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, 7 MEDI 2022 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 7 SEPTEMBER, 2022
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM

Swyddog Pwyllgor	**Ann Holmes** **01248 752518**	**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 Y CYFARFOD BLAENOROL (Tudalennau 1 - 18)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf, 2022.

4 YMWELIADAU SAFLE (Tudalennau 19 - 20)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Awst, 2022.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 21 - 28)

7.1 FPL/2022/51 – Plas Rhianfa, Glyn Garth, Porthaethwy

FPL/2022/51

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.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 29 - 44)

11.1 FPL/2022/93 – Cysgod y Plas, Llanddeusant

FPL/2022/93

11.2 FPL/2022/151 – Rhyd Goch, Llanfaethlu

FPL/2022/151

11.3 HHP/2022/172 – Bryn Parys, Amlwch

HHP/2022/172

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 45 - 118)

12.1 FPL/2021/159 – Stâd Maes Derwydd, Llangefni

FPL/2021/159

12.2 FPL/2022/14 – Green Bank, Amlwch

FPL/2022/14

12.3 FPL/2021/201/EIA – Morglawdd, Caergybi

FPL/2021/201/EIA

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

12.4 S106/2022/4 – Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth

S106/2022/4

12.5 FPL/2022/66 – Porth Wen, Llanbadrig

FPL/2022/66

12.6 FPL/2022/33 - Bodhenlli, Bodorgan

FPL/2022/33

12.7 VAR/2022/44 – Coleg Menai, Llangefni

VAR/2022/44

12.8 FPL/2022/124 – Bryn Maelog, Rhosneigr

FPL/2022/124

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd yn y Gadair) Y Cynghorydd Robin Williams (Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin a Liz Wood. Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Uwch Swyddog Cynllunio (SH), Swyddog Cynllunio (OR), Rheolwr Systemau Busnes (EW), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgorau (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Neville Evans
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Llinos Medi (cais 7.1); Dafydd R Thomas (cais 7.3 a 7.4); Alun Mummery (cais 7.5); Alun Roberts (cais 12.3). Y Cynghorwyr Pip O'Neill, Llio A Owen, Derek Owen

---

Yn absenoldeb y Cadeirydd, cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-gadeirydd. Penodwyd y Cynghorydd Robin Williams yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

Croesawodd y Cadeirydd yr Aelodau i gyfarfod hybrid cyntaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Swyddfeydd y Cyngor ac yn rhithiol drwy ZOOM.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.4 a 10.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/349 - Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghyd â newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gor-ddatblygu'r safle. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ailymweld â'r cais a'i gymharu â chais rhif FPL/2019/223.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Marc Whyatt, a oedd yn siarad o blaid y cais, bod rhai o'r sylwadau sydd wedi cael eu gwneud gan y gwrthwynebwyr yn ffeithiol anghywir, camarweiniol ac yn peri dryswch. Roedd yn dymuno cael cyfle i fynd i'r afael ag unrhyw ddryswch neu ansicrwydd a achoswyd yn sgil y sylwadau hyn a allai arwain at wneud y penderfyniad anghywir yn anfwriadol. Roedd yn gobeithio bod aelodau'r pwyllgor wedi cael digon o amser erbyn hyn i wneud penderfyniad proffesiynol a theg ac o safbwynt cynllunio. Cyflwynwyd y cais ym mis Hydref y llynedd, 9 mis yn ôl, a dywedodd ei fod wedi gweithio'n agos gyda staff y cyngor i ddelio â'r meysydd pryder. Cyn cyflwyno'r cais, crëwyd 2 fan pasio ar y ffordd ac mae'r rhain wedi'u cymeradwyo, eu derbyn a'u mabwysiadu gan y cyngor erbyn hyn - roedd y gwaith hwn yn rhan o gais blaenorol. Cynhaliwyd arolwg traffig yn ogystal, ar draul yr ymgeisydd - yn unol ag argymhelliad y cyngor - er mwyn bodloni unrhyw bryderon yn ymwneud â llif traffig ar y ffyrdd. Cododd y Cynghorydd Llinos Medi bryder ynglŷn â'r lefelau traffig yn sgil ceisiadau blaenorol sydd heb gael eu datblygu eto. Fel teulu lleol

