd y cais trwy bostio llythyrau unigol at bob eiddo preswyl cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Mehefin, 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad:**

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin datblygu Llangefni ond mae'r safle yn union gyfagos i'r ffin datblygu a ffurf adeiledig y dref. Mae polisïau cynllun datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol.

Mae Polisi PCYFF 1 'Ffiniau Datblygu' yn datgan y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu yn cael ei wrthwynebu oni bai ei fod yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun neu bolisïau cynllunio Cenedlaethol neu fod y cais yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Nodir bod y safle datblygu wedi ei leoli y tu allan i ffin datblygu Llangefni ond yn union gerllaw iddi.

Prif bolisi'r CDLl ar y Cyd sy'n ymdrin â chyfleusterau cymunedol newydd yw Polisi ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol'. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r polisi'n caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar:

Mae'r maen prawf cyntaf yn ei gwneud yn ofynnol i safle gael ei leoli o fewn neu'n gyfagos i ffiniau datblygu ac o ystyried bod y safle yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu, mae'r cais yn bodloni'r maen prawf hwn.

Yn ail, dylai cynigion edrych yn gyntaf ar wneud defnydd o gyfleusterau presennol neu addasu adeiladau presennol. Nid oes digon o le ar dir yr ysgol bresennol i ychwanegu estyniad at yr ysgol ac mae'n rhesymol codi adeilad newydd wedi'i ddylunio ar gyfer anghenion addysgol modern.

Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn, os yw'r cais ar gyfer y cyfleuster ail-leoli, y gellir dangos nad yw'r safle gwreiddiol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwn. O ystyried bod y safle presennol yn parhau fel ysgol a bod angen ysgol fwy, ni ystyrir bod y trydydd maen prawf yn berthnasol.

Mae'r pedwerydd maen prawf yn nodi y dylai maint y cais fod yn briodol i'r anheddiad dan sylw. O ystyried bod y cais ar gyfer adeilad unllawr sy'n adlewyrchu arddull adeilad presennol Ysgol y Graig, a bod graddfa'r cais yn deillio o ddiffyg lleoedd ysgol yn Llangefni, credir bod graddfa'r datblygiad hwn yn briodol ar gyfer y lleoliad.

Mae'r maen prawf olaf yn nodi y dylai ceisiadau fod yn hawdd eu cyrraedd ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth gyhoeddus. Ystyrir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac yn gyfleus i rieni sy'n dymuno cerdded, beicio neu ddefnyddio cludiant cyhoeddus i gyrraedd yr ysgol.

Ystyrir fod y cais yn cwrdd â holl feini prawf Polisi ISA2 o'r CDLl ar y Cyd.

**Dylunio a Thirlunio**

Oherwydd maint y datblygiad mae angen rhoi ystyriaeth ofalus i Ddyluniad a Thirweddu'r cais yn unol â Pholisïau PCYFF 2, 3, 4 a PS 19. Dylai'r datblygiad ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy (maen prawf (7) Polisi PS 5).

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir amaethyddol. Ystyrir bod y dyluniad a'r deunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r adeilad yn dderbyniol ac yn ategu ysgol bresennol Ysgol y Graig.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na fydd y cais yn effeithio ar 'Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Caeau Talwrn'.

Mae Asesiad Effaith Coedyddiaeth, Tirlunio Meddal a Chaled a Chynllun Tirwedd wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r cynllun tirlunio yn cynnwys ardaloedd tirlunio caled newydd, nodweddion chwarae a chwaraeon newydd, mannau chwarae anffurfiol, creu ardaloedd cynefin a phyllau ynghyd â gwelliannau i'r dirwedd feddal bresennol i gyfoethogi amrywiaeth a bioamrywiaeth y safle sy'n cynnwys cymysgedd o

rywogaethau llydanddail brodorol a bwriedir gosod coed newydd o fewn ochrau'r safle. Y nod tu ôl i blannu'r coed newydd yw lliniaru colli unrhyw goed o fewn y safle.

Mae'r swyddog tirlunio wedi nodi rhywfaint o anghysondeb yn y plotio coed yn yr arolwg Coedyddiaeth, yn enwedig wrth y fynedfa i gerddwyr; fodd bynnag, ystyrir y bydd amodau priodol yn sicrhau y gellir cytuno'n ysgrifenedig ar y llwybr cerddwyr a'r gwaith tirlunio gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

**Bioamrywiaeth**

Yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth mae Adroddiad Ecolegol rhagarweiniol, Arolwg Madfallod Cribog Mawr ac Arolwg Gweithgaredd Ystlumod wedi'u cyflwyno gyda y cais cynllunio. Mae ecolegydd y cyngor wedi cadarnhau bod yr adroddiadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio yn drylwyr ac yn adlewyrchu diddordeb ecolegol y safle. Dylai gwaith fynd rhagddo yn unol â'r Argymhellion Digolledu, Gwella, Lliniaru ac Arolygon Pellach.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cais cyn belled ag y gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad gan gynnwys clirio'r safle yn cychwyn hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cais yn cynrychioli risg isel i ystlumod. Mae arolwg Madfall Gribog yn nodi y bydd y pwll arfaethedig yn gweithredu fel mesur gwella a groesewir gan CNC.

**Newid Hinsawdd ac Ynni Adnewyddadwy**

Yn unol â Pholisi PCYFF 5, rhoddwyd ystyriaeth i sut y manteisiwyd i'r eithaf ar y cyfraniad o ynni adnewyddadwy neu garbon isel. Gan fod y datblygiad yn fwy na 1,000m2 mae angen Asesiad Ynni cynhwysfawr. Hefyd, gofynnwyd am ddatganiad Cadwraeth Dŵr (Polisi PCYFF 6).

Roedd yr Asesiad Ynni a gyflwynwyd yn cyflwyno golwg gyfannol o reoli carbon a chynhyrchu ynni yn y datblygiad arfaethedig sy'n amlwg yn dilyn y dull dilyniannol sy'n ofynnol gan yr Hierarchaeth Ynni a nodir ym Mholisi PCYFF 5. Roedd y Datganiad Cadwraeth Dŵr a gyflwynwyd yn darparu adroddiad cynhwysfawr mewn perthynas â'r mesurau rheoli dŵr i'w gweithredu fel rhan o'r datblygiad newydd. Mae'r cais felly yn unol â'r gofynion a osodwyd yn PCYFF6.

Effeithiau priffyrdd: Mae TRA 4 'Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth' yn gofyn i geisiadau gael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau trafnidiaeth mwyaf cynaliadwy. Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn nodi y dylai fod mynediad da i'r datblygiad ar drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio gan leihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Bydd mynediad i'r ysgol newydd trwy fynedfa newydd i'r safle a grëir oddi ar Ffordd Gyswllt bresennol Llangefni. Bydd dau fynedfa newydd i gerddwyr a fydd yn darparu llwybr diogel i gerddwyr rhwng yr ysgol newydd ac Ysgol y Graig. Bydd man croesi sebra newydd yn cael ei leoli rhwng y gylchfan bresennol a'r fynedfa newydd i gerbydau i'r safle a fydd yn darparu cysylltiad diogel rhwng y safle a'r ysgol a'r llwybr troed bresennol.

Mae Asesiad Effaith Traffig wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n datgan na fydd y traffig ychwanegol sy'n gysylltiedig ag ehangu arfaethedig yr ysgol yn achosi unrhyw broblemau traffig ar y cylchfannau presennol ac na fydd y traffig ychwanegol yn cael effaith sylweddol ar berfformiad y rhwydwaith priffyrdd.

Cynigir maes parcio mawr a fydd yn darparu ar gyfer y datblygiad newydd ac yn helpu i ddatrys problemau traffig sylweddol a gafwyd yn Ysgol y Graig a adeiladwyd yn flaenorol i ddelio a materion diogelwch ar y briffordd y tu allan i'r ysgol. Mae'r trefniadau parcio yn cynnwys 22 o leoedd parcio i staff,

86 o leoedd ymwelwyr/rhieni gyda chyfanswm o 10 pwynt gwefru o fewn y maes parcio. Mae yna hefyd 20 o leoedd i rieni/ymwelwyr wedi'u lleoli o amgylch y ffordd fynediad bresennol a'r gylchfan ar safle'r ysgol bresennol.

Darperir cysgodfan feiciau dan orchudd ac wedi'i oleuo y tu allan i'r brif fynedfa a fydd yn darparu ar gyfer 10 beic ac o fewn yr ysgol darperir 4 cysgodfan beiciau heb olau ychwanegol a fydd yn darparu ar gyfer 40 o feiciau.

**Yr Iaith Gymraeg**

Gyda rhai mathau o ddatblygiadau, mae gofyniad o dan Bolisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd i gyflwyno Datganiad neu Asesiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Nid yw'r cais hwn yn bodloni'r trothwyon ar gyfer darparu gwybodaeth o'r fath. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 4 a 5 o'r polisi, disgwylir i wybodaeth yn ymwneud â chynllun arwyddion dwyieithog i ymdrin â'r holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus ac enwau Cymraeg gael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Mae maen prawf 6 o Bolisi PS6 'Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yn anelu at warchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r safle wedi ei leoli ar Dir Amaethyddol Gradd 2 a ddiffinnir fel 'tir amaethyddol o ansawdd da'. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a oni bai bod yr angen am y datblygiad yn bwysicach. Yn yr achos hwn mae'r angen i ddarparu capasiti ychwanegol ar gyfer plant ysgol yr ardal yn bwysiach na'r angen i beidio â datblygu'r tir amaethyddol dan sylw.

**Mwynderau preswyl**

Dylid ystyried effaith y cais, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n amodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Mae Asesiad Effaith Sŵn wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio. Mae'r adroddiad yn datgan fod y safle arfaethedig yn addas ar gyfer y datblygiad ac yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn. Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn cytuno gyda'r fethodoleg a chanfyddiadau'r adroddiad ac yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cadw at y casgliadau ac yn gweithredu unrhyw fesurau lliniaru dylunio fel yr argymhellir yn yr adroddiad.
Mae eiddo preswyl wedi eu lleoli ger y safle. Mae Ger y Coed oddeutu 124m i ffwrdd o ffin y safle, mae Clegyrdy Mawr oddeutu 145m i ffwrdd ac mae eiddo preswyl Bro Tudur tua 153m i ffwrdd. Ni ystyrir y bydd yr ysgol newydd arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar yr eiddo preswyl hyn.

Mae cynllun gosodiad goleuo allanol wedi'i ddarparu sy'n cynnwys lefelau Lux. Mae'r cynllun goleuo yn darparu goleuadau am i lawr LED. Bydd y goleuadau allanol ar yr ysgol newydd yn cael eu rheoli gan ffotogell a chloc amser fel eu bod yn weithredol rhwng 8am – 8pm. Ar ôl 8pm bydd y goleuadau'n cael eu sbarduno gan synwyryddion PIR. Bydd y maes parcio'n cael ei oleuo gan golofnau LED 6m o uchder a'r llwybrau'n cael eu goleuo gan oleuad top post LED ar 3m o uchder a fydd yn cael eu rheoli gan ffotogell a chloc amser fel eu bod yn weithredol rhwng 8am – 8pm. Nid yw'r lefelau Lux yn dangos unrhyw olau yn gollwng allan o ffin y safle.

**Draeniad**

Bydd dŵr wyneb yn cael ei wanhau ar y safle a'i ollwng trwy ffosydd cerrig. Bydd dŵr glaw yn cael ei wanhau gyda chymorth tanciau gwanhau tanddaearol yn ogystal â dau bwll o fewn y safle. Bydd gan y meysydd parcio balmentydd hydraidd lle bydd yn treiddio i mewn i'r tanciau suddfan dŵr. Bydd cysylltiad dŵr budr â system ddraenio bresennol Ysgol y Graig drwy dwll archwilio presennol.

O’r 7fed o Ionawr 2019, bydd angen draeniad cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu lle mae'r ardal adeiladu sydd â goblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a’u hadeiladu yn unol â’r safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Mae’n rhaid i’r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (SAB), cyn i’r gwaith adeiladu ddechrau. Bydd gan y SAB ddyletswydd i fabwysiadu systemau sy’n cydymffurfio sy’n gwasanaethu mwy nag un eiddo cyn belled ag y caiff ei adeiladu a’i fod yn gweithredu yn unol â’r cynigion a gymeradwywyd, gan gynnwys unrhyw amodau cymeradwyo SAB.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad ydyn nhw'n codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull o ddraenio dŵr budr a gynigir. Mae’r cais ar gyfer gwaredu llif dŵr budr drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gollwng dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Mae'r ddogfen Trefniant Cyffredinol Draenio a Phriffyrdd yn nodi bod llif dŵr budr o'r cais yn ymuno â draeniad budr ar gyfer yr ysgol bresennol.

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio sy'n cadarnhau mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw. Mae CNC wedi cadarnhau bod y safle o fewn Parth A y Mapiau Cyngor Datblygu a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Mae TAN 15 yn cynghori nad yw'r prawf cyfiawnhad yn berthnasol ar gyfer datblygiad sydd wedi'i leoli ym Mharth A a bod gofynion dŵr wyneb yn berthnasol.

**Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd**

Mae Polisi AT4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o TAN24 yn nodi bod ‘cadwraeth gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio’.

Cynhaliwyd Arolwg Geoffisegol ac Asesiad Desg gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd yn 2018. Yn dilyn arolwg ar droed ac arolwg sganio Geoffisegol (ymchwiliadau Cam 1), defnyddiwyd y canlyniadau i leoli un ar hugain o ffosydd ar gyfer gwaith archeolegol Cam 2. Cloddiwyd ugain o ffosydd prawf dan oruchwyliaeth archeolegol. Mae Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda’r cais cyn belled ag y gosodir amod cyn cychwyn ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gytuno’n ysgrifenedig ganddo.

**Casgliad**

I grynhoi, mae’r cais i godi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni sy’n cydymffurfio â’r holl bolisïau perthnasol ac sy’n dderbyniol ar ôl pwysoli’r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad.

**Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna’r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) (a) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys stribed uwchbridd neu waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

**(03) Os canfyddir unrhyw halogiad, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd

**(04) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener neu 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion cyfagos.

**(05) Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion a nodir yn Asesiad Effaith Sŵn Philip Dunbavin Acoustics dyddiedig Tachwedd 2021**

Rheswm: Diogelu amwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

**(06) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol ag Argymhellion Lliniaru Adran 6 sydd wedi'u cynnwys yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Arolwg Gweithgarwch/Trawslun Ystlumod, Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog ac Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2021/361.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar nythu all fod yn bresennol ar y safle.

**(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio'r safle, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gymeradwyo yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anfrodorol ymledol ar y safle.