gyda phlant ifanc sydd yn mynychu ysgolion Cymraeg lleol, dywedodd yr ymgeisydd bod lefelau traffig hefyd yn ei boeni yntau. Cadarnhaodd bod yr arolwg traffig boddhaol yn cynnwys y llif traffig ar gyfer yr holl geisiadau - nid dim ond y safle gwersylla. Mewn cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor ar 6 Gorffennaf, dywedwyd bod y cais yn "gopi carbon" o gais a wrthodwyd yn ddiweddar a arweiniodd at y syniad y dylid gwrthod y cais hwn am yr un rheswm. Ni ellir cymharu'r cais cynllunio y cyfeiriwyd ato â'r cais hwn. Yn wahanol i gais rhif FPL/2019/223, mae'r datblygiad dan sylw wedi cael ei ystyried gan yr awdurdodau perthnasol a nodir mewn adroddiadau proffesiynol na fydd yn niweidiol i'r AHNE. Lluniwyd yr adroddiad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio a'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed. Rheswm arall dros wrthod cais rhif FPL/2019/223 oedd ei effaith negyddol ar yr eiddo preswyl gyferbyn a gerllaw'r datblygiad. Unwaith eto, ni ellir ei gymharu â'r cais dan sylw gan nad oes eiddo preswyl yn agos at y safle gwersylla. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn bodloni'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor lleol, yn wahanol i gais rhif FPL/2019/223. Holwyd y Swyddog gan y Cynghorydd Llinos Medi ynglŷn â'r datganiad nad oedd unrhyw ymateb wedi'i dderbyn gan y cyngor cymuned. Mae hyn yn wir, ni chafwyd ymateb gan y cyngor cymuned yn ystod y cyfnod ymateb statudol. Codwyd y pryderon y tu allan i'r cyfnod statudol a galwyd y cais i mewn i'r pwyllgor ar gais y Cynghorydd Llinos Medi. Felly ni chynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwr a'r Cyngor Cymuned i drafod y datblygiad neu fynegi pryder - pe byddai hyn wedi digwydd byddai'r pryderon hynny wedi cael eu datrys heb orfod anfon y cais i'r Pwyllgor. Yn seiliedig ar y dybiaeth y gellir derbyn neu wrthod ceisiadau yn seiliedig ar geisiadau "tebyg", dywedodd yr ymgeisydd ei fod, heb unrhyw drafferth, wedi dod o hyd i 9 cais sydd wedi cael eu caniatáu. Gellir cymharu pob un yn yr un modd, fodd bynnag mae pob un yn ymyrryd fwy ar yr AHNE gan eu bod yn barciau carafanau, carafanau teithiol a lleiniau gwersylla. Pwysleisiodd y dylid ystyried y cais yn ôl ei deilyngdod ei hun ac nid yn seiliedig ar farn bersonol cynghorydd sydd wedi methu â bod yn ddiduedd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel y nodir yn yr adroddiad, bod y Pwyllgor wedi penderfynu gohirio'r cais er mwyn ei gymharu â chais rhif FPL/2019/233 a gafodd ei wrthod yn ôl yn 2019. Roedd cais rhif FPL/2019/233 ar gyfer creu safle gwersylla tymhorol ym Mhen-Wal Bach, Niwbwrch ac fe'i gwrthodwyd am 3 rheswm fel y nodwyd yn yr adroddiad. Cydnabyddir bod y ddau safle wedi'u lleoli yn yr AHNE, serch hynny, mae cymeriad yr AHNE yn y ddau leoliad yn dra gwahano. Mae Pen-Wal Bach wedi ei leoli yn ardal Penlon o Niwbwrch ac yn agos at y briffordd sy'n arwain at faes parcio cyhoeddus ac mae'n agos hefyd at dwyni tywod Cwningar Niwbwrch. Mae'r dirwedd yn yr ardal hon yn wastad ac yn agored, ac nid oes llawer o nodweddion topograffig, heblaw am wrychoedd, i ddarparu sgrin. Yn ogystal, mae'r ardal yn cynnwys nifer o safleoedd gwersylla a charafanau sydd wedi sefydlu'n barod ac nid oedd y cynnig yn cynnwys unrhyw sgrinio ychwanegol. Roedd Ymgynghorydd Tirwedd yr awdurdod lleol yn gwrthwynebu'r cais ym Mhen-Wal Bach gan ei fod yn groes i bolisïau TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais yng Nghaerau, Llanfairynghornwy wedi ei leoli mewn ardal â thopograffeg sy'n hynod o bantiog, ac mae safle'r lleiniau gwersylla arfaethedig mewn pant naturiol yn y tir ac mae'r tir tu hwnt i'r safle yn codi mewn uchder i ffurfio bryn. Yn ogystal, mae'r safle'n cynnwys llystyfiant aeddfed o uchder

sylweddol. Mae'r safle'n bell oddi wrth y briffordd gyhoeddus agosaf ac mae'r terfyn â'r briffordd hefyd yn cael ei ddiffinio gan wrychoedd aeddfed. Ni fyddai'r cynnig yn niweidio naws agored yr AHNE fel oedd yr achos gyda chais Pen-Wal Bach. Er bod y safle yn cynnwys lefel sylweddol o sgrinio, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirlunio ac nid oes gan y Swyddog Tirwedd unrhyw wrthwynebiad. Nid oes cymhariaeth rhwng y cynlluniau o ran eu cyd-destun a'u gosodiad a rhoddwyd ystyriaeth briodol ym mhob achos i'r AHNE a'r effaith y byddai'r naill gynllun a'r llall yn ei gael arni. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud bod y cais wedi cael ei gyflwyno ers Hydref 2021 a bod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd er mwyn gwneud yn siŵr bod y cais yn dderbyniol cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor am benderfyniad. Fel y nodwyd, ymwelwyd â'r safle a gohiriwyd y cais er mwyn ei gymharu â chais arall mewn lleoliad cwbl wahanol. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod 14 o lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law a bod cymhariaeth wedi cael ei wneud â chais arall ym Mhenlon, Niwbwrch. Serch hynny, fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog mae'r tir o amgylch Caerau mewn pant naturiol. Nid oedd y Cynghorydd Jones yn credu bod yr ymgynghoriad wedi rhoi ystyriaeth i'r risg o lifogydd. Mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn amlygu'r safle mewn lliw porffor sy'n golygu risg uchel o lifogydd gan ddŵr glaw. Mae'r mapiau hefyd yn dangos risg canolig o lifogydd yng nghanol y safle. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud bod y gallai'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel safle gwersylla yn ystod misoedd yr haf a bod adolygiadau ar y rhyngrwyd yn nodi bod y caeau yn wlyb ar ôl glaw. Nododd mai'r bwriad yw creu safle gwersylla a fydd ar agor drwy gydol y flwyddyn ac er y byddai'n addas parcio ar y safle yn ystod misoedd yr haf yn ôl y dystiolaeth ar fapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru nid yw'r safle'n addas i gael ei ddefnyddio drwy gydol y flwyddyn. Holodd y Cynghorydd Jones pam nad oedd y Swyddog Ecoleg wedi gwneud sylwadau ar y cais oherwydd graddiant y tir yng Nghaerau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei bod hi'n bwysig nodi mai cais ar gyfer safle gwersylla yw hwn ac na fydd adeilad yn cael ei godi yno. Ni fydd y pebyll ar y safle'n barhaol. Yn ystod y broses ymgynghori statudol, ni chododd Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â'r defnydd arfaethedig o'r safle. Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod adroddiad y Swyddog yn cyfeirio at y risg o lifogydd ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn yn dilyn cyfarfod gyda Chyngor Cymuned Cylch y Garn a oedd gan bryderon ynglŷn â'r cais ac yn dilyn derbyn nifer o lythyrau o wrthwynebiad gan drigolion y pentref cyfagos. Amlygodd bod Aelodau Lleol yno i gynrychioli eu cymunedau lleol a bod trigolion y cymunedau lleol y mae hi'n eu cynrychioli wedi gofyn iddi eu cynrychioli gan eu bod yn gwrthwynebu'r cais. Aeth y Cynghorydd Medi ymlaen i ddweud, fel yr adroddwyd yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor hwn, bod nifer o geisiadau blaenorol ar gyfer defnydd gwyliau wedi cael eu cymeradwyo ar gyfer y safle ac nad ydynt wedi cael eu datblygu hyd yma. Bydd y datblygiadau hyn yn cynyddu'r traffig yn yr ardal. Nododd ei bod yn gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd wedi comisiynu Cynllun Rheoli Traffig mewn perthynas â'r cais hwn ond nad yw wedi ystyried y ceisiadau sydd wedi cael eu cymeradwyo ond heb eu datblygu. Aeth ymlaen i ddweud bod y

rhwydwaith priffyrdd ger y safle yn lonydd gwledig cul ac y bydd traffig sylweddol yn mynd a dod o'r safle gan y bydd twristiaid yn aros ar y safle am gyfnodau byr yn unig. Gofynnodd y Cynghorydd Medi i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus mewn perthynas ag effaith cronnus y cynnig a symudiad ymwelwyr ar yr AHNE a'r rhwydwaith ffyrdd.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais a bod yr ymgeisydd wedi creu 2 fan pasio. Dywedodd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais.