**(08) Mae'r fynedfa i'w chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir yn lluniad rhif. GTA-HAL-XX-XX DR-C-6010 a rhaid ei gadw wedi hynny cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau mewn bodolaeth.**

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

**(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd o leiaf 40 medr wrth 40 medr ar y naill ochr a'r llall gan dynnu'r wal/ffens/gwrych presennol ar hyd ffin y briffordd a'i newid ar hyd llinell y lleiniau gwelededd lle maent o fewn cwrtil y safle.**

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

**(10) Ni chaiff wal/ffens/gwrych terfyn presennol y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 medr uwchlaw lefel y gerbytffordd sirol gyfochrog am bellter o 40 medr y naill ochr i'r fynedfa a ni ddylid codi unrhyw beth uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal/ffens/clawdd hwn neu unrhyw ffin newydd.**

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

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

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

**(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn meddiannu'r datblygiad.**

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

**(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun atodedig cyfeirnod GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedi hynny i'w gadw'n unig ar gyfer y dibenion hynny.**

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(14) Rhaid cwblhau'r man troi yn gwbwl unol a'r manylion a gymeradwyir yma dan cyfeirnod lluniadu GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009.**

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(15) Rhaid cwblhau'r man llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(16) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd.**

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

**(17) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a’u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**
**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o’r safle.**
**(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i’w defnyddio mewn cysylltiad â’r gwaith o adeiladu’r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i’r safle;**
**(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a’r cerbydau danfon sydd i’w defnyddio mewn cysylltiad â’r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau’r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y**

**briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
**(ix) Cynigion ar gyfer cyfleu gwybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun cymeradwy i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill; Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun cymeradwy.**

**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.

**(18) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys cydnabyddiaaeth o'r coed presennol (gan gynnwys ardaloedd gwarchod gwreiddiau) a gwrychoedd ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a gosod Mesurau Gwarchod Coed i'w gwarchod trwy gydol y datblygiad.**

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

**(19) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn defnyddio'r adeiladau a ganiateir drwy hyn. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel a gymeradwyir.**

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

**(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd manylion ar gyfer, a cynllun y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fel y nodir yng nghanllawiau cadw coed a llwybrau dim cloddio. Bydd y gwaith adeiladu llwybr yn cael ei wneud fel a gymeradwyir.**

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

**(21) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) sy'n cynnwys clirio safle yn digwydd yn y brif fynedfa hyd nes y cynhelir cyfarfod cyn cychwyn ar y safle a fynychir gan gontractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd penodedig y datblygwr, pensaer neu reolwr y safle a cynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed fel y nodir yn Amod (19). Bydd y datblygiad yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

**(22) 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 PL(00) 01**

- **Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T4**
- **Trefniant Tirwedd Cyffredinol – 513-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P06**
- **Dyluniad Ffiniau – 513-STO-00-00-DR-L-0005 Rev P06**
- **Dyluniad Tirwedd Caled – 513-STO-00-00-DR-L-0006 Rev P06**
- **Dyluniad Tirwedd Meddal – 513-ST0-00-00-DR-L-0007 Rev P07**
- **Dylunio Dodrefn Stryd - 513-ST0-00-00-DR-L-0008 Rev P06**
- **Cynllun Bloc – PL(00)02**
- **Adrannau Safle - 513-ST0-00-00-DR-L-0003 Rev P02**
- **Draenio a Threfniadau Priffyrdd Cyffredinol – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-5020 Rev P3**
- **Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Clocwedd – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6001 Rev P4**
- **Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Gwrthgloc – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6002 Rev P4**
- **Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6003 – Rev P4**
- **Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6008 Rev P1**
- **Tracio Cerbydau Car Preifat Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009 Rev P1**
- **Lleiniau Gwelededd Mynedfa Safle - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6010 Rev P1**
- **Newidiadau Maes Parcio a Ffyrdd Presennol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6005 Rev P4**
- **Manylion Safonol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6006 Rev P4**
- **Marciau Ffordd Arfaethedig a Llif Traffig - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 Rev P4**
- **Gweddluniau Arfaethedig 1 o 2 – PL (00)(04) Rev A**
- **Gweddluniau Arfaethedig 2 o 2 – PL(00) 05 Rev A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – PL(00) 03**
- **Adrannau – PL(00)06**
- **Taflen Delweddu 1 o 3 – PL(00)07**
- **Taflen Delweddu 2 o 3 – PL(00)08**
- **Taflen Delweddu 3 o 3 – PL(00)09**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan Amenity Tree Care**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Gweithgarwch Ystlumod/Arolygon Trawslun - gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Mai 2022**
- **Asesiad Trafnidiaeth – ATKINS dyddiedig Hydref 2021**
- **Adroddiad Amwynder Preswyl Fersiwn 2.0 dyddiedig 4/11/21**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd gan HALTEC Consulting Civil and Structural Engineers – dyddiedig 8/11/21**
- **Strategaeth Cynaliadwyedd ac Ynni – YYG-ESD-01-XX-RO-N-0008**
- **Asesiad Effaith Sŵn gan Philip Dunbavin Acoustics Ltd – dyddiedig Tachwedd 2021**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 23/5/22**
- **Gwerthusiad Archeolegol (Treialu tyllu ffosydd)**
- **Datganiad Strategaeth Draenio - HALTEC dyddiedig 15/11/21**
- **Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T5**

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.

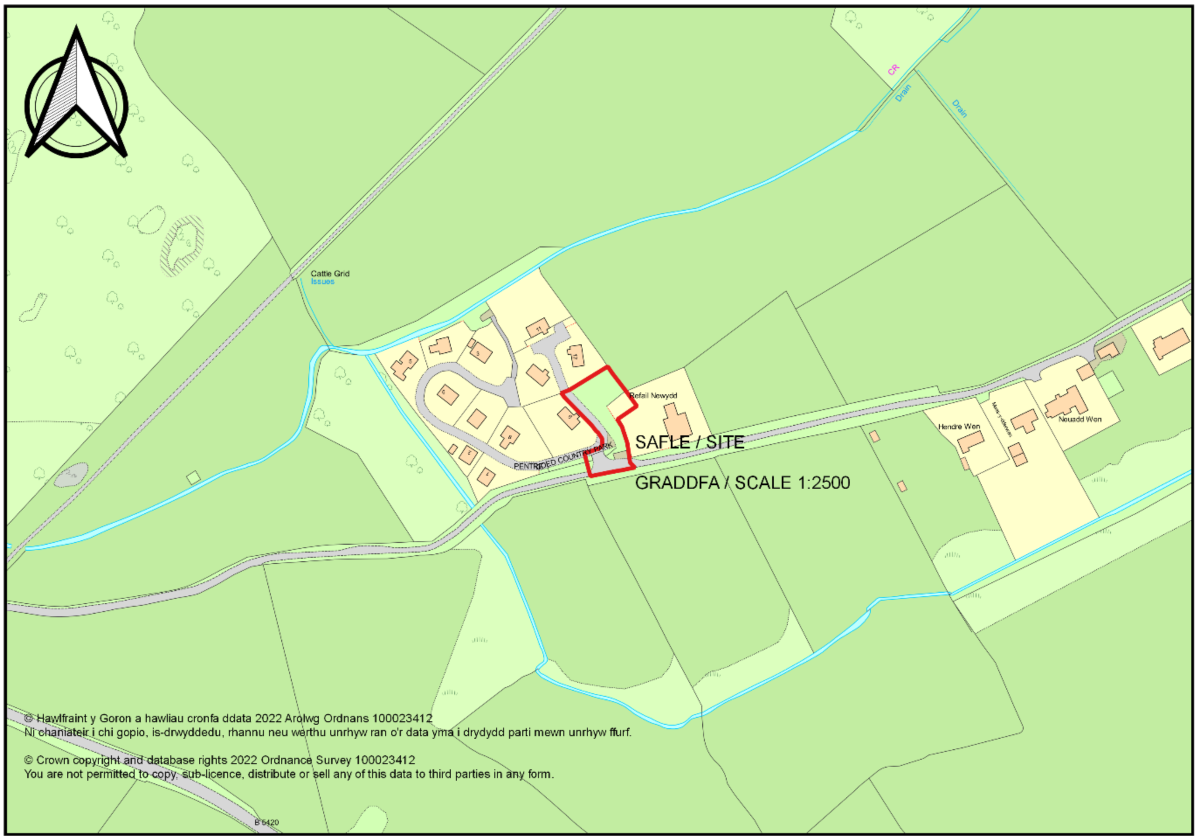
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.7**

**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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Mehefin 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29ain Mehefin 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

**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 Cyhoeddusrwydd**

| **Ymgynhorai** | **Ymateb** |
|---|---|
| Cadnant Planning | |
| 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. |

Rhoddwyd 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 | *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 ymgyngoreion perthnasol mewn perthynas â'r trefniadau draenio arfaethedig.* |
| 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. | *Mae darpariaethau yn bodoli yn y Ddeddfwriaeth Gynllunio i ganiatáu ceisiadau am newidiadau i ddatblygiadau a gymeradwywyd. Ni all yr ACLl 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.* |
| Datgenir yn y cais y bydd yr unedau gwyliau yma yn benodol ar gyfer pobl ag anableddau. Sut y sicrheir 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 | *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.* |
| 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. | *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.* |
| Pryder y byddai'r cais yn golygu gorddatblygiad o'r safle | *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.* |

| | |
|---|---|
| Pryder ynglŷn ag addasrwydd y mynediad a'r rhwydwaith ffyrdd i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig. | *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.* |
| Mae cymeradwyo amrywiol newidiadau i'r 4 uned a ddatblygwyd yn ddiweddar wedi arwain at ddatblygiad gwahanol iawn i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol ac maent yn debycach i stad o dai trefol sydd eisoes yn ormesol ac yn anghydnaws â chymeriad gwledig yr ardal heb ychwanegu un arall. | *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 polisïau perthnasol, mae'r uned arfaethedig yn cyd-fynd â'r datblygiad presennol ar y rhan yma o'r safle.* |
| 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. | *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 polisïau cyfredol.* |
| 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. | *Nodwyd.* |
| 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. | *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.* |
| Pryder am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. | *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.* |
| Pryder ynglŷn ag ehangu datblygiadau gwyliau megis Pentre Coed pan mae digon o ddarpariaeth yn lleol yn barod | *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.* |
| Pryder bod risg y byddai'r uned yn cael ei defnyddio fel preswylfa barhaol yn hytrach na llety gwyliau | *Byddai unrhyw ganiatâd a roddir yn destun amod yn cyfyngu ar ei ddefnydd at ddibenion gwyliau yn unig.* |
| Pryder bod potensial gor-edrych drosodd a cholli preifatrwydd yr eiddo cyfagos | *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 fwlch rhwng yr uned arfaethedig ac eiddo cyfagos sy'n cydymffurfio â chanllawiau CCA ar agosrwydd.* |
| Nid yw dyluniad yr unedau yn cwrdd â safonau ynni modern | *Mater i Reoli Adeiladu yw sicrhau bod y cais yn bodloni safonau adeiladu perthnasol.* |
| Mae'n ymddangos bod amseriad cyflwyno'r cais er mwyn osgoi'r deddfau ail gartrefi newydd sydd i'w cyflwyno'n fuan | *Rhaid asesu a phenderfynu ar y cais yn unol â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol a deddfwriaeth sydd mewn grym ar y pryd.* |

| | |
|---|---|
| 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. | *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.* |

**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. Caniatau Apel/Appeal Allowed – 21/01/2008

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

39C166H/DIS – Cais I ryddhau amod (08) arwyddion, o ganiatad cynlunio 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 ganiatau yn flaenorol o dan caniatad 39C166G yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 39C166G at Refail Newydd, Menai Bridge. Caniatau/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 ganitad 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 Caniatau/Permitted 16/06/2015

39C166M/DIS: Cais i ryddhau amod (09) (tirlunio) o ganiatad cynllunior 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 ganiatau 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 ganiatau 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. Caniatau/Approved. 09/01/2017.

39C166R/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 39C166Q/MIN er mwyn diwygio dyluniad y bythynnod siale 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. Caniatau/Approved 07/03/2017.

39C166S/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd 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. Caniatau 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 (CDLl 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 CDLl 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, gwersylla, gwersylla 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-grynodiad 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 CDLl 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 ddosbarthu'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 Polisïau Strategol PS4 a PS5 y CDLl 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 hailadrodd 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 trafnidiaeth 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 polisïau PCYFF4 ac AMG5 y CDLl 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 pholisïau 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 ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod 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 polisïau 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.

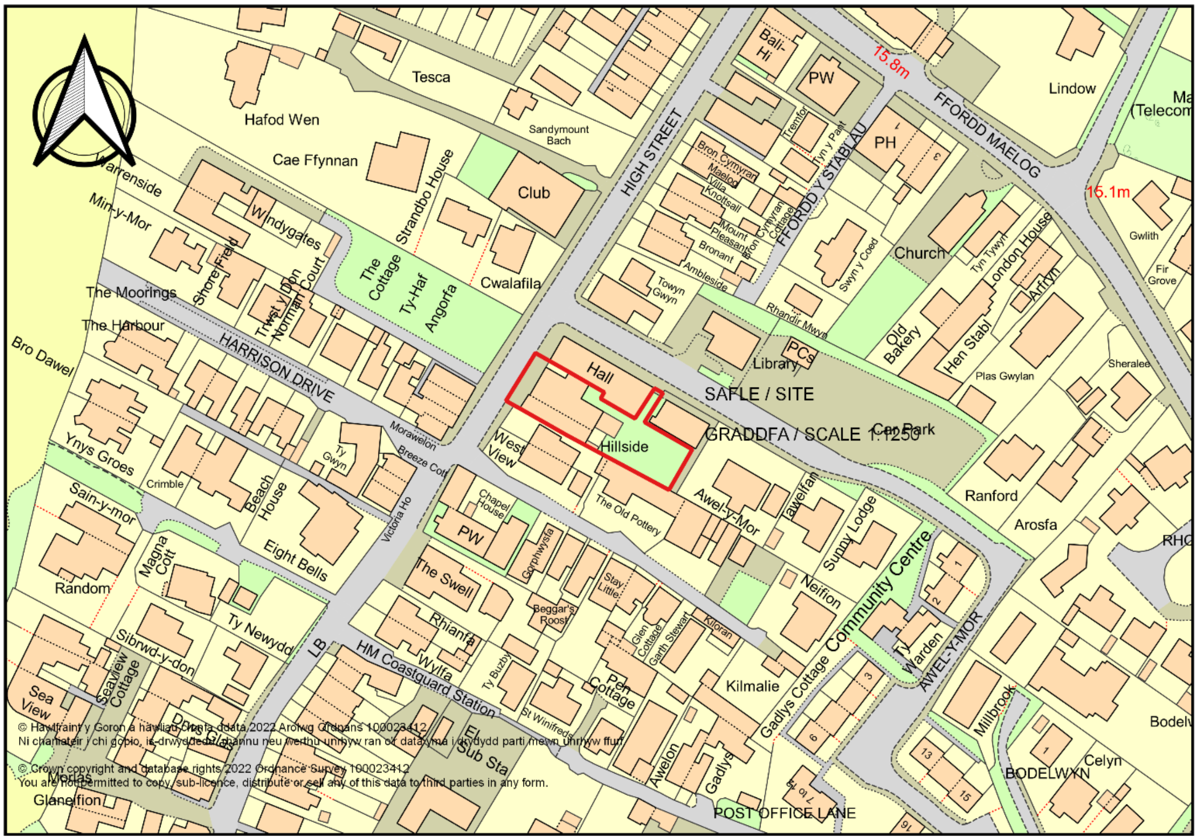
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.8**

**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 yr Aelod Lleol, Richard Dew.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir, felly mae Aelodau'n ymwybodol o'r safle a'i leoliad erbyn hyn.

**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 grisiau 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 brifford.

**Polisïau**

**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 Cyhoeddusrwydd**

| **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 | Argymell 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 llefydd 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 – Ffurfio 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 ormodedd 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 CDLlC. 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 CDLlC 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 CDLlC 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 pholisi cenedlaethol a Pholisi PS 15 a MAN 1 y CDLlC.

**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 Pholisi 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 CDLlC, 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 aneddleoedd 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 aneddleoedd 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 gynnydd 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 polisïau 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 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."

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 bwytai,

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 storfeydd 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 ymwthiol 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 ymwthiol 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 cyrn 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 gwelededdd 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 gweledеdd addas i sicrhau bod y pwynt mynediad hwn yn gweithredu’n ddiogel.

Mae Polisi TRA2 y CDLl 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 le 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 CDLl, 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.

Ymgyngohrwyd 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 Awurdod 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 hydrolig 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 welededd 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 gerbytffordd gerllaw oddi mewn i'r lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg.**

Rheswm – Darparu gwelededd 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 gwylio 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 balconïau / 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.