Roedd y Cynghorydd R Ll Jones yn dymuno cael gwybod faint o safleoedd carafanau sydd ar yr Ynys. Atebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais am safle gwersylla yw hwn ac nid safle carafanau a bod angen ystyried pob cais yn ôl ei deilyngdod ei hun.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Liz Wood.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 FPL/2022/7 – Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau teithiol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn ei gyfarfod ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail bod yr estyniad i'r safle ar gyfer carafanau sefydlog yn cydymffurfio gyda pholisi TWR 3.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod swyddogion yn argymell gwrthod yr elfen carafanau sefydlog o'r cynllun ar y sail na ystyrir fod cynnydd o 190% mewn niferoedd yn cael ei ystyried yn estyniad bach fel y caniateir o dan y polisi. Cydnabyddir fod tystysgrif o ddefnydd cyfreithlon wedi ei rhoi i'r safle ar gyfer lleoli carfanau teithiol ac yn wir fe allai hyn gynnwys rhai unedau ychwanegol dros y 10%, fodd bynnag, ni ystyrir fod hyn yn ystyriaeth faterol ddigonol i allu caniatáu cynnydd o 190% mewn niferoedd, sydd yn sylweddol uwch na'r ffigwr canllaw o 10%. Nododd yr aelodau lleol fod y cynnydd o 190% yn dderbyniol gan na fyddai'n creu unrhyw effaith gweledol annerbyniol a chan na fyddai'r cyhoedd yn ei weld. Er bod hyn yn wir, nid yw polisi TWR 3 yn cynnwys unrhyw fecanwaith sy'n caniatáu estyniadau dros y lefel fach yn seiliedig ar rinweddau gweledol y cais. Argymhellwyd bod yr estyniad er mwyn lleoli mwy o garafanau sefydlog ar y safle yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Alwen P Watkin, ac Aelod Lleol bod safle carafanau ym Mornest, Pentre Berw wedi'i sefydlu 50 mlynedd yn ôl a bod y drydedd genhedlaeth o'r un teulu ar fin cymryd yr awenau. Mae'r ymgeisydd wedi gweithio'n agos gyda'r Awdurdod Cynllunio dros y 5 mlynedd ddiwethaf er mwyn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cynhaliwyd nifer o ymweliadau safle gyda Swyddogion Cynllunio i wneud yn siŵr bod y cais yn dderbyniol a gwnaethpwyd nifer o ddiwygiadau i'r cais; gosod to llechi ar y bloc toiledau, ail-leoli'r safle ar gyfer carafanau teithiol a gwaith dylunio sylweddol ar y safle. Fel aelod lleol, roedd y Cynghorydd Watkin o'r farn nad yw'r gyfraith yn atal cymeradwyo'r cais gan nad yw'r polisïau cynllunio'n cyfeirio at elfennau cynllunio penodol a'u bod yn amwys. Cyfeiriodd at adran 4 o bolisi cynllunio TWR 3 ac eglurodd sut y mae'r cynnig, yn ei barn hi, yn cydymffurfio â'r meini prawf yn yr adran hon. Cyfeiriodd at y datganiad ym mholisi TWR 3 y dylid asesu pob cais yn ôl ei deilyngdod ei hun oherwydd bod safleoedd yn amrywio o ran maint, natur a lleoliad a dywedodd bod hyn yn allweddol yn yr achos hwn. Nid yw'r cais yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae adrannau 6 a 7 ym mholisi TWR 3 yn nodi y dylai unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau neu chalets fod yn fach a chydnaws; mae gan yr ymgeisydd ganiatâd i leoli carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Aeth y Cynghorydd Watkin ymlaen i ddweud bod yr ymgeisydd wedi cael cyngor cyfreithiol gan Mr Gwion Lewis QC, sy'n arbenigo mewn cyfraith cynllunio, a'i fod wedi rhannu ei sylwadau â'r Aelod Lleol a'r ymgeisydd. Nododd bod gan y safle Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli nifer uwch o garafanau teithiol a bod y cynnig ar gyfer lleoli llai o garafanau sefydlog a gwella tirwedd y safle; ystyrir bod hyn yn ystyriaeth berthnasol fel y nodir yn y ddeddfwriaeth ac felly gellir cyfiawnhau cymeradwyo'r cais yn groes i bolisi cynllunio TWR 3. Dywedodd y Cynghorydd Watkin ei bod wedi dweud yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor nad oes rhaid i bob cais gael ei ystyried o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod y gyfraith yn nodi y dylid gwneud penderfyniadau ar sail cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oni bai bod ystyriaethau perthnasol i gyfiawnhau gwneud penderfyniadau'n groes i'r Cynllun Datblygu ar y Cyd (Adran 38, Rhan 6 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004). Ym marn Mr Gwion Lewis QC dyma'r gyfraith yn yr achos hwn. Gan fod gan yr ymgeisydd Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli'r carafanau teithiol yn barhaol beth bynnag, ni fyddai'r Cyngor yn gosod cynsail drwy gymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Watkin at gais yn Nant Newydd, Brynteg a ganiatawyd ar apêl. Mae Mr Gwion Lewis QC wedi adolygu'r cais yma yn ogystal â phroses yr Arolygiaeth Cynllunio; mae o'r farn y dylid rhesymoli'r cais gerbron y Pwyllgor ym Mornest, Pentre Berw yn yr un modd. Nododd nad oedd, fel aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, y dymuno gweld y Pwyllgor yn cael ei herio mewn apêl fel yn achos Nant Newydd, Brynteg. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus a dywedodd bod y teulu yn deulu Cymraeg sydd yn ceisio gwneud bywoliaeth yn eu cymuned. Cynigodd y Cynghorydd Alwen Watkin bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod rhaid i'r Awdurdod Cynllunio weithio oddi mewn i bolisïau cynllunio; daeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i rym yn 2017. Er y nodwyd bod yr ymgeisydd wedi bod yn gweithio gyda'r Awdurdod