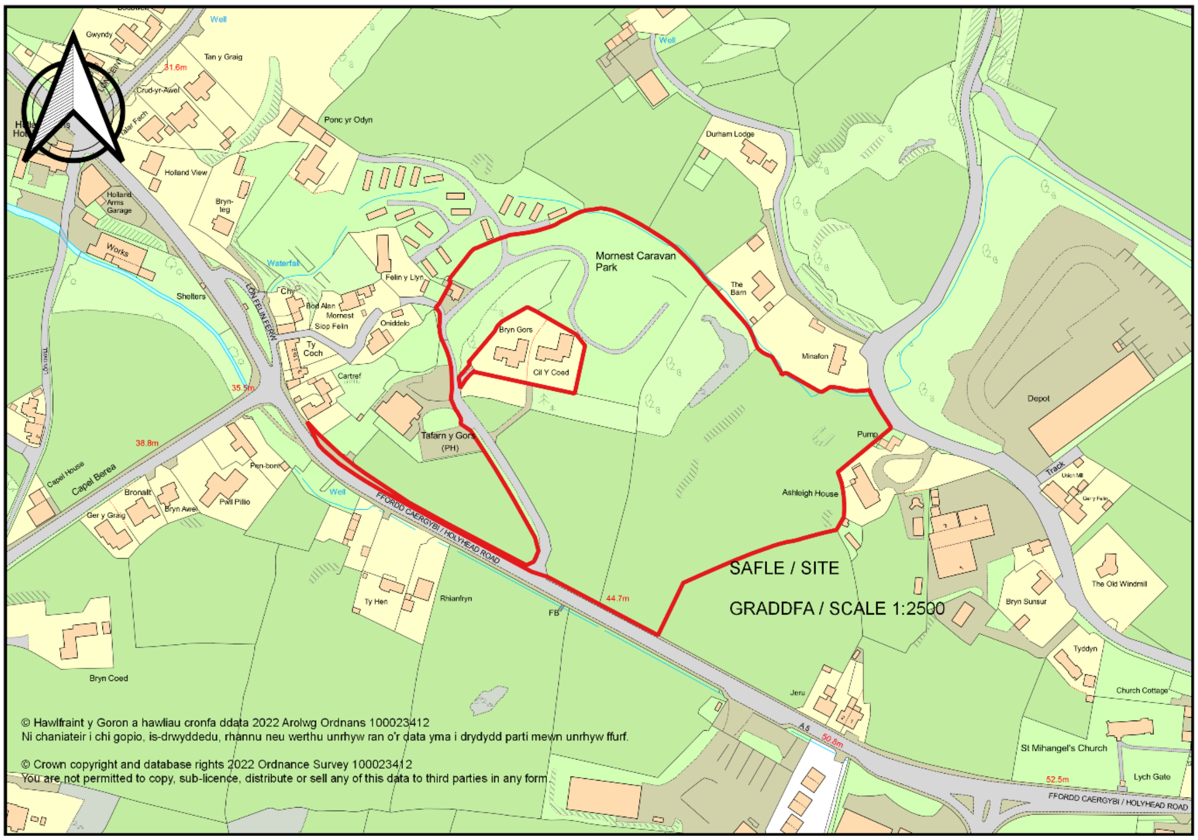
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.9**

**Rhif y Cais: FPL/2022/7**

**Ymgeisydd:** Mr Moris Jones

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

**Lleoliad:** Parc Carafanau Mornest




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

**Argymhelliad:** Gwrthod a Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15fed Fehefin, 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29fed Fehefin, 2022, ac fu'r aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

**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 brifodd 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

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

Ystyrir bod y 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 tirweddu 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 siales;
vii. Bod unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau carfanau gwyliau sefydlog neu chalets gwyliau yn fach ac yn gydnaws â graddfa unrhyw welliannau i’r safle;
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, mannau 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 drafnidiaeth 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 ffigwr a argymhellir ym mholisi TWR 3 ac nid oes unrhyw ystyriaethau o bwys neu amgylchiadau lliniarol digonol i wyrdroi'r polisi. Er mai dim ond canllaw yw'r ffigwr 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 ar sail yr amodau canlynol:

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

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

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

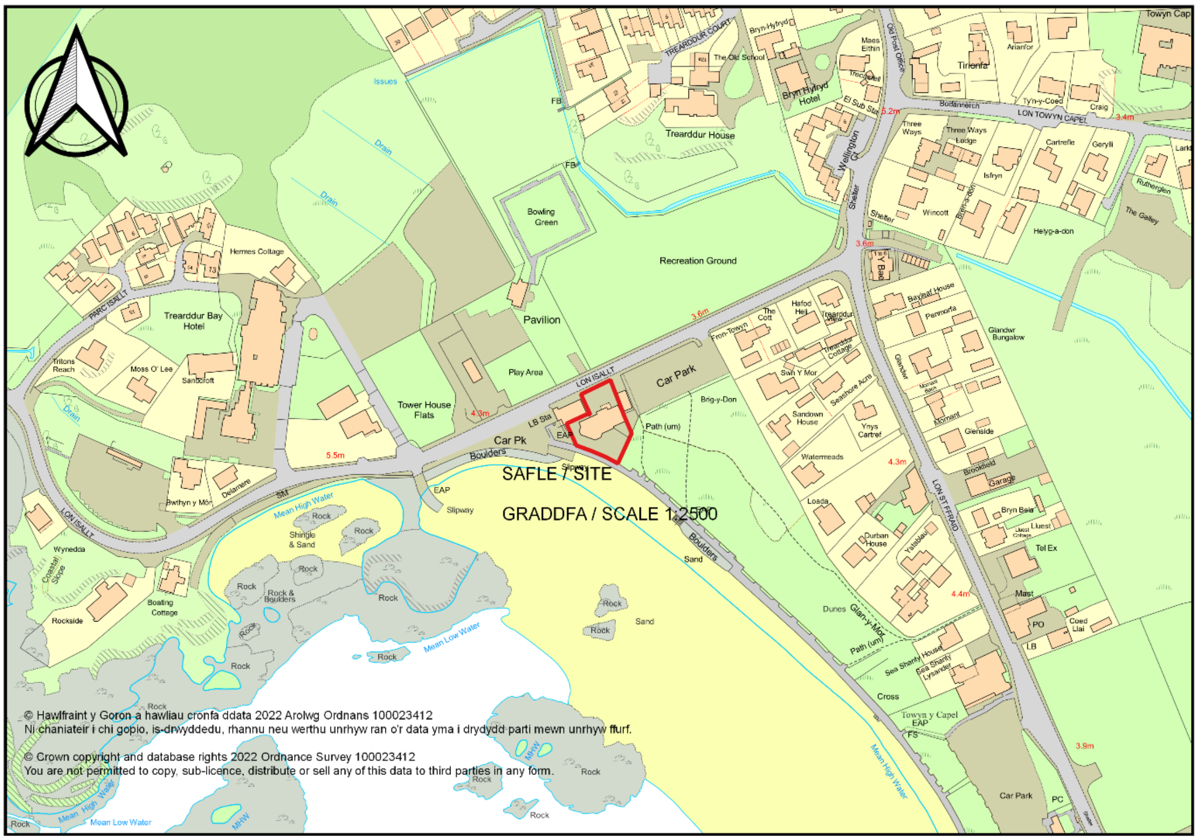
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **7.10**

**Rhif y Cais: FPL/2022/63**

**Ymgeisydd:** Mrs Maria Watkinson

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi giosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen ia, wafflau a diodydd meddal yn

**Lleoliad:** Ocean's Edge, Lon Isallt, Bae Treaddur




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

Yn y cyfarfod cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2022 fe benderfynodd Aelodau roi caniatâd i'r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod fe nododd y Swyddog drwy gamgymeriad anfwriadol bod yr Adran briffyrdd wedi eu hymgynghori â nhw ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr Adran Briffyrdd wedi ei hymgynghori â hi. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin fe wnaeth yr Adran Gynllunio, ar ôl darganfod nad oedd yr adran Briffyrdd wedi ei hymgynghori â hi, hysbysu'r Cadeirydd a'r ddau Aelod lleol a gymerodd

ran yn y cyfarfod mis Mehefin y byddai’r Adran Briffyrdd yn cael ei hymgynghori â hi ac y byddai’r mater yn cael ei adrodd yn ôl i’r Pwyllgor hwn unwaith eto. Yn dilyn ymgynghori â nhw, mae’r Adran Briffyrdd yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Mae’r cais yn cael ei adrodd eto i’r Pwyllgor er mwyn sicrhau eglurder, bod y cylch yn cael ei gau a sicrhau tryloywder ac er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y cais.

**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.

**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 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 |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Ddim gwrthwynebiad |
| 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 |

Rhoddwyd 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 CDLl 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 trafnidiaeth 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 CDLl ar y Cyd.

**Iaith 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' (mabwysiadwyd 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 CDLl 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 ddosbarthu 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 CDLl ar y Cyd ac felly yn cael ei argymell i'w gymeradwyo.

**Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

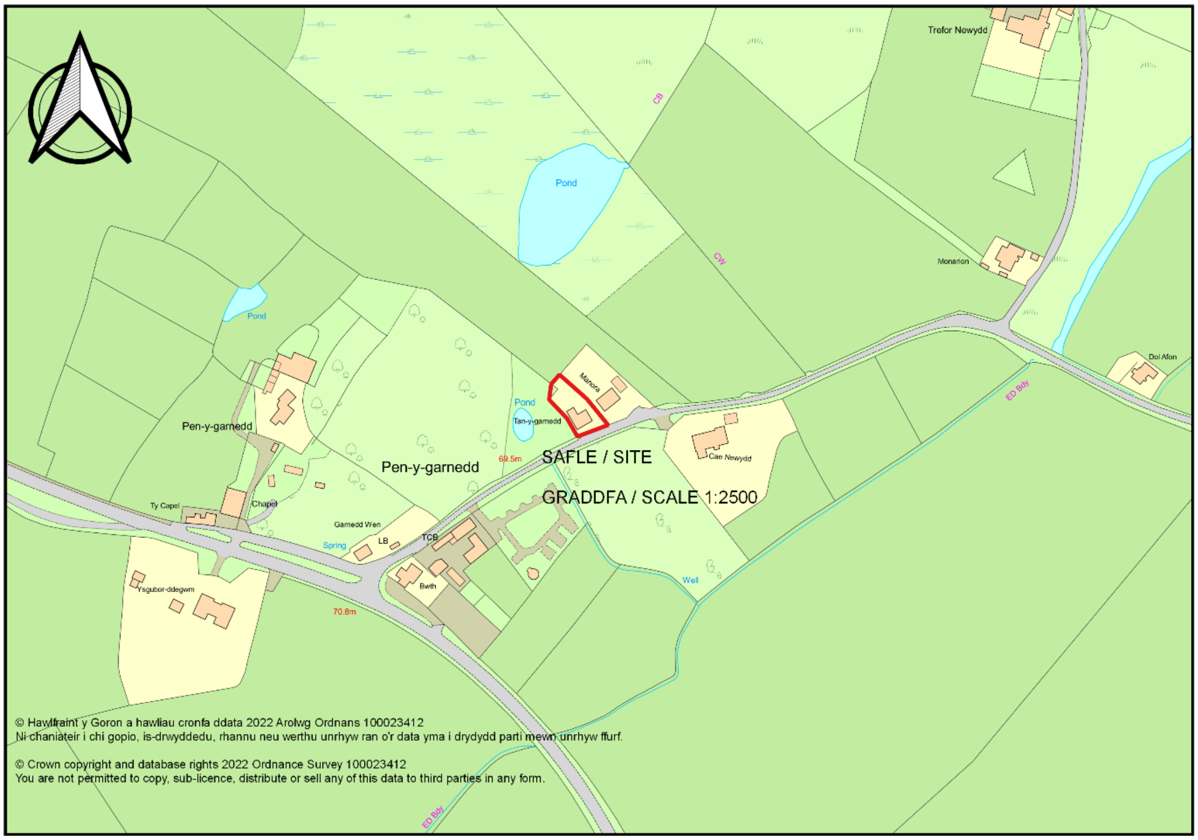
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **11.1**

**Rhif y Cais: HHP/2022/163**

**Ymgeisydd:** Carwyn Jones

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

**Lleoliad:** Tan y Garnedd, Lon Fferam Uchaf, Pentraeth.




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwenda Baynham)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi'i leoli o fewn ei dir ei hun. Cais yw hwn i adeiladu garej to ar ongl ac ystafell haul i'r drychiad ochr

**Mater(ion) Allweddol**

The key issues of the proposal are considered to be the following:

- Dyluniad
- Effaith ar amwynderau cyfagos

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11eg)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Nodyn |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Dim ymateb |
| Cynghorydd Euryn Morris | Dim ymateb |
| Cynghorydd Ieuan Williams | Dim ymateb |
| Cynghorydd Margaret Murley Roberts | Dim ymateb |
| Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council | Dim ymateb |

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyr gyda sylwadau yn yr adran.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

17C301A Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 17C301 i ddymchwel y ty presennol ac ail godi ty newydd, addasu'r fynedfa presennol a gosod tanc septig newydd yn/Renewal of planning permission ref 17C301 for the demolition and erection of a new dwelling, alterations to existing access together with the installation of a new septic tank at Tan Y Garnedd,Black Horse Lane,Pentraeth Permitted 31/03/05

17C301B Newidiadau i gais 17C301 wedi ei ganiatau yn flaenorol ar gyfer dymchwel a codi annedd newydd, addasu'r fynedfa bresennol ynghyd a gosod tanc septig newydd yn/Amendments to previously approved application reference 17C301 for the demolition and erection of a new dwelling, alterations to the existing access together with the installation of a new septic tank at Tan y Garnedd,Pentraeth Permitted 23/05/07

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi'i leoli o fewn ei dir ei hun. Cais yw hwn i adeiladu garej to ar ongl ac ystafell haul i'r drychiad ochr.

Ystyrir bod hwn yn estyniad cymedrol o ran ei faint, ei raddfa a'i fàs.

Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan fod ffensys a phaneli pren (timbre) ar hyd ffin y safle rhwng yr annedd hon a'r eiddo cyfagos.

Mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn gymharol fach o ran maint ac mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ddarparu ar gyfer y cynllun arfaethedig heb arwain at orddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn dderbyniol ac o ansawdd uchel. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos.

Ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig o ddyluniad o ansawdd uchel, a fyddai'n ategu ac yn gwella'r annedd bresennol ac na fyddai'n arwain at effeithiau annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Ar ôl ailedrych ar geisiadau eraill gan ddeiliaid tai yn yr ardal hon, nid yw'n ymddangos bod graddfa a dyluniad y cynnig yn anghydnaws o ran cymeriad lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd a fyddai'n wahanol i ymddangosiad presennol y stryd.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd ceisiadau'n cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn niweidiol i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Ni fydd yr estyniadau i ochr yr eiddo a'r rhannau sy'n weladwy o'r drychiad blaen yn ymddangos yn anghydnaws â ffurf yr annedd bresennol na'r annedd arall yn yr ardal. Felly, ystyrir y cydymffurfir â Pholisi PCYFF 3.

Ar ôl ailedrych ar geisiadau eraill gan ddeiliaid tai yn yr ardal hon, nid yw'n ymddangos bod graddfa a dyluniad y cynnig yn anghydnaws o ran cymeriad lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynllun yn cyflwyno unrhyw nodweddion pensaernïol newydd a fyddai'n wahanol i ymddangosiad presennol y stryd.

Ystyrir bod dyluniad y cais yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos o ran graddfa a dyluniad.

Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd sy'n nodi y bydd cynigion yn cael eu cefnogi ar yr amod nad ydynt yn niweidiol i amwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru).

**Casgliad**

Ystyrir bod y cais yn cyd-fynd â nodau ac amcanion polisïau'r cynllun datblygu lleol ar y cyd ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill a fyddai'n awgrymu y gellid cyfiawnhau ei wrthod

**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.**

- **Cynlluniau Edrychiadau Arfaethedig - 2978:22:7 - 30/05/2022**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig - 2978:22:6 - 30/05/2022**
- **Cynllun Lleoliad - 2978:22:3- 30/05/2022**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.0

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: PCYFF2, PCYFF3

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.