Cynllunio ers 5 mlynedd mewn perthynas â’r cais mae’r polisi hwn wedi bod yn weithredol ers nifer o flynyddoedd. Cyfeiriwyd at Faen Prawf 4 a Maen Prawf 7 ym mholisi TWR 3 a nododd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y polisïau’n cyfeirio at gynnydd o 10% uwchlaw’r ffigwr wrth ymestyn safleoedd carafanau. Aeth ymlaen i gyfeirio at y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer cadw carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn; nid yw hyn yn golygu y bydd carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn yn yr un modd ag y byddai carafanau sefydlog. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai mater o farn nid cyfraith yw’r cyfeiriad a wnaed at Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 gan Mr Gwion Lewis QC.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, sydd hefyd yn Aelod Lleol, bod yr elfen carafanau teithiol wedi cael ei gymeradwy gan y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf. Mae’r pryderon lleol mewn perthynas â’r carafanau teithiol wedi cael eu datrys. Mewn perthynas â’r elfen carafanau sefydlog, roedd o’r farn eu bod allan o olwg ac na fyddant yn effeithio ar fwynderau’r eiddo cyfagos. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn groes i bolisi cynllunio TWR 3 a chynigodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod y cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

Yn dilyn y bleidlais roedd 3 o blaid cymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a 7 o blaid gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar y safle gan fod y cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi Cynllunio TWR 3 yn y Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd ac yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 FPL/2022/63 – Cais llawn ar gyfer codi ciosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen iâ, wafflau a diodydd meddal yn Ocean's Edge, Lôn Isallt, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo’r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod nododd y Swyddog, drwy gamgymeriad anfwriadol, bod yr adran wedi ymgynghori â’r Awdurdod Priffyrdd ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig, ond mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â’r Awdurdod Priffyrdd. O gofio’r pryderon priffyrdd a godwyd gan yr Aelodau yn y cyfarfod ym mis Mehefin, ar ôl darganfod nad oedd yr adran wedi ymgynghori â’r Adran Briffyrdd, hysbysodd yr Adran Gynllunio’r Cadeirydd a’r ddau Aelod lleol a gymerodd ran yn y cyfarfod ym mis Mehefin y byddai’r adran yn ymgynghori â’r Awdurdod Priffyrdd ac y byddai’r mater yn cael ei adrodd i’r Pwyllgor hwn unwaith eto. Yn dilyn ymgynghori â nhw, cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd ad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun. Cafodd y cais yn cael ei gyflwyno eto i’r Pwyllgor er mwyn cau’r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder ac er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y

cais. Yn y cyfarfod dilynol ar 6 Gorffennaf, 2022 penderfynodd yr aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan eu bod o'r farn bod y cais yn groes i bolisi cynllunio MAN 6, a chyfeiriwyd yn benodol at faen prawf 2 sy'n datgan, 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod cyfeiriad penodol wedi'i wneud at fan hufen iâ ger safle'r cais. Nododd nad yw fan hufen iâ yn cyfateb i siop bentref, fel y nodir yn y polisi, gan ei fod yn gyfleuster dros dro y gellir ei adleoli'n rhwydd. Mae'r Cynghorydd Dafydd R Thomas wedi dweud yn flaenorol bod y fan hufen iâ yn gadael y safle bob nos ac yn dychwelyd y bore wedyn. Ystyrir y byddai'r siop Spar leol, er enghraifft yn cyfateb yn llawer gwell i'r hyn a ystyrir yn 'siop bentref', fel y nodir yn y polisi. Serch hynny, mae Bae Trearddur yn gyrchfan poblogaidd i ymwelwyr a dywedodd yr aelodau lleol nad oes modd symud yn yr ardal yn ystod misoedd yr haf. Oherwydd maint yr uned, ystyrir na fydd yn arwain at orddarpariaeth o gyfleusterau o'r fath i'r fath raddau y byddai'n effeithio'n sylweddol ar y siopau a busnesau gerllaw. Aeth ymlaen i ddweud bod lleoliad Ocean's Edge yn unigryw gan ei fod y tu allan i'r ffin datblygu ond oddi mewn i ffiniau pentref Trearddur. Cyfeiriwyd at baragraff 119 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n datgan *'Nid swyddogaeth y system gynllunio yw ymyrryd â chystadleuaeth rhwng defnyddwyr a buddsoddwyr mewn tir'* a chafodd yr aelodau eu hatgoffa unwaith eto nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod risg o gostau ac i'r penderfyniad gael ei wrthdroi ar apêl. Mae'r adran gynllunio yn glynu at eu safbwynt bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad blaenorol i'r Pwyllgor hwn. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol, bod y datblygiad ar gyfer codi sied fach bren a holodd p'un ai a ydi'r polisïau cynllunio'n gwrthddweud ei gilydd mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd bod y fan hufen iâ gerllaw yn talu ffi i'r awdurdod lleol i barcio ar y safle. Mae caffi bychan wedi agor yn ymyl safle'r cais yn ddiweddar. Er ei fod yn cydnabod bod digon o fusnes i gynnal yr holl gyfleusterau yn Nhrearddur oherwydd y nifer uchel o ymwelwyr yn ystod misoedd yr haf dywedodd bod rhai busnesau'n wynebu caledi yn ystod misoedd y gaeaf.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cynnig ar gyfer codi ciosg adwerthu 13m2 a'i fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad ar raddfa fach. Aeth i'r afael â sylwadau'r Aelod Lleol mewn perthynas â pha un ai a ydi'r polisïau cynllunio'n gwrthddweud ei gilydd; bwriad polisi MAN 6 yw delio â gwerthu mewn cefn gwlad agored er mwyn atal unrhyw effaith andwyol ar fusnesau eraill a chyfyngu beth sy'n cael ei werthu mewn ardal wledig. O ran cyd-destun mae Ocean's Edge wedi'i leoli yn ardal Trearddur.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams yn dymuno cael gwybod a ydi Bae Trearddur yn ardal wledig neu'n bentref yn ôl y diffiniad. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Ocean's Edge oddi mewn i ardal Trearddur ond ei fod wedi'i leoli y tu allan i'r ffin datblygu o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae'n groes i bolisi cynllunio MAN 6. Er bod y Cynghorydd Williams yn derbyn y rhesymeg bod lleoliad y datblygiad o fewn polisi MAN 6 yn y Cynllun

Datblygu Lleol ar y Cyd roedd o'r farn y dylid ei ystyried o dan bolisi MAN 5 gan fod Trearddur yn bentref mawr ac yn hynod boblogaidd yn ystod misoedd yr haf. Nid oedd o'r farn y byddai'r cynnig, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, yn cael effaith ar fân-werthwyr eraill yn y pentref. Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y ffiniau datblygu o bwys a bod y cynnig hwn o fewn polisi MAN 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cynigodd bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y safle y tu allan i'r ffin datblygu ond o fewn anheddle Trearddur a'i bod yn amhosib gadael y safle heb groesi'r ffin datblygu. Nododd nad yw'r fan hufen iâ yn siop pentref yn ôl y diffiniad yng nghyd-destun polisïau cynllunio ac nad yw'n cynnig ystod o wasanaethau. Aeth ymlaen i ddweud y byddai'n anodd dadlau mewn apêl y byddai'r cynnig yn effeithio ar siopau pentref.

Yn dilyn y bleidlais roedd 8 o blaid cymeradwyo'r cais a 2 o blaid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 FPL/2021/2022 – 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 yn sgil pryder yn lleol am ddiogelwch y briffordd, gor-ddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn y cyfarfod ar 6 Gorffennaf, 2022, penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn ymgynghori ymhellach ar yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr adran briffyrdd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Sarinha Farook, Cadnant Planning o blaid y cais a dywedodd bod y safle yn blot gwag oddi mewn i ffin datblygu Caergybi ac ardal breswyl adeiledig. Mae'r safle'n flêr a hyll a phan edrychir arno o'r stryd mae'n torri ar y rhes o adeiladu ac yn edrych allan o le. Mae'r cynnig yn gyfle i ailddefnyddio'r llain hwn o dir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol er mwyn darparu wyth annedd fforddiadwy i bobl leol. Bydd y datblygiad yn gwella edrychiad y stryd ac yn dod â'r safle yn ôl i ddefnydd er mwyn darparu tai y mae mawr eu hangen gan fod galw am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae adran Strategaeth Dai'r Cyngor yn cefnogi'r datblygiad. Yn dilyn y sylwadau diweddar gan yr adran Briffyrdd, darparwyd Datganiad Trafnidiaeth sydd yn dangos na fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd presennol.