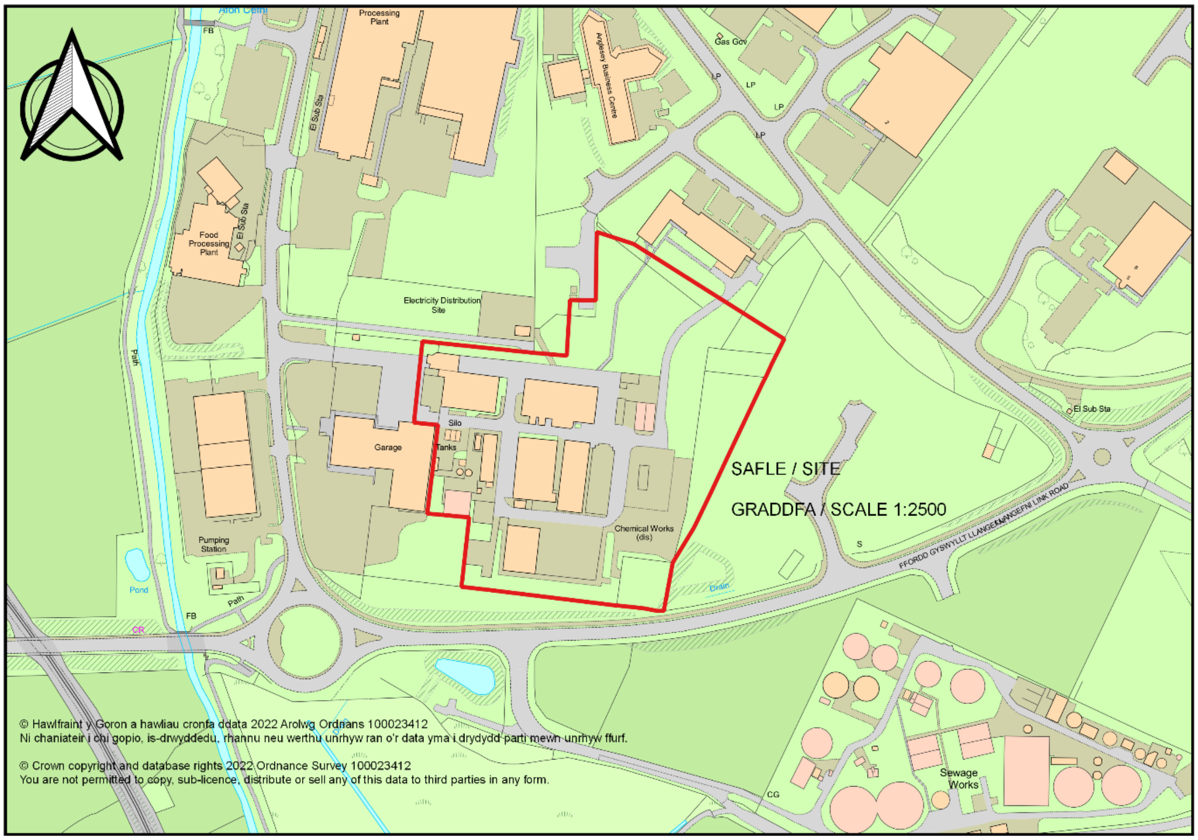
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **12.1**

**Rhif y Cais: VAR/2022/36**

**Ymgeisydd:** Cyngor Sir Ynys Môn

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (caniatád materion a gadwyd yn ôl) o ganiatâd cynllunio rhif OP/2019/6 (dymchwel cyn weithle cemegol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatau amser ychwanegol i gyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn yr hen safle

**Lleoliad:** Peboc, Llangefni




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) caniatâd cynllunio cyfeirnod OP/2019/6 (dymchwel gwaith cemegol blaenorol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu amser pellach ar gyfer cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn hen Waith Cemegol Peboc, Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Llangefni ac wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Mae gan safle'r cais arwynebedd o tua 2.9 hectar. Mae gan y safle adeiladau mawr yn bennaf sy'n gysylltiedig â'r hen Waith Cemegol Peboc. Mae mynediad i'r safle i'r gorllewin o briffordd Bryn Cefni neu i'r gogledd o Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefni.

**Mater(ion) Allweddol**

A fu unrhyw newid mewn amgylchiadau neu bolisi lleol ers i'r cais amlinellol gwreiddiol gael ei ganiatau.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymraeg
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Ynni Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir a Defnyddiau at Ddefnydd Cyflogaeth
Polisi CYF 3: Defnyddiau atodol ar Safleoedd Cyflogaeth
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Nid oes unrhyw faterion o safbwynt polisi PCYFF 4 gyda'r amrywiad arfaethedig i Amod (02). |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| HSE - Hazardous Substances Consent Applications | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Sylwadau, dim gwrthwynebiad yn amodol ar sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad gydag amodau. |

| | |
|---|---|
| GCAG / GAPS | Nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol i'r estyniad amser y gofynnwyd amdano ac felly nid oes gennym unrhyw sylwadau ar y cais hwn. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau/cyngor. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau sy'n ymwneud â draenio yn unol â'r caniatâd gwreiddiol. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage) | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol |
| Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Nicola Roberts | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cadw Scheduled Monuments | Dim gwrthwynebiad. |
| North Wales Police Headquarters | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

Mae'r cynnig wedi cael cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd. Roedd y rhain yn cynnwys postio hysbysiadau i eiddo cyfagos, a hysbysiad yn y papur newydd lleol. Daeth y cyfnod cyhoeddus rwydd i ben ar 17 Mehefin, 2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn gan yr adran.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C40 – Codi adeilad ar gyfer storio cemegolion peirianneg yn Peboc Llangefni – Caniatawyd ar 20/02/1985

34C40A – Codi storfa cyffuriau cemegol ac adeiladu estyniad i'r maes parcio yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 14/08/1986

34C40B – Ymestyn yr adeilad presennol i greu storfa yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 21/2/1991

34C40C – Codi storfa ddrymiau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Peboc Ltd, Llangefni – Caniatawyd ar 29/01/1993

34C40D – Altro ac ymestyn yr adeiladau cyfredol, codi adeiladu lles a chynhyrchu newydd, creu maes parcio a gwaith tirlunio ar y safle yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 22/02/1993

34C40E – Lleoli adeilad ar gyfer swyddfeydd dros dro yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/06/1993

34C40F – Codi adeilad cynnal a chadw yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 21/04/1997

34C40G – Gwaith altro ar un o’r adeiladau ar y safle yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 11/07/1997

34C40H Newid defnydd tir er mwyn ehangu cyfleuster storio tanciau ar dir yn Peboc/Eastman Chemical, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/1119/97

34C40J – Codi swyddfeydd datblygu ymchwil ynghyd â swyddfeydd cyffredinol ar blotiau 8-15 Bryn Cefni, Llangefni – 05/08/1997

34C40K – Newid defnydd tir yn barc trelars hydrogen yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/11/1997

34C40L - Codi is-orsaf drydan newydd ynghyd â llecyn trawsnewidydd yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 08/01/1998

34C40M – Codi adeilad ar gyfer storio drymiau ynghyd â rhoi estyniad ar yr adeilad presennol a ddefnyddir i storio offer yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/10/1998

34C40N – Adnewyddu’r Labordy Rheoli Ansawdd yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 02/03/1999

34C40P – Codi adeilad ar gyfer storio a distyllu ‘chlone’ yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/11/1999

34C40Q – Cais ar gyfer caniatâd tybiedig dan Reoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1992, fel y cawsant eu diwygio dan reolaeth gynllunio’r Rheoliadau Peryglon Damweiniau Mawr 1999 ar gyfer storio cemegolion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/09/2002

34C40R – Adnewyddu’r adeilad gweinyddol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 10/03/2000

34C40S – Newid defnydd yr ardal ar gyfer danfon nwyddau contractwyr yn waith lleihau gollyngiadau toddyddion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 09/05/2000

34C40T – Codi adeilad storio drymiau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 12/07/2000

34C40U – Cadw gorsaf monitro dŵr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 13/03/2001

34C40W – Ymestyn yr is-orsaf 33,000 folt bresennol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 24/10/2002

34C40X/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl – 04/09/2003

34C40Y/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl 09/12/2003

34C40A/1 – Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40Z/EIA/ECON – Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith pŵer gwres cyfun biomas, gwaith tynnu rhysgl a naddu coed, iard storio pren ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Gwrthodwyd 08/05/2012

34C40A/2/SCO – Barn sgopio ar gyfer Gwaith Ynni Biomas yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Barn Sgopio 22/12/2009

34C40A/1 - Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40C/1 – Newid defnydd o B2 i fod yn ystafell arddangos ceir a gweithdy ynghyd â chodi adeilad a lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 31/07/2012

34LPA1045/ECON/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd y cais yn ôl 30/10/2018

34LPA1045A/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

OP/2019/6 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel cyn weithle cemegol ynghyd a chodi 7 uned defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen safle Peboc, Llangefni - Granted - 24/07/2019

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais wedi ei gyflwyno o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) caniatâd cynllunio cyfeirnod OP/2019/6 (dymchwel gwaith cemegol blaenorol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu rhagor o amser ar gyfer cyflwyno'r cais am faterion a gadwyd yn ôl yn yr hen Peboc, Llangefni

Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i roi yn rhinwedd caniatâd amlinellol ar 24/07/2019 dan gyfeirnod OP/2019/6.

Mae'r cais hwn yn ceisio amrywio amod (02) o'r caniatâd amlinellol er mwyn caniatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl.

Nid oes unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisi lleol ers rhoi caniatâd amlinellol ac felly mae amrywio'r amod i ganiatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol.

**Casgliad**

Nid oes unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisi lleol ers rhoi caniatâd amlinellol ac felly mae amrywio'r amod i ganiatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol.

**Argymhelliad**

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

**(01) 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.

**(02) 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 croniad 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 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 hwyraf.**

Rheswm: Er mwyn atal croniad 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.

**(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).**

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

**(05) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys cloddio tir, stripio'r uwchbridd na gwaith daear arall) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatâd ysgrifenedig iddo wedi'i dderbyn. Rhaid gwneud y datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r manylion a ganiateir.**
**b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: 1) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 ac NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr.

**(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio dŵr bydr ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedyn, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Sicrhau nad oes gormod o ddŵr yn llifo i'r system garthffodiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

**(07) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd cynllun i ddelio gyda'r risgiau sydd ynghlwm wrth lygredd ar y safle'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd elfennau'r cynllyn yn cynnwys:**

**1. Asesiad risg cychwynnol sydd wedi nodi;**
**a. yr holl ddefnydd a wnaed o'r safle'n flaenorol;**
**b. sylweddau llygru posibl sy'n gysylltiedig â'r defnydd hwnnw;**
**c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;**
**d. risgiau annerbyniol o bosibl yn codi oherwydd llygredd ar y safle.**

**2. Cynllun archwiliad safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth am asesiad risg manwl ar gyfer yr holl dderbynyddion a all gael eu heffeithio, gan gynnwys y rheiny oddi ar y safle.**

**3. Canlyniadau'r archwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir ato yn (2) uchod ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn am y mesurau adfer angenrheidiol a'r modd y bwriedir cyflawni'r rhain.**

**4. Cynllun dilysu yn darparu manylion am y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith sydd wedi'i nodi yn y strategaeth adfer yn (3) yn gyflawn ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hwy unrhyw gysylltiadau â llygredd a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.**

**Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

**(08) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnwyd yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer y tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol yn dangos bod yr holl feini prawf ar gyfer adfer y safle yn y tymor hir wedi cael eu diwallu ac yn cynnwys cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

**(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.**

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

**(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:**

- **Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**

- **Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.**

- **Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.**

**Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: Osgoi /lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

**(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gytuno arno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio'n cael ei wneud wrth fodd llwyr yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu palnnu.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:**
**- Mesurau i warchod coed a llwyni**
**- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,**
**- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;**
**- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)**
**- Gwaith pridd**
**- Palisïau ar y safle,**
**- Oriau gwaith,**
**- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru**
**- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,**
**- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;**
**- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos**
**- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.**
**- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol**
**- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau**
**- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith**
**- Siecio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel**

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwyllt yn yr ardal leol.

**(15) 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.

**(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:**
**(i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;**
**(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) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'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.

**(17) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd manylion llawn am y materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:**

**i) Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad daear er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.**
**ii) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r ddaear fel y maent a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.**
**iii) Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlïau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa**
**iv) Lleoliad a math unrhyw oleuadau stryd**
**v) Llwybrau i gerddwyr a beicwyr**
**vi) Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu**
**vii) Ardal ar gyfer beics a storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad**

**viii) Maint a lleoliad y cyfleusterau troi cerbydau**
**ix) Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho**
**x) Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir**
**xi) Dull mynediad i'r safle**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

**(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.**

- **Cynllun Lleoliad: 39765:Shr19a.dwg.parkj**
- **Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir wedi'i Ddiweddaru, Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol, Mai 2020**
- **Maint dimensiwn lleiafswm ac uchafswm yr unedau fel y manylir yn yr e-bost dyddiedig 16 Mai 2022.**
- **Astudiaeth Desg Geo-amgylcheddol Cam 1 a Cham 2 ac Adroddiad Ymchwiliad Safle, Amec Foster Wheeler, Rhagfyr 2017 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Datganiad Trafnidiaeth, Amec Foster Wheeler, Mawrth 2012 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd, Amec Foster Wheeler, Mawrth 2018 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Datganiad Asesiad Ynni a Chadwraeth Dŵr, Wood Environmental and Infrastructure Solutions UK Limited, Mai 2018 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**

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.

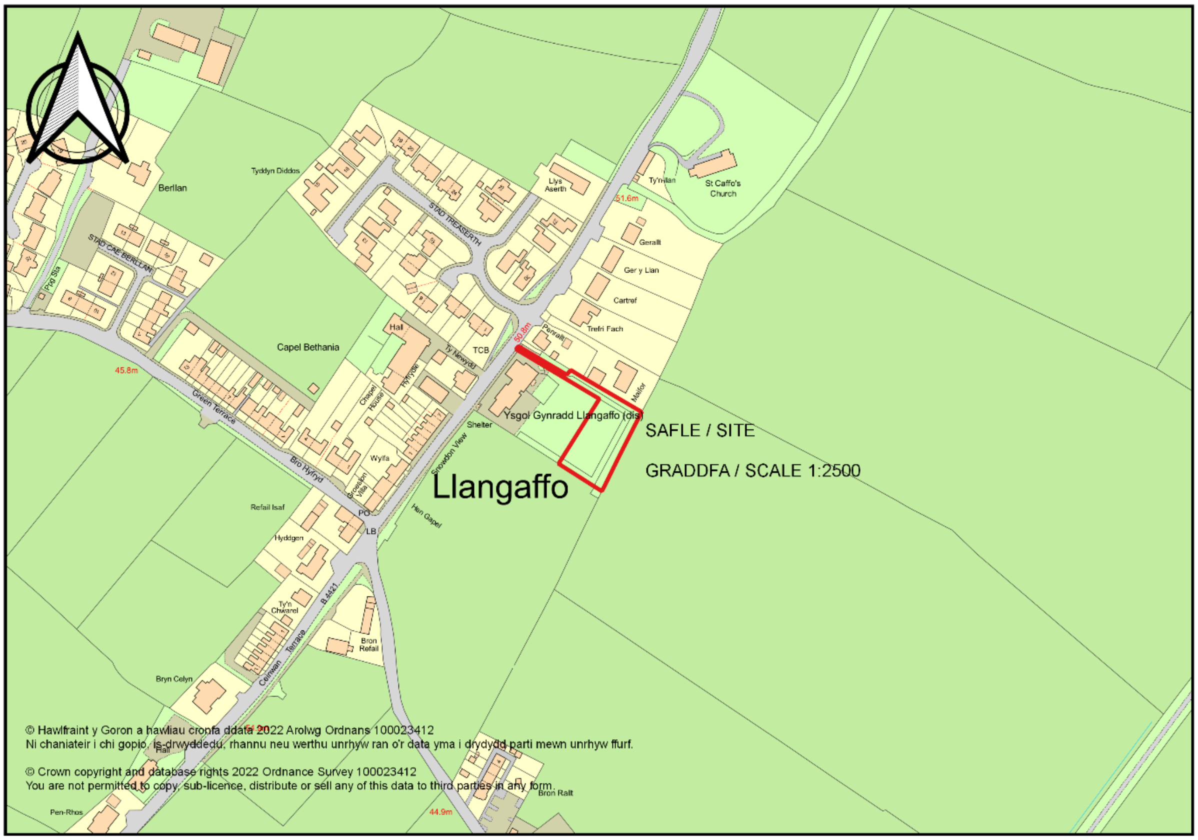
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **12.2**

**Rhif y Cais: FPL/2022/87**

**Ymgeisydd:** Mrs Gillian Morris

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o'r hen gae ysgol i gae chwarae i blant yn

**Lleoliad:** Ysgol Gynradd Llangaffo, Llangaffo




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor Sir.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cais yw hwn i newid defnydd rhan o hen gae chwarae Ysgol Gynradd Llangaffo i fod yn gae chwarae i blant.