Cydnabyddir bod ysgol gerllaw'r safle, ond cydnabyddir hefyd y dylid lleoli ysgolion yn y cymunedau preswyl y maent yn eu gwasanaethu ac na ddylai problemau byrhoedlog fod yn rhwystr i gynigion datblygu sydd fel arall yn dderbyniol. Oherwydd bod y datblygiad wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy, disgwylir y bydd y preswylwyr yn defnyddio trafnidiaeth gyhoeddus yn yr ardal. Codwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith y gwaith adeiladu ar yr anheddau gerllaw. Fodd bynnag, dylid nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi argymell amod ar gyfer cyflwyno manylion am y dull adeiladu a fydd yn cael ei adolygu ganddynt cyn dechrau ar y gwaith. Fel y nodir yn yr adroddiad pwyllgor, cafodd y cynllun gwreiddiol ei dynnu'n ôl a'i ail ddylunio er mwyn gwella'r berthynas rhwng y fflatiau a'r eiddo cyfagos ac er mwyn atal unrhyw effaith andwyol o ganlyniad i oredrych, cysgodi neu ormesu. Hefyd, oherwydd yr amrywiaeth o adeiladau sydd ar hyd y stryd, yn cynnwys Ysgol Cybi tua'r dwyrain, bernir y bydd y datblygiad arfaethedig yn gweddu â chymeriad yr ardal leol. Bydd gan yr adeilad ddau lawr, ac mae hyn yn cyd-fynd a'r adeiladu eraill yn yr ardal. Felly, bernir bod y cynnig yn gwneud defnydd da o blot gwag mewn ardal breswyl, a fydd yn darparu wyth annedd fforddiadwy i helpu i gwrdd â'r galw am dai yn yr ardal leol. Bydd y datblygiad yn gwella edrychiad y safle, ac ni fydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd na'r eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cais ac nad oes ganddynt unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cynllun. Y lleoedd parcio gofynnol yn unol â safonau parcio'r awdurdod 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. Dangoswyd cynllun y safle i'r Aelodau a oedd yn dangos 8 lle parcio tua'r gogledd ynghyd â storfa feics a biniau. Dywedodd bod y cynllun wedi'i ddiwygio i leihau lefel y safle fel bod lefel y lloriau'n debyg i'r tai cyfagos fel nad ydynt yn ormesol. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud bod Cyngor Tref Caergybi wedi mynegi pryder ynglŷn ag effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos gerllaw; oherwydd gorweddiad a phellter yr adeilad oddi wrth yr adeiladu hyn, ni ystyrir y bydd unrhyw oredrych i raddau annerbyniol. Bydd ffens 1.8m yn cael ei chodi ar hyd y terfyn tir i ddiogelu mwynderau'r eiddo cyfagos. Bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2, TAI 1, TAI 8 a 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel yr amlygwyd yn adroddiad y Swyddog. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ac Aelod Lleol bod problemau parcio a thraffig dirfawr yn ardal y datblygiad arfaethedig, yn enwedig pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgol yn y bore a'u nôl yn y prynhawn. Nododd bod Ysgol Cybi ac Ysgol Uwchradd Caergybi gerllaw'r datblygiad arfaethedig (a dangoswyd lluniau a oedd wedi'u tynnu gan breswylydd lleol o geir wedi parcio ar hyd Ffordd Gaerrglwyd). Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod dros 400 o dai wedi cael eu codi yn ardal Llaingoch dros y blynyddoedd diwethaf a bod y problemau traffig yn peri pryder yn yr ardal. Cyfeiriodd at y cynllun trafnidiaeth a gomisiynwyd gan y datblygwr ac roedd yn dymuno cael gwybod a oedd SCP Transportation wedi ymweld â'r safle i lunio'u hasesiad trafnidiaeth.

Cadarnhaodd Ms Farook, Cadnant Planning bod SCP Transportation wedi ymweld â'r safle. Aeth y Cynghorydd Hughes ymlaen i ddweud bod caniatâd wedi'i roi yn ddiweddar ar gyfer codi 2 fyngalo a bod hynny'n dderbyniol i'r cymdogion fodd bynnag mae'r cynnig nawr ar gyfer codi 8 fflat ac mae hyn yn peri pryder o safbwynt traffig. Mae trigolion Maes Cybi hefyd un poeni y bydd yr adeilad yn ormesol ac yn eu goredrych. Roedd y Cynghorydd Hughes o'r farn y dylid gwrthod y cais oherwydd gor-ddatblygu'r safle a phroblemau traffig yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod cyfeiriad wedi'i wneud at yr effaith ar fwynderau preswyl preswylwyr ystâd Maes Cybi. Nododd bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion y canllawiau cynllunio gan fod pellter o 19m rhwng y datblygiad a'r eiddo cyfagos ym Maes Cybi; bydd gwydr aneglur yn cael ei osod ar y ffenestri sy'n wynebu'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) bod datganiadau trafnidiaeth wedi cael eu cynnwys gyda'r cais oherwydd y pryderon traffig gan drigolion lleol. Nododd bod lefelau traffig yn uwch pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgolion cyfagos yn y bore a'u nôl yn y prynhawn.

Dywedodd y Cynghorydd R Ll Jones bod problemau traffig yn yr ardal yn dilyn codi ystâd fawr o dai yn Llaingoch. Nododd bod angen adolygu'r strwythur priffyrdd yn yr ardal oherwydd yr effaith a achosir gan allyriadau o gerbydau ger yr ysgolion yn yr ardal.

Roedd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol, yn cytuno bod problemau traffig yn yr ardal oherwydd bod pobl yn parcio eu ceir ar ochr y ffordd wrth y datblygiad hwn pan fyddant yn mynd â'u plant i'r ysgol a'u nôl. Roedd o'r farn y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at y problemau traffig yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod yr Aelodau Lleol yn ymwybodol o broblemau traffig yn yr ardal ond bod yr Awdurdod Priffyrdd o'r farn na fydd y datblygiad yn cyfrannu at y broblem traffig yn yr ardal. Roedd yn derbyn bod yr Awdurdod Priffyrdd yn cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol mewn perthynas â rheoli traffig.