Y rhan gefn o'r cae chwarae yn hen Ysgol Gynradd Llangaffo yw safle'r cais. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Llangaffo fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'n ffinio â'r ffin ddatblygu.

**Mater(ion) Allweddol**

Y prif ystyriaethau yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PS 4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
Polisi TRA 4 - Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a SAgored

Polisi Cynllunio Cymru (11eg argraffiad)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council | Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Pryder i ddechrau ynghylch y trefniadau parcio ar gyfer defnyddwyr sy'n byw y tu allan i'r ardal. Mewn ymateb, dywedodd yr ymgeisydd nad ydynt yn disgwyl llawer o bobl o'r tu allan i'r ardal gan fod gan bentrefi cyfagos eu hardaloedd chwarae eu hunain. Mae'r safle hefyd yn cynnig parcio ar y stryd, a gellir defnyddio neuadd y pentref fel man parcio. Mae'r wybodaeth a ddarperir yn ddigon i'r Adran Briffyrdd gefnogi'r cais. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Gwybodaeth i'r ymgeisydd. |
| Cynghorydd John Ifan Jones | Yn falch o weld ardal chwarae newydd yn Llangaffo, ac yn credu bod y cae hwn yn lleoliad addas. I ddechrau, roedd yn pryderu am ddiogelwch y mynediad, ond ar ôl ymweld â'r safle ei hun, lleddfwyd y pryderon hyn, gan fod y safle wedi'i balmantu'n dda ac mae mynediad diogel. |
| Cynghorydd Arfon Wyn | Roedd yn siomedig na chyflwynwyd y cais yn y pwyllgor ym mis Mehefin, gan fod gan yr ymgeisydd drefniadau ar waith. Nid oedd hyn yn bosibl gan fod ymgynghoriadau'n rhedeg tan 10/06/22, gydag amserlen pwyllgor mis Mehefin yn cael ei rhyddhau ar 08/06/22. |

| | |
|---|---|
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau ynghylch polisïau perthnasol. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan goed a llystyfiant ifanc, ond nid yw'r rhain yn agos at y cyfarpar chwarae a fyddai'n achosi i'r coed gael eu niweidio neu ddefnyddwyr gael eu heffeithio gan goed. Mae'r safle wedi'i sgrinio rhag golygfeydd allanol ar dair ochr, ac mae'r fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli i ffwrdd o goed. Ni fydd angen tirlunio ychwanegol gan fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 4. |

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau yn yr adran.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes safle perthnasol

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Lleolir hen Ysgol Gynradd Llangaffo ar hyd y B4419, yng nghanol y pentref. Mae hen adeilad yr ysgol ei hun wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gyda'r cae chwarae wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin.

Cais yw hwn i newid defnydd rhan o'r hen gae chwarae i fod yn gae chwarae i blant. Mae'r safle wedi'i leoli i'r dwyrain o adeilad yr ysgol, gyda'r ardal chwarae arfaethedig ar ddarn o dir sy'n mesur tua 50m o 28m, wedi'i leoli bellaf i ffwrdd o'r adeilad. Bydd gan yr ardal chwarae arfaethedig saith darn o gyfarpar chwarae ynghyd â gôl pêl-droed, gan ddarparu ar gyfer anghenion plant y pentref. Mae'r safle wedi'i sgrinio'n dda iawn gan goed a gwrychoedd sy'n diffinio ei ffiniau'n glir, gyda'r ardal chwarae arfaethedig i'w hamgylchynu gan ffens, er mwyn sicrhau diogelwch pob defnyddiwr, a'i gwahanu oddi wrth weddill y cae.

Bydd mynediad i'r cae chwarae arfaethedig drwy giât bren oddi ar y briffordd, gyda llwybr glaswelltog yn arwain i lawr i'r cae. Mae'r briffordd wedi'i phalmantu drwy'r pentref, gan ddarparu mynediad diogel i bob defnyddiwr. Ystyrir bod y safle hwn mewn lleoliad cynaliadwy, yng nghanol y pentref, sy'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ar feic, neu drwy ddulliau eraill o deithio. Rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o ddefnyddwyr yn lleol ac o'r pentref, yn enwedig gan fod gan bentrefi cyfagos Gaerwen a Niwbwrch eu caeau chwarae eu hunain. Bydd hyn yn lleihau'r angen am drafnidiaeth breifat, ond pe bai pobl yn teithio i'r safle mewn car, gellid defnyddio neuadd y pentref, sydd tua 290m i fyny'r ffordd, fel canolfan barcio. Mae'r ffordd wedi'i phalmantu drwy'r pentref, gan sicrhau llwybr cerdded diogel o neuadd y pentref i'r cae chwarae.

Gan fod y cae chwarae hwn yn cael ei ystyried yn gyfleuster cymunedol, rhaid asesu'r datblygiad o dan bolisi ISA 2, a rhaid iddo gydymffurfio â'r meini prawf a restrir o dan y polisi hwnnw. Mae meini prawf 1i yn nodi'r gofyniad i leoli cyfleusterau cymunedol newydd o fewn ffiniau datblygu neu'n gyfagos iddynt. Mae'r fynedfa i'r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu, gyda gweddill y cae chwarae yn ffinio â'r ffin. Mae meini prawf 1iv yn pennu'r gofyniad i geisiadau fod o raddfa a math priodol. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, gyda chyfiawnhad cryf, i ddarparu ardal chwarae i'r pentref. Yn olaf, mae Meini Prawf 1v yn tynnu sylw at yr angen i'r datblygiad gael ei leoli mewn lleoliad hygyrch ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth

gyhoeddus. Fel y soniwyd uchod, mae'r safle'n lleoliad cynaliadwy yng nghanol y pentref, sy'n hygyrch i bawb.

Mae'r safle wedi'i amgylchynu a'i sgrinio'n dda gan lu o goed a gwrychoedd, gan leihau'n sylweddol yr effaith weledol o eiddo cyfagos. Fel hen gae chwarae'r ysgol, mae gan y safle hanes o sŵn cysylltiedig, yn enwedig yn ystod oriau ysgol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig hwn, ac ystyrir na fydd y cae chwarae arfaethedig hwn yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd ac amwynder eiddo cyfagos nag a wnaeth cae chwarae'r ysgol cyn i'r ysgol gael ei chau. Y cymydog agosaf yw eiddo cyfagos Maifor, sy'n rhannu ffin â'r cae chwarae. O ystyried y defnydd blaenorol o'r tir hwn, nid ystyrir bod y cais hwn yn effeithio ar yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod. Ystyrir na fydd y cais hwn yn effeithio ar eiddo cyfagos, a bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

**Casgliad**

Ystyrir y cynnig hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu cyfleuster cymunedol ychwanegol i bentref Llangaffo, ar ffurf cae chwarae. Mae mewn lleoliad cynaliadwy yng nghanol y pentref, a gall pawb ei gyrraedd yn hawdd ac yn ddiogel. O ystyried y defnydd blaenorol o'r safle fel cae chwarae'r ysgol gynradd, ystyrir mai ychydig iawn o effeithiau fydd ar yr eiddo preswyl cyfagos.

**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
- Cynllun safle arfaethedig
- 3D arfaethedig
- Offer parc chwarae arfaethedig

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

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

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

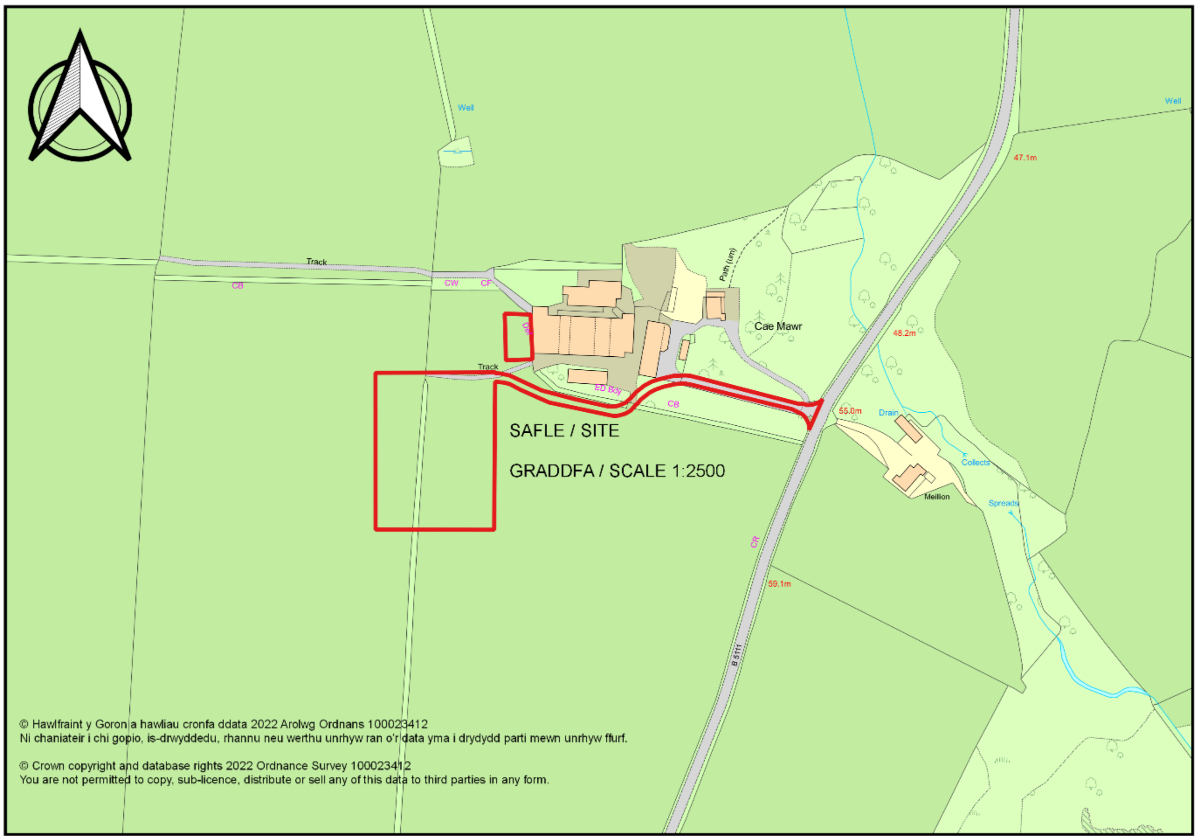
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **12.3**

**Rhif y Cais: VAR/2022/3**

**Ymgeisydd:** Mr Robat Evans

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (05) (Cynllun Rheoli Gwrtaith), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed Gwarchodedig), (10) (Strategaeth Lliniaru Golau), (11) (Cynllun Rheoli Coetiroedd), (12) (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (codi uned dofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno a chymeradwyo manylion yn dilyn cychwyn gwaith datblygu yn

**Lleoliad:** Cae Mawr, Llanerchymedd




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae'r cais yn ymwneud ag amrywio amodau caniatâd ar cais a gyflwynwyd gydag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Felly fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (adeiladu uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 06/09/2021 ar gyfer datblygu uned dofednod maes i gadw 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) oddi ar y B5111 tua hanner ffordd rhwng Rhosybol a Llannerch-y-medd. Mae'r safle yn cynnwys fferm weithredol, wedi'i amgylchynu'n bennaf gan dir amaethyddol ac ychydig o eiddo preswyl gerllaw.

**Mater(ion) Allweddol**

• A yw'r amrywiad arfaethedig i amodau yn dderbyniol
• A yw'r manylion a gyflwynwyd yn unol â'r amodau hynny yn dderbyniol

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Dim sylwadau. |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

| | |
|---|---|
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Ni ymddengys fod yna oblygiadau polisi uniongyrchol yn codi o ganlyniad i'r cais i ddiwygio amodau. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Amod (08) manylion tirlunio yn dderbyniol. Hefyd yn fodlon yn dilyn ymweliad safle nad yw'r datblygiad wedi effeithio ar unrhyw goed GCC, ac o ganlyniad nid oes angen amod (09) bellach. |
| Dwr Cymru/Welsh Water | Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau sy'n ymwneud â draenio yn unol â'r caniatâd gwreiddiol. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol. |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service | Mae'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifennedig (CYY) yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion rhan (a) o amod (17), ond mae angen gwneud rhagor o waith mewn perthynas â rhan (b) o'r amod. |
| Cynghorydd John Griffith | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Kenneth P. Hughes | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Llinos Medi Huws | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council | Dim gwrthwynebiad. |
| Cynghorydd Aled Morris Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Richard Griffiths | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Richard Owain Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, ynghyd â hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/05/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

25C210A - Cais llawn i godi uned dofednod (ieir) rhydd yn cynnwys codi sied, gosod biniau bwydo a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the erection of a free range poultry unit to include the erection of a shed, feeding bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - Wedi'i dynnu yn ôl/Withdrawn 16.11.2018

25C210B/SCR - Barn sgrinio i godi sied ar gyfer dofednod buarth ynghyd â gosod biniau gwydo a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a free range poultry shed together with the erection of feed bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - AEA ei angen/EIA required 20.02.2019

FPL/2019/251/EIA - Cais llawn ar gyfer codi uned dofednod buarth (free-range) (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the erection of a free range poultry unit (egg production) together with a manure store, feeding bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - Caniatáu / Permit 06.09.2021

SCR/2022/21 - Barn sgrinio ar gyfer diwygio amodau (05) (Cynllun Rheoli Gwrtaith), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed Gwarchodedig), (10) (Strategaeth Lliniaru Golau), (11) (Cynllun Rheoli Coetiroedd), (12) (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu), (17a) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (codi uned dofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno a chymeradwyo manylion yn dilyn cychwyn gwaith datblygu yn / Screening opinion for the variation of conditions (05) (Manure Management Plan), (08) (Landscaping Scheme), (09) (TPO Tree Protection), (10) (Light Mitigation Strategy), (11) (Woodland Management Plan), (12) (Construction Environmental Management Plan), (17a) (Archaeological Works), and (18) (Construction Traffic Management Plan) of planning permission reference FPL/2019/251/EIA (erection of a poultry unit) so as to allow the details to be submitted and approved following the commencement of development works at Cae Mawr, Llanerchymedd - AEA Ddim ei angen/EIA not required 10.05.2022

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cyflwynir y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (adeiladu uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 06/09/2021 ar gyfer datblygu uned dofednod maes i gadw 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA.

Mae'r caniatâd yn parhau i fodoli ac mae gwaith wedi dechrau ar y datblygiad. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers rhoi caniatâd i gais rhif FPL/2019/251/EIA.

Gosodwyd 18 amod ar y caniatâd, ac roedd nifer ohonynt yn gofyn am gyflwyno manylion pellach, naill ai cyn dechrau'r datblygiad neu cyn iddo gael ei ddefnyddio / ei weithredu. Roedd angen yr amodau i reoli neu liniaru effeithiau'r datblygiad. Mae'r amodau'n ymwneud â materion megis rheoli tail, tirlunio, gwarchod coed a rheoli coetir, goleuadau, archeoleg a rheolaeth amgylcheddol a rheoli traffig.

Er gwaethaf hyn, mae'r datblygiad wedi dechrau ac wedi parhau, yn groes i gyngor swyddogion a chan dorri nifer o'r amodau a osodwyd ar y cais.

Felly, cyflwynir y cais Adran 73A er mwyn amrywio gofynion yr amodau a chaniatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith ar y datblygiad. Yn ogystal, cyflwynwyd y manylion gofynnol o dan ddarpariaethau'r amodau perthnasol fel rhan o'r cais.

Mae amod (05) yn ymwneud â rheoli tail ac roedd yn ofynnol cyflwyno tystiolaeth o gontract rhwymol gyda gwaith treulio anaerobig i dderbyn y tail sy'n weddill cyn i'r defnydd ddechrau. Darparwyd llythyr i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) gan AE Anglesey Engergy Ltd, gwaith treulio anaerobig sydd wedi'i leoli ym Mona, yn cadarnhau eu cytundeb i dderbyn tail sy'n weddill o'r fenter.

Felly, mae'r ACLl yn fodlon bod contract ar waith gyda gwaith treulio anaerobig i ddelio gyda thail sy'n weddill, yn unol â gofynion yr amod.

Mae amod (08) yn ymwneud â thirlunio ac roedd yn ofynnol cyflwyno cynllun tirlunio, a'i gymeradwyo, cyn i'r uned ddofednod a'r storfa dail ddod yn weithredol. Cyflwynwyd cynigion tirlunio fel rhan o'r cais Adran 73A.

Mae'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed wedi adolygu'r manylion a gyflwynwyd ac mae o wedi cadarnhau fod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (09) yn ymwneud ag amddiffyn coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac roedd yn ofynnol cyflwyno manylion cynllun gwarchod coed cyn gwneud unrhyw waith datblygu neu glirio'r safle.

Mae gwybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas ag amod (09) yn cadarnhau, ar ôl trafod gyda'r Ymgynghorydd Amgylcheddol, Arbor Vitae, y gellir cadarnhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac y bydd pob coeden yn cael ei chadw. Mae'n cadarnhau hefyd nad oes unrhyw newidiadau i'r lôn i gerbydau sy'n arwain at y datblygiad ac y bydd mynediad i'r safle trwy'r giât cae bresennol sydd tu draw i'r coetir, a bydd y coetir presennol yn cael ei atgyfnerthu trwy blannu coed ychwanegol, fel y manylir yn y cynigion tirlunio a gyflwynwyd o dan amod (08).

Ymwelodd yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed â'r safle'n ddiweddar er mwyn gwirio'r wybodaeth a gyflwynwyd ac mae'n fodlon nad yw'r datblygiad wedi effeithio'n andwyol ar goed sy'n cael eu gwarchod. Yn ogystal, oherwydd hyn, dywedodd nad oes angen yr amod a osodwyd yn wreiddiol bellach ac y gellir ei ddileu o unrhyw ganiatâd diwygiedig a roddir.

Mae amod (11) yn ymwneud â rheoli coetir ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Coetir cyn dechrau gwaith ar y datblygiad. Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Coetir fel rhan o'r cais Adran 73A.

Mae'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed wedi adolygu'r manylion a gyflwynwyd a chadarnhaodd fod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (10) yn ymwneud â goleuadau allanol ac roedd yn ofynnol cyflwyno cynllun goleuadau cyn dechrau defnyddio'r adeiladau.

Cyflwynwyd Cynllun Goleuadau a baratowyd gan Arbor Vitae Environmental Ltd gyda'r cais Adran 73A. Mae'r ymgyngoreion perthnasol wedi adolygu'r Cynllun Goleuadau ac ni dderbyniwyd unrhyw bryderon neu wrthwynebiad mewn perthynas â'r manylion a gyflwynwyd. O'r herwydd, ystyrir bod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (12) yn ymwneud â rheolaeth amgylcheddol yn ystod gwaith adeiladu ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n darparu gwybodaeth berthnasol, a fanylir yn yr amod, cyn dechrau gwaith.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a baratowyd gan Roger Parry & Partners LLP gyda'r cais Adran 73A. Adolygwyd y cynllun gan yr ymgyngoreion perthnasol a ni dderbyniwyd unrhyw bryderon neu wrthwynebiadau mewn perthynas â'r manylion a gyflwynwyd. O'r herwydd, ystyrir bod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (17) yn ymwneud ag archeoleg ac mae'n cynnwys dwy ran. Roedd rhan (a) yr amod yn nodi bod rhaid cyflwyno rhaglen o waith archeolegol cyn gwneud unrhyw waith datblygu. Roedd rhan (b) yr amod yn nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, a'i gymeradwyo, cyn pen 6 mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Mae'r cais Adran 73A yn cynnwys Cynllun Astudiaeth Ysgrifenedig a baratowyd gan Archaeology Wales Ltd o dan ddarpariaethau rhan (a) o amod (17) a hefyd adroddiad Llain, Map a Chloddio o dan ddarpariaethau rhan (b) yr amod.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) ynglŷn â'r manylion a gyflwynwyd. Maent wedi cadarnhau bod y Cynllun Archwilio Ysgrifenedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion rhan (a) o amod (17) ond mae angen gwaith pellach mewn perthynas â rhan (b) yr amod. Bu GAPS yn cysylltu'n uniongyrchol â'r archeolegydd a'r asiant mewn perthynas â'r wybodaeth bellach sydd ei hangen. Fodd bynnag, hyd yma, ni dderbyniwyd adroddiad Llain, Map a Chloddio wedi'i ddiweddaru.

O ganlyniad nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion rhan (b) yr amod ac felly bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad manwl mewn cyfnod rhesymol o amser.

Mae amod (18) yn ymwneud â rheoli traffig ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau unrhyw waith datblygu.

Cyflwynwyd gwybodaeth yn ymwneud â rheoli traffig adeiladu ac maent wedi eu cynnwys yn y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, yn narluniad rhif sk02 P1 ac yn adran 2.6 y Cynllun Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu a gyflwynwyd.

Mae'r Adran Briffyrdd wedi adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd ac maent yn fodlon bod y manylion yn cwrdd â gofynion yr amod.

**Casgliad**

Ystyrir felly bod yr amrywiadau arfaethedig i'r amodau yn dderbyniol ac y gellir felly amrywio a rhyddhau'r amodau. Bydd y caniatâd a rhoddir yn unol â'r cais hwn yn cynnwys amodau diwygiedig yn nodi bod rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r amodau hyn.

**Argymhelliad**

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

**(01) 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: GEL-MZ298-03**
- **Cynllun Bloc Arfaethedig: GEL-MZ298-04 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-10 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynigion Draenio Budr, Roger Parry a'i Bartneriaid, 28/08/2019 wedi'u cymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Priffyrdd: GEL-MZ298-05 Graddfa 1:200 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Priffyrdd: GEL-MZ298-05 Graddfa 1:500 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Tirwedd: GEL-MZ298-06 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Goleuo: GEL-MZ298-13 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-02 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-09 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu: sk02_P1**
- **Datganiad Trafnidiaeth, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Amrediad Cae Mawr, Gorffennaf 18 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**

- **Cynllun Draenio : 12008-SK01 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Archeolegol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Manwl, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Strategaeth Ddraenio, Waterco, Gorffennaf 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Llwch a Bioaerosol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Asesiad Effaith Sŵn, Matrix Acoustic Design Consultants, M1951/R01, 22/11/2019 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Sŵn, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Arogl, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Plâu, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Datganiad Amgylcheddol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Asesiad Goleuadau, Roger Parry & Partners, Rhagfyr 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Adroddiad Amonia, AS Modeling & Data Ltd, 26/02/2020 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Pridd, AGRI SCI Soil & Turf Management, 09/03/2021 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynlluniau Rheoli Maetholion, AGRI SCI Soil & Turf Management, 09/03/2021 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynllun Rheoli Tail, Roger Parry a'i Bartneriaid a chynllun Diwygiad C 07 06 2021 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Cynlluniau Rheoli Tail – MMP wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Datganiad Dull Atal Llygredd, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Arolwg Cynefin Cam Un Estynedig, Arbor Vitae Environment Ltd, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Adroddiad Coetiroedd a Thirwedd, Diwygiad A, Arbor Vitae Environment Ltd, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Adroddiad Cadwraeth Dŵr, Roger Parry & Partners, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Adroddiad Effeithlonrwydd Ynni, Roger Parry & Partners, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA**
- **Llythyr AE Anglesey dyddiedig 21 Chwefror 2021**
- **Dogfen Cynllun Tirwedd, Arbor Vitae Environment Ltd, Hydref 2021**
- **Dogfen Cynllun Goleuo, Arbor Vitae Environment Ltd, Hydref 2021**
- **Cynllun Rheoli Coetir, Arbor Vitae Environmental Ltd, Hydref 2021**
- **Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Roger Parry a'i Bartneriaid**
- **Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, Archaeoleg Cymru, Hydref 2021**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.1

**(02) Cyn pen 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel y nodir yn y Cynllun Astudiaeth Ysgrifenedig dyddiedig Hydref 2021 gan Archaeology Wales a gyflwynwyd, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, ac i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

**(03) Bydd yr offer sgrwbio amonia yn gwbl weithredol cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau. Bydd yr offer yn cael ei gynnal, ei drwsio neu ei amnewid yn unol â manylion y gweithgynhyrchwr am oes y datblygiad. Os bydd yr offer yn torri a'i fod yn parhau i fod wedi torri am fwy nag wythnos, bydd gwaith o ddadstocio'r uned ieir yn cael ei weithredu o fewn pythefnos i'r peiriant yn torri i lawr ac ni fydd yn cael ei ail stocio tan fydd y peiriant wedi'i drwsio ac yn gwbl weithredol.**

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

**(04) Ni chaniateir dechrau ar y defnydd a ganiateir yma hyd nes y bydd yr holl fesurau lliniaru arfaethedig, fel y'u hamlinellir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith a baratowyd gan Roger Parry a'i Bartneriaid ('y Cynllun Rheoli Gwrtaith') Diwyg C 07 06 2021 a rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith a'r Adroddiad Modelu Amonia a baratowyd gan Steve Smith AS Modeling & Data Ltd (26/02/2020) yn eu lle ac yn weithredol. Rhaid i'r mesurau lliniaru gynnwys yr offer sgrwbio amonia, y storfa gwrtaith a'r tanc dŵr budr, ond nid oes rhaid eu cyfyngu iddynt. Rhaid i'r holl holl fesurau lliniaru fod yn eu lle ac yn weithredol cyhyd â bod y defnydd a ganiateir yma yn bodoli.**

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

**(05) Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r Cynllun Rheoli Tail, Diwygiad C 07 06 2021 gan Roger Parry & Partners a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r llythyr dyddiedig 21 Chwefror 2021 gan AE Anglesey Ltd.**

Rheswm: I ddiogelu SoDdGA Llyn Alaw a dŵr yfed.

**(06) Ni ddylid gwasgaru gwrtaith yn unrhyw le ar y fferm fel yr amlinellir yn rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith rhwng 1 Hydref a'r 1af o Ebrill yn y flwyddyn ganlynol.**

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

**(07) O ddechrau ar y defnydd a ganiateir yma, ni chaniateir i nifer yr anifeiliaid eraill a gedwir ar y fferm fod yn fwy na:**

- **150 o loi, y bydd rhaid i 50 ohonynt bwyso hyd at 50kgs yr un; rhaid i 50 arall bwyso hyd at 250kgs yr un, a bydd rhaid i'r 50 sy'n weddill bwyso dim mwy na 450kgs yr un; a**
- **50 o ddefaid.**

**Pe bai nifer yr anifeiliaid a gedwir ar y fferm (ni waeth a yw'r holl dir a gynhwysir yn y fferm ym mherchnogaeth neu reolaeth y datblygwr) yn fwy na 200, fel y'i nodir yn yr amod hwn, rhaid i'r defnydd a ganiateir yma ddod i ben ac ni chaniateir iddo ailgychwyn hyd nes bod nifer yr anifeiliaid a gedwir yn gostwng i 200 neu lai.**

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

**(08) Bydd y safle'n cael ei dirlunio gan gydymffurfio'n llwyr â'r ddogfen Cynllun Tirlunio GEL-MZ298-06 30/01/20 a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r ddogfen Cynllun Tirlunio dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environment Ltd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio gyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gynnal trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint ag y rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

**(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o'r ymyl agosaf ar Briffordd y Sir a rhaid cwblhau'r system draenio dŵr wyneb a sicrhau ei bod yn gweithio'n berffaith cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

**(10) Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r lluniad cynllun goleuadau rhif GEL-MZ298-13 a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r ddogfen Cynllun Goleuadau dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environment Ltd.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol.

**(11) Bydd y Cynllun Rheoli Coetir dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environmental Ltd yn cael ei weithredu'n llawn trwy gydol oes y datblygiad, gan ddechrau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf.**

Rheswm: I sicrhau bod coetir Coed Cae Mawr yn cael ei reoli'n ddigonol.

**(12) Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu gan Roger Parry & Partners a'r Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y Cyfnod Adeiladu cyf sk02 P1.**

Rheswm: I sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yn yr ardal a sicrhau bod traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch y briffordd.

**(13) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau Banc.**

Rheswm: Er lles mwynder preswylwyr

**(14) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod a'i hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chynnal a sicrhau na fydd dim yn ei rhwystro'n barhaol ac mai at ddibenion mynediad yn unig y caiff ei defnyddio.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

**(15) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda llain weld 2.4 metr wrth 160 metr ar y naill ochr. O fewn y llain weld hon, ni chaniateir ar unrhyw adeg unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

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.

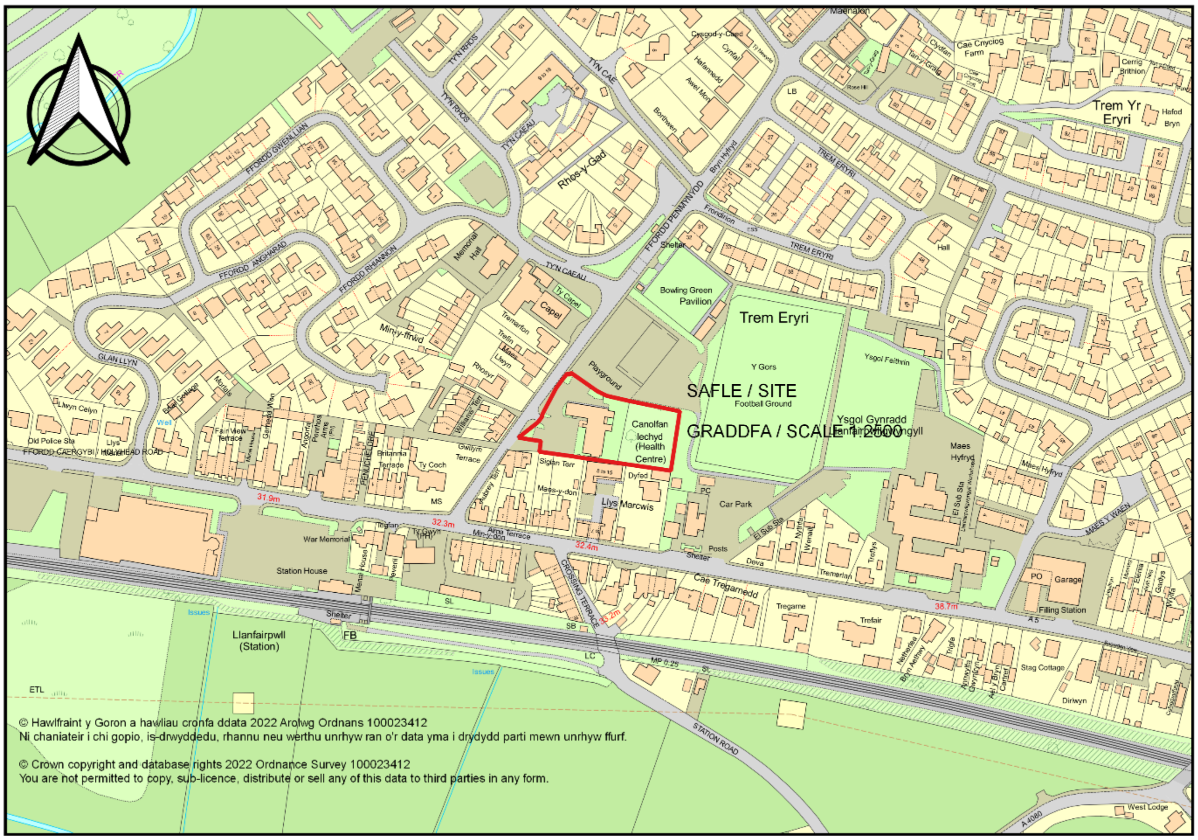
**Pwyllgor Cynllunio:** 06/07/2022 **12.4**

**Rhif y Cais: FPL/2021/336**

**Ymgeisydd:** Ms. Liz Ormerod

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

**Lleoliad:** Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll




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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

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

**Y Cynnig a'r Safle**

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

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

**Mater(ion) Allweddol**

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

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11eg)

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

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

| | |
|---|---|
| Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council | Cefnogi'r cais hirddisgwyliedig hwn, ond yn pryderu ynglŷn â diffyg llefydd parcio. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Dim gwrthwynebiad os yw'r adroddiad ecoleg yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau cymeradwy. Cydnabod bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais ond mae'r datblygiad arfaethedig yn creu llai o risg i ystlumod. |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC | Gwrthwynebu'r cais yn wreiddiol gan fod y safle mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bychan. Ar eu cais, cynhyrchwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, a oedd yn amlygu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn wynebu fawr o berygl o lifogydd. Dim gwrthwynebiad yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori, a darparwyd cyngor ynglŷn â systemau draenio cynaliadwy (SuDS) i'r ymgeisydd. |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad i'r cais a gofynnwyd am osod amod yn gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu. |

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

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

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

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

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

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

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

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

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

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

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

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

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

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

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan gymdogion ac Aelod Lleol ynglŷn â'r sefyllfa barcio ar y safle. Maent yn credu nad yw'r cynnig hwn yn darparu digon o lefydd parcio ychwanegol y mae eu hangen ar y Ganolfan Iechyd. Mae'r cynnig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol, dau i'r gogledd o'r ganolfan iechyd a thri thu allan i'r brif fynedfa. Ystyrir bod y cais hwn yn darparu digon o lefydd parcio, yn ogystal â chynnal bioamrywiaeth ar y safle. Yn ogystal, nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, ac mae'n bosib teithio yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus. Mae

nifer o feysydd parcio yn Llanfairpwll hefyd sydd nepell o'r ganolfan ar droed. Mae'r asiant wedi cadarnhau hefyd bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r feddygfa wedi gostwng ers y pandemig Covid ac, o'r herwydd, mae llai o bwysau ar y maes parcio.

**Casgliad**

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

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

**Argymhelliad**

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

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

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

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

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

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

**(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun gynnwys;**
**(i) Y llwybrau a ddefnyddir gan gerbydau, peiriannau a cherbydau nwyddau a fydd mynd a dod o'r safle.**
**(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
**(iii) Amser ac amlder y cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i'r safle, yn cynnwys derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
**(iv) Mesurau i liniaru a lleihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn benodol defnyddwyr di-fodur;**
**(v) Y trefniadau parcio ar gyfer personél a fydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;**
**(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a defnyddiau;**

**(vii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwg a rwbel rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;**
**(viii) Y dyddiau ac oriau gwaith ar y safle.**
**(ix) Pa mor hir fydd y gwaith arfaethedig yn ei gymryd i'w gwblhau ar y safle.**

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

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

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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

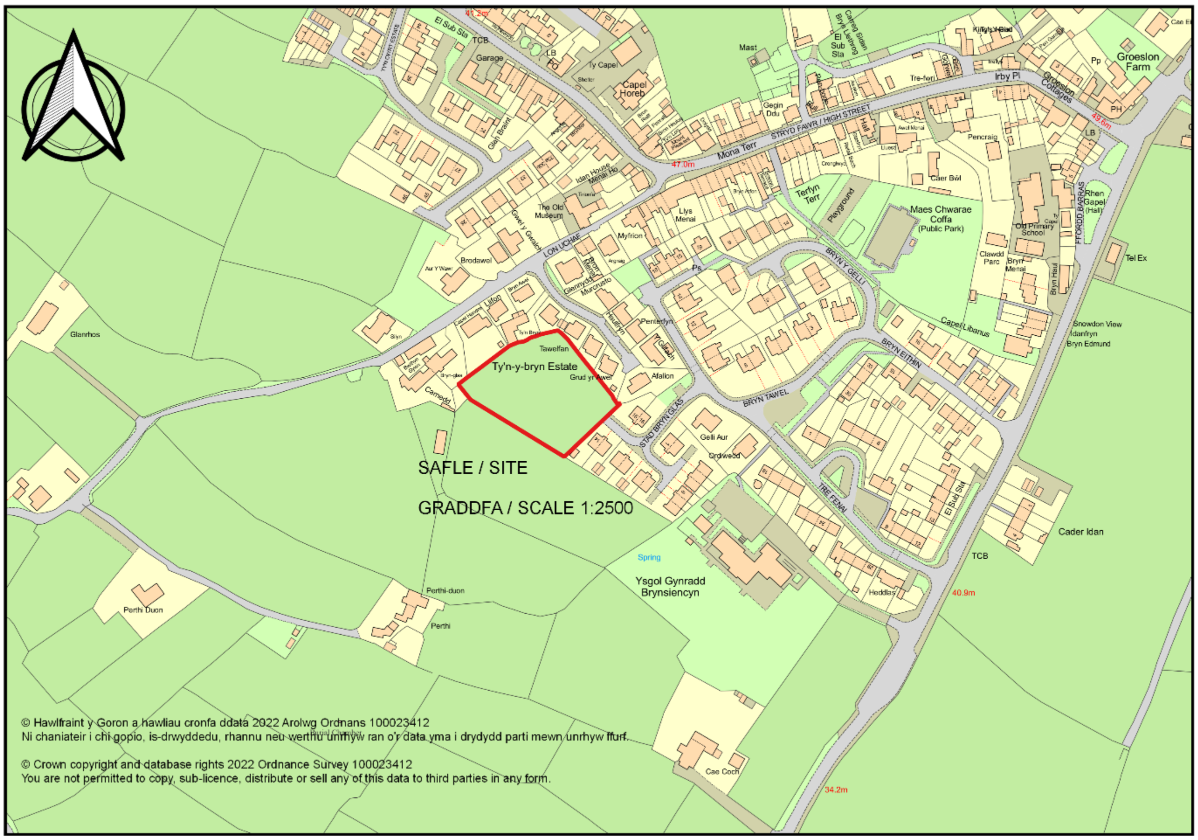
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

**Rhif y Cais: FPL/2022/46**

**Ymgeisydd:** DU Construction Ltd

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar

**Lleoliad:** Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn




**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol oherwydd pryderon lleol ynghylch dwysedd, dŵr wyneb a phryderon priffyrdd.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 12 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad newydd a fydd yn arwain o Stad Bryn Glas tua'r de-ddwyrain. Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir heb ei ddatblygu ac mae eiddo preswyl o'i amgylch i'r gogledd, i'r dwyrain a'r gorllewin, a thir amaethyddol i'r de.

Mae'r tir wedi'i leoli oddi mewn i ffin anheddiad Brynsiencyn fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Bydd cymysgedd o anheddau un a dau lawr ar y safle fydd yn cynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Mae'r mwyafrif o'r anheddau yn dai pâr ynghyd â thŷ sengl a rhes o dri thŷ teras. Bydd gan bob uned hefyd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat. Fel rhan o'r datblygiad, bydd llecyn agored cyhoeddus yn cael ei leoli i'r gogledd-orllewin.

**Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r hyn sydd o'i amgylch
- Perthynas ag Eiddo Gerllaw
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

**Polisïau**

**Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Nad Ydynt Wedi eu Dynodi a'u Gosodiad

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008) "Canllawiau Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (2019)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

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

| Ymgynhorai | Ymateb |
|---|---|
| Cynghorydd Eric Wyn Jones | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Cynghorydd Dafydd Roberts | Gofyn am alw'r cais i mewn oherwydd pryder lleol ynglŷn â dwysedd o gymharu â'r stadau o amgylch y safle, dŵr wyneb a phryderon priffyrdd. |
| Cyngor Cymuned Llanidan Community Council | Pawb yn gefnogol, mae angen mwy o dai yn y pentref. Pryder ynglŷn â thraffig adeiladu a'r angen i ystyried cyfyngu ar draffig pan fydd plant yn teithio i'r ysgol ac yn ôl adref. |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor | Caniatad Amodol |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage | Cyngor safonol mewn perthynas â'r angen i gyflwyno cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn dechrau gwaith ar y safle. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health | Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith a sylwadau am dir llygredig. |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y CDLlC. |
| GCAG / GAPS | Bydd angen amod i sicrhau nad oes unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Caniatad Amodol. |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service | Derbyniwyd cadarnhad nad oes angen darparu cyfraniad ariannol tuag at addysg. |
| Strategol Tai / Housing Strategy | Bodlon â'r gymysgedd dai a ddarperir ar y safle. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Caniatâd gydag Amodau i sicrhau bod gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r Arolwg Ecolegol. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor | Derbyniwyd cadarnhad na fydd y datblygiad yn cael effaith ar unrhyw asedau treftadaeth dynodedig statudol. |
| Cadw Scheduled Monuments | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Gritten Ecology | Caniatâd gydag Amodau, dylid cyflawni'r gwaith yn unol â'r arolwg ecolegol. |
| Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager | Bodlon â'r cynnig. |
| Scottish Power Energy Networks | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |

| | |
|---|---|
| Openreach | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. |
| Dwr Cymru Welsh Water | Nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â'r dull arfaethedig ar gyfer draenio dŵr budr. . |

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 8 sylw. Mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

· Pryderon am lefel nwy radon yn yr ardal.
· Pryderon am ddraenio dŵr budr a'i effaith ar dir / eiddo o amgylch y safle.
· Pryderon am ddiogelwch y briffordd, symudiadau cerbydau a mynediad i'r safle.
· Pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.
· Pryderon ynglŷn â chynnal a chadw'r datblygiad, yn enwedig y dirwedd.
· Pryderon ynglŷn â'r system ddraenio.
· Pryderon ynglŷn â'r effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth.
· Pryderon y bydd y cyfnod adeiladu'n difrodi eiddo gerllaw.

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan gymdogion:

· Bydd Rheoliadau Adeiladu yn delio gyda nwy radon.
· Nid yw'r adran ddraenio a Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen i'r datblygwr gyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn cychwyn gwaith ar y safle. Bydd hyn yn sicrhau fod cynllun draenio cynaliadwy ar gyfer dŵr wyneb yn cael ei gymeradwyo cyn cychwyn gwaith ar y safle.
· Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r mynediad arfaethedig, diogelwch y briffordd a symudiadau ychwanegol gan gerbydau.
· Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau bod y cynllun tirlunio'n cael ei gwblhau'n unol â'r cynllun tirlunio a gosodir amod arall ar y caniatâd i sicrhau bod cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gytuno, yn ysgrifenedig, cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.
· Mae Dŵr Cymru yn fodlon â chapasiti y garthffos dŵr budr yn yr ardal.
· Derbyniwyd arolwg ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r cynnig a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod y datblygwr yn cydymffurfio â'r argymhellion yn yr arolwg.
· Bydd rhywfaint o amharu ar eiddo preswyl cyfagos yn ystod y gwaith adeiladu; fodd bynnag, gosodir amod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar y caniatâd a fydd yn golygu bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth bellach i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am oriau gweithredu, sŵn, llwch ac ati, cyn cychwyn gwaith ar y safle.

**Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes perthnasol.

**Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Brynsiencyn yn cael ei nodi fel Pentref Lleol yn y CDLIC, o dan bolisi TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy safleoedd heb eu dynodi addas o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad. Mae'r safle hwn wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y'i nodir yn y CDLIC ac nid yw wedi'i ddyrannu yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 4.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys cyflawni 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). Mae dwysedd y cynnig hwn (12 uned) gyfystyr â thua 31.6 uned yr acer ac felly mae'n cydymffurfio â gofynion y polisi.

**Tai Fforddiadwy**

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 30% o dai fforddiadwy ar gyfer 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Brynsiencyn. Mae hyn yn golygu y byddai'n rhaid i 3.6 annedd fod yn fforddiadwy.

Mae'n werth nodi hefyd mai bwriad y datblygwr, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, yw gwneud y datblygiad yn un 100% fforddiadwy, er nad oes modd sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol, a byddai'r 70% o dai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu darparu yn ôl disgresiwn y datblygwr. Bydd cytundeb Adran 106 yn datgan os yw'r safle'n cael ei ddatblygu ar gyfer datblygwr preifat byddai angen darparu 30% o dai fforddiadwy a byddai'n rhaid nodi pa anheddau fyddai'n fforddiadwy cyn cychwyn gwaith ar y safle. Os yw'r safle hwn yn cael ei ddatblygu ar gyfer Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yna bydd yn safle'n 100% fforddiadwy.

**Ystyriaethau Tai**

Y lefel cyflenwi dangosol ar gyfer Brynsiencyn yn ystod cyfnod y Cynllun yw 29 uned (gan gynnwys 10% o 'lwfans llithriad', sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar ddarparu tai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 2 uned ym Mrynsiencyn. Ym mis Ebrill 2021 roedd 18 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio'n barod, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Wrth ystyried yr holl wybodaeth gyda'i gilydd, nid oes digon o gapasiti ym Mrynsiencyn ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. safleoedd dynodedig neu safleoedd ar hap. Canolbwyntir ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach nag ar ganiatâd a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd a roddwyd i adeiladu tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Y lefel twf dangosol (yn cynnwys 10% o lithriad) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored yw 1953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu).

Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith fod y Cynllun wedi etifeddu nifer o gynlluniau yr oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi caniatâd iddynt o dan y cynlluniau datblygu a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai ohonynt yn cyd-fynd â'r CDLlC a fabwysiadwyd. Felly, ar hyn o bryd, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn o ran y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, bydd yr anheddiad yn mynd tu hwnt i'w lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap a gwblhawyd yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021.

Y casgliad felly yw bod diffyg o 11 uned ym Mrynsiencyn ar hyn o bryd, ac felly, byddai'r cynnig i ddarparu 12 annedd yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r angen am safleoedd tai ar hap ym Mrynsiencyn. Fodd bynnag, roedd ymateb adran dai'r Awdurdod Lleol yn cadarnhau eu bod yn fodlon fod galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal. O'r herwydd, bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu tai fforddiadwy ac felly ystyrir bod cyfiawnhad rhesymol dros y datblygiad o ran mynd i'r afael ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy.

**Cymysgedd Briodol o Dai**

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid

ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 - yn seiliedig ar ragolygon aelwydydd ac ati, i asesu addasrwydd y gymysgedd tai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un a dau lawr, gyda nifer amrywiol o ystafelloedd gwely a byddant yn addas felly ar gyfer teuluoedd o wahanol faint. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a'i fod yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Mae'r gymysgedd yn cynnwys chwe thŷ 2 ystafell wely, pedwar tŷ 3 ystafell wely, 1 tŷ dwy ystafell wely ac un tŷ 4 ystafell wely.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Byddai'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth o dai sengl, tai pâr a thai teras ym Mrynsiencyn. Mewn perthynas â darparu tai sengl a thai pâr, byddai'r cynnydd hwn yn y ddarpariaeth yn cyfrannu at weithredoedd a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r cynnig ar gyfer datblygu 4 math o dŷ ar y safle (2 fath o dŷ 2 ystafell wely yn ogystal ag unedau 3 a 4 ystafell wely) a fyddai'n cyd-fynd â'r gweithredoedd a nodi'r yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Er bod canran ail gartrefi / llety gwyliau yn y gymuned ychydig yn uwch na'r ffigwr ar gyfer yr ynys gyfan, mae'r ffaith fod hwn yn gynnig ar gyfer unedau fforddiadwy yn golygu na fyddant yn cael eu defnyddio i'r perwyl hwnnw. Byddai'r gymysgedd arfaethedig o dai yn ategu'r gymysgedd tai a ddarperir yn yr ardal ac, o ystyried yr uchod, ystyrir y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal.

Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd tai sy'n cael ei argymell yn dderbyniol.

**Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig**

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i ystyried yr iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais gynllunio, lle bo hynny'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 (TAN 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 i ystyriaethau ynghylch yr iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan y byddai'r datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle, dylid cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Nodir bod Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Mae'r Rheolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg wedi asesu'r cais, yn cynnwys yr asesiad a gyflwynwyd, ac mae o'r farn y bydd yr effaith ar yr iaith Gymraeg yn gymharol fychan a bod y ffaith y bydd 100% o'r anheddau yn fforddiadwy yn golygu mai pobl leol fydd yn byw ynddynt.

**Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd**

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 12 annedd mae'n sbarduno Polisi ISA 5, sydd yn datgan: Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni gofynion 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."

Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn datgan fod y safon meincnod a argymhellir gan Fields in Trust yn cynnwys o leiaf 2.4 hectar fesul 1,000 o’r boblogaeth.

Yn dilyn asesu’r datblygiad arfaethedig a’r ardal o’i amgylch, ystyrir bod darpariaeth ddigonol o lecynnau agored yn y gymuned i ddiwallu gofynion y datblygiad arfaethedig, felly, ni fydd angen darparu llecynnau agored newydd na chyfraniad ariannol. Fodd bynnag, mae’r cynnig yn cynnwys llecyn agored cyhoeddus tua 445 metr sgwâr o faint o fewn safle’r cais.

**Polisi Isadeiledd**

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac os na chaiff ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i’r datblygiad ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, bydd y capasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer disgwyliedig o blant ar y safle yn cael ei ystyried. Mae’n bwysig ystyried hefyd effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion yn cael ei ystyried hefyd wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysgol. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cymudol yn yr achos hwn.

**Cymeriad yr ardal**

Yn ei hanfod, un o’r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw’r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a’i osodiad ac a yw’n gallu cydymffurfio â darpariaethau'r CDLlC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae angen eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw’r prif ystyriaethau o ran asesu’r cynnig o’r safbwynt hwn.

Mae’r datblygiad wedi’i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Brynsiencyn ac mae gerllaw anheddau sy’n bodoli’n barod. Yn y cyd-destun hwn, mae’n bwysig sicrhau’r dyluniad a’r edrychiad cywir a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli yn y cyffiniau. Maent yn cynnwys cymysgedd o anheddau un a dau lawr o wahanol ddyluniad.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad (cymysgedd o blastr llwydwyn, brics llwyd a tho llechi) yr unedau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a byddant yn integreiddio’n dderbyniol i’r ardal o’u hamgylch. Mae’r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai sengl a thai pâr, ynghyd â rhes o dai teras. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac mae’n adlewyrchu patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys yn yr ardal gerllaw.

**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 CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau defnyddwyr eiddo preswyl lleol, neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Ystyriwyd goredrych / colli preifatrwydd a’r effaith ar yr olygfa o eiddo preswyl gerllaw. Lleolir anheddau ar hyd terfyn gogleddol, gorllewinol a dwyreiniol safle’r cais.

Bydd gwrychoedd yn cael eu cadw ar hyd terfyn gogledd-ddwyrain, gogledd-orllewin a de-orllewin y safle. Ystyrir eu bod eisoes yn gweithredu fel nodweddion lliniaru yn erbyn yr effaith ar eiddo preswyl gerllaw. Cynigir plannu coed ychwanegol ar hyd y terfynau hyn hefyd.

Mae plotiau 1 – 8 yn ffinio â’r terfyn deheuol sy’n ffinio â chae amaethyddol agored. Fodd bynnag, mae plot 1 hefyd wedi’i leoli ar gornel de-ddwyrain y safle ac mae wrth ymyl annedd presennol ar Stad Bryn Glas. Felly, bydd angen ystyried mwynderau’r anheddau’n ofalus.

Nid yw'n fwriad cynnwys unrhyw ffenestri ar y drychiad dwyreiniol ar Blot 1. Er y bydd rhan o'r gwrych presennol yn cael ei dorri'n ôl yn y gornel de-ddwyrain, bwriedir codi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd y terfyn rhwng Plot 1 a'r annedd presennol.

Mae plotiau 9 – 12 wedi'u lleoli ar derfyn gogledd-orllewin y safle. Mae'r unedau hyn yn ffinio ag eiddo preswyl un llawr yn bennaf sydd wedi eu lleoli ar derfyn gogledd-ddwyrain a gogledd-orllewin y safle.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant ac mae pob eiddo preswyl arfaethedig yn cydymffurfio yn awr â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).

Yn ogystal, gan fod gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ac y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y terfyn gogledd-orllewin a gogledd-ddwyrain, nid ystyrir y bydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau anheddau gerllaw.

O ran casgliad felly, oherwydd y pellteroedd rhwng yr anheddau, gogwydd yr unedau arfaethedig a thriniaethau presennol ar y terfynau, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr anheddau gerllaw nac ar feddianwyr yr unedau fforddiadwy yn y dyfodol. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd fydd yn cynnwys mesurau i liniaru yn erbyn yr effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

**Awdurdod Priffyrdd Lleol**

Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd y ffordd stad sy'n bodoli'n barod i'r de-orllewin o'r cais yn gwasanaethu safle'r cais. Bydd cerbydau'n teithio trwy dair stad breswyl ar wahân, sydd wedi eu cysylltu'n barod. Maent yn cynnwys Stad Bryn Glas, Bryn Tawel a Thre Fenai.

Bydd y ffordd fynediad yn dilyn llinell trwy'r safle tuag at y gogledd-orllewin a bydd yn cynnwys llwybrau troed i gerddwyr ar gyfer meddianwyr yr anheddau. Dyrennir dau le parcio preifat i bob annedd ond bydd yr annedd pedair ystafell wely yn cael tri lle parcio. Darperir pum lle parcio ychwanegol hefyd fydd yn darparu llefydd parcio ychwanegol i ymwelwyr.

Mae Datganiad Trafnidiaeth yn cyd-fynd â'r cais ac mae'n ystyried y symudiadau disgwyliedig gan gerbydau yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig. Daw i'r casgliad na fyddai disgwyl i'r datblygiad fod yn niweidiol i'r rhwydwaith priffyrdd presennol gan y disgwylir i symudiadau gan gerbydau fod yn gymharol isel.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar osod amodau priodol.

**Cynaliadwyedd:**

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sydd yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a lle bo'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 polisïau a gynhwysir yn y CDLl yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei 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 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."

Fel y nodwyd eisoes, mae safle'r cais wedi'i leoli oddi mewn i'r ffin ddatblygu ac felly, yn naturiol, bydd wedi'i leoli gerllaw dulliau teithio cynaliadwy a chyfleusterau. Nid yw'r safle'n bell ar droed oddi wrth y safle bws agosaf sydd yn cysylltu Brynsiencyn â Phorthaethwy, Llangefni a chyrchfannau allweddol eraill.

Yn ogystal, mae modd cerdded o safle'r cais i gyfleusterau yn y pentref, yn cynnwys ysgol gynradd leol, tafarn, caffi, siop a siop tec-awé ac mae'n bosib cerdded i'r llwybr cyhoeddus sydd yn cysylltu â Llwybr yr Arfordir.

Felly, gellir dod i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Polisi Cynllunio Cymru, TAN 18 a'r CDLIC o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

**Draenio**

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y cynnig yn cynnwys mwy na'r trothwy o 10 uned, cyflwynwyd Strategaeth Ddraenio gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn darparu manylion am sut fydd y datblygiad yn rhoi sylw boddhaol i ymdrin â dŵr wyneb ac elifion budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Parth Lligofydd. Serch hynny, bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar y datblygiad i reoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio cynaliadwy yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r cynnig yn ymwneud â chynnwys ffosydd cerrig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Bydd dŵr budr o'r safle'n cael ei ryddhau i'r garthffos gyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared ar ddŵr budr.

**Ecoleg**

Mae Polisi AMG5 o'r CDLIC yn sicrhau bod rhaid i gynigion warchod, a lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth y nodwyd ei fod yn bwysig.

Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais a oedd yn cadarnhau na chofnodwyd unrhyw rywogaethau a warchodir yn ystod yr arolwg, ond mae posibilrwydd y gallai adar nythu fod yn bresennol yn y ddau wrych ar y terfynau yn ystod amseroedd priodol o'r flwyddyn. Mae posibilrwydd hefyd y gallai ystlumod fod yn defnyddio'r nodweddion hyn fel coridorau hedfan. Felly, argymhellwyd rhai mesurau rhagofalus mewn perthynas â goleuadau ar hyd y nodweddion hyn a mynediad i'r safle yn ei gyfanrwydd.

Argymhellir cadw'r gwrychoedd ar y terfynau gan y gallai cael gwared arnynt gael effaith negyddol ar fioamrywiaeth ac ar rywogaethau a warchodir, megis ystlumod. Bydd y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw fel rhan o'r cynnig.

Bwriedir gwella bioamrywiaeth trwy blannu gwrychoedd brodorol cyfoethog o ran rhywogaethau ar hyd y terfyn de-orllewin a gogledd-orllewin yn ogystal â gosod tiwbiau ystlumod ar yr anheddau arfaethedig

Mae ecolegydd yr Awdurdod, ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r arfarniad a'r mesurau lliniaru / gwella arfaethedig. Gosodir amodau yn unol â hynny i sicrhau bod y mesurau a nodir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cael eu cyflawni'n briodol.

**Tirwedd**

Mae’r safle’n gae amaethyddol oddi mewn i’r ffin ddatblygu sydd gerllaw ardaloedd preswyl. Mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn yn gorwedd i’r dwyrain o’r pentref. Ystyrir bod y safle wedi’i amgáu’n dda o olygfeydd o fwy o bellter i’r de-orllewin a’r AHNE.

Cyflwynwyd cynllun tirweddu manwl gyda’r cais sy’n ceisio cadw gwrychoedd terfyn presennol yn ogystal â phlannu coed newydd o amgylch terfynau’r safle, ynghyd â gwaith tirlunio mewnol.

Mae’r Arbenigwr Tirwedd a CNC wedi asesu’r cais ac maent yn fodlon â’r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i sicrhau fod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw’r cynharaf. Bydd yr amod yn mynnu hefyd fod y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd wedi cwblhau’r datblygiad, wedi marw, yn marw neu’n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed a llwyni newydd, o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.

Gosodir amod ar wahân hefyd i sicrhau fod y cynllun tirlunio’n cael ei reoli’n briodol. Bydd hyn yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer pob ardal sydd wedi ei thirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat.

**Casgliad**

I grynhoi, mae’r cynnig ar gyfer 12 uned breswyl ar y safle hwn yn unol â pholisïau perthnasol ac mae’n dderbyniol ar ôl pwysoli’r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

**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) Ni fydd unrhyw waith datblygu’n cychwyn hyd nes bydd datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion ar y safle wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I reoli ac atal unrhyw rywogaeth oresgynnol sy’n bresennol ar y safle.

**(03) Bydd y safle’n cael ei dirlunio’n gwbl unol â Stiwdio Owens Soft Landscape Design 646-STO-00-00-DR-L-0001 P03 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw’r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio’n cael ei gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau’r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu’n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed neu lwyni newydd, o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.**

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF 4 y CDLlC.

**(04) Bydd cynllun rheoli tirwedd, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb symud i fyw i'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel y cafodd ei gymeradwyo.**

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys manylion:**

**Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;**

**Manyleb(au) llawn goleuadau allanol (os bydd unrhyw rai)**

**Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu**

**Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch**

**Rheoli a lliniaru effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd;**

**Mesurau i warchod gwrychoedd a choed presennol.**

**Uchder, manyleb a lliw unrhyw ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.**

**Mesurau monitro a chydymffurfio, yn cynnwys gweithredoedd unioni/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n berthnasol.**

**Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

**(06) Bydd ffordd y stad a'r fynedfa yn cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad yn Ynys Môn' (mae copïau rhad ac am ddim o'r ddogfen hon ar gael gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais).**

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

**(07) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar BSC-SAL-A1-zz-DR-A-0003 Adolygiad P6 wedi'i hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.**

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

**(08) Bydd ffordd y stad yn cael ei gorffen i orffeniad cwrs sylfaen a'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar yr annedd/anheddau a wasanaethir ganddi.**

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

**(09) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ryddhau i'r briffordd.**

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

**(10) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac, wedi hynny, bydd yn cael ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a bydd yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

**(11) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.**

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

**(12) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**
**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
**(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
**(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
**Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

**(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.**

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(14) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau y ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.**

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(15) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen ag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn bydd unrhyw waith yn cychwyn ar weddill y datblygiad a ganiateir yma.**

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

**(16) Bydd ymylon palmant yn cael eu gosod ar ffordd y stad a bydd wyneb terfynol yn cael ei roi ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a byddant yn cael eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad, neu cyn pen 2 flynedd o gychwyn y datblygiad a ganiateir yma, pa un bynnag yw'r cynharaf.**

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

**(17) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo'n ysgrifenedig yn cynnwys:**

**- gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear er mwyn dilysu a yw'n ddigonol.**

**- lleoliad a'r math o oleuadau stryd.**

**Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r manylion a gymeradwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

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

**(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.**

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(19) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology dyddiedig 9 Tachwedd 2021.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(20) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a ganiateir yma, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol y safle'n cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: I warchod iechyd meddianwyr y safle yn y dyfodol rhag effeithiau posib tir llygredig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

**(21) Serch y deunydd to a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/46, bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.**

Rheswm: Er budd amwynder.

**(22) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei roi ar waith, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: 1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) I sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

**(23) 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 BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001 Rev P2**
- **Cynllun Lleoliad Datganiad Trafnidiaeth - 004 Rev P01**
- **7P4B Drychiadau Tŷ a Chynllluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0013 Rev P3**
- **4P2B Drychiadau Tŷ a Chynllluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0010 Rev P2**
- **4P2B Drychiadau Tŷ a Chynllluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0011 Rev P2**
- **5P3B Drychiadau Tŷ a Chynllluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0012 Rev P2**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0003 Rev P6**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0004 Rev P3**
- **Drychiadau Strydwedd Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0005 Rev P2**
- **Golygfa Cynllunio 3D 1 - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0006 Rev P3**
- **Golygfa Cynllunio 3D 2 - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0007 Rev P3**
- **Dyluniad Tirlunio Meddal – 646-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P03**
- **Manylion Tirlunio Meddal - 646-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P00**
- **Adran 38 Manylion Adeiladu Priffordd – 017 Rev C01**
- **Adran 38 Gosodiad Gosod Allan y Brifffordd – 015 Rev C02**
- **Adran 38 Trychiadau Hir – Priffordd – 016 Rev C01**
- **Adran 38 Gosodiad Mabwysiadu Priffordd – 023 Rev C02**
- **Adran 38 Gorffeniadau Wyneb a Gosodiad Ymyl Palmentydd - 014 Rev C02**
- **Gosodiad Gosod Allan Plotiau – 020 Rev C02**
- **Gosodiad Cytundeb Adran 104 - 009 Rev C03**
- **Cynllun Ardaloedd Arfaethedig – 008 Rev C01**
- **Datganiad Trafnidiaeth Cynllun Parthau – 003 Rev C01**
- **Lefelau Gorffenedig a Gosodiad Waliau Cynnal – 013 Rev C02**
- **Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 – 010 Rev C01**
- **Cynllun Parthau Cyfradd Ymdreiddiad – 022 Rev C02**
- **Cynllun Arfaethedig Llwybro Llifogydd – 007 Rev C02**
- **Asesiad Ecolegol Rhagarweinol – Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9.11.21**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – Chwefror 2022**
- **Strategaeth Ddraenio – Tachwedd 2021 Rev P01**
- **Datganiad Trafnidiaeth – Hydref 2021 Rev P03**

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.

This page is intentionally left blank