Er bod y Cynghorydd Robin Williams yn cydymdeimlo â sylwadau'r aelodau lleol mewn perthynas â thraffig yn yr ardal pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgolion cyfagos yn y bore a'u nôl yn y prynhawn dywedodd bod yr un broblem yn bodoli mewn sawl ardal arall lle ceir ysgol. Cynigodd y Cynghorydd Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd gor-ddatblygu a phroblemau traffig. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd R Ll Jones.

Yn dilyn y bleidlais roedd 6 o blaid y cais a 4 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig a rhwymedigaeth cynllunio i sicrhau tai fforddiadwy.

7.5 FPL/2021/336 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu'r ganolfan iechyd, adeiladu mannau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yng Nghanolfan Feddygol Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 6 Gorffennaf, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 20 Gorffennaf, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer ehangu'r Ganolfan Iechyd yn Llanfairpwll ynghyd â datblygiadau cysylltiedig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol ynghyd â thirlunio meddal. Mae'r cynnig ar gyfer codi estyniad yng nghefn Canolfan Iechyd Llanfairpwll ar Ffordd Penmynydd, sydd oddi mewn i ffin datblygu Llanfairpwll yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Codwyd pryder ynglŷn â'r trefniadau parcio yn y Ganolfan Iechyd ond nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Fodd bynnag mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am Gynllun Rheoli Traffig ar gyfer y cyfnod adeiladu. Aeth ymlaen i ddweud bod Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi cadarnhau bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r ganolfan wedi gostwng ers y pandemig ac y bydd yr ystafelloedd ymgynghori yn hwyluso ymgynghoriadau rhithiol â chleifion ac felly nid oes angen mwy o lefydd parcio ac eithrio'r 5 lle parcio sy'n cael eu cynnig. Mae 28 o lefydd parcio ar y safle ac mae'r 5 lle parcio ychwanegol yn cydymffurfio â'r safonau parcio perthnasol. Nododd y byddai'n rhaid torri rhagor o goed er mwyn darparu mwy o lefydd parcio yn ychwanegol i'r 5 lle parcio sydd eisoes wedi cael eu cynnig ac y byddai hynny'n cael ei wrthwynebu gan y Swyddog Ecolegol. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Darllenodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol e-bost a anfonwyd at Gyngor Cymuned Llanfairpwll a'r Cynghorydd Mummery gan Mr Wyn Thomas, Cyfarwyddwr Ardal, Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr yn ôl yn 2016 mewn perthynas â pharcio ar y safle. Roedd Mr Wyn Thomas wedi ymweld â Chanolfan Iechyd Llanfairpwll ym mis Tachwedd 2016 yn dilyn pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned mewn perthynas â pharcio ar y safle. Roedd Mr Thomas wedi cytuno bod digon o le yng nghefn y safle i ymestyn y maes parcio a'r Ganolfan Iechyd pan fyddai cyllid ar gael. Cyfeiriodd y Cynghorydd Mummery at lythyrau o wrthwynebiad i'r cais yn 2019 i greu 21 lle parcio yn y Ganolfan Hamdden tra bo'r cynnig hwn ar gyfer creu dim ond 5 lle parcio. Cafodd cais rhif FPL/2019/284 ei anfon yn ôl i'r ymgeisydd gan nad oedd yn dderbyniol o safbwynt ecoleg a Deddf Amgylchedd Cymru. Nododd bod adroddiad gwreiddiol y Swyddog yn sôn am y posibilrwydd o ystlumod yn y coetir y tu ôl i'r feddygfa ond dywedodd y Cynghorydd Mummery ei fod yn byw 200 llath oddi wrth y Ganolfan Iechyd ac nad oedd ef yn ymwybodol bod ystlumod wedi cael eu gweld yn yr ardal. Fodd bynnag, mae pobl wedi gweld llygod mawr yn yr ardal ond nid oes sôn am rheiny yn yr adroddiad. Cyfeiriodd at faterion ecolegol ond mae'r ffens a osodwyd o amgylch y safle fel na ellir cael mynediad i gefn y safle wedi achosi problemau i'r Cyngor Cymuned gan

fod y coed wedi gordyfu ac maent yn gorfod gofyn i'r Bwrdd Iechyd eu tocio'n dragywydd gan eu bod yn effeithio ar y cae chwarae a'r llwybr gerllaw. Roedd y Cynghorydd Mummery yn dymuno cael gwybod a oedd yr ymgeisydd yn bwriadu gofalu am y gwrychoedd a'r coed yng nghefn y safle. Aeth y Cynghorydd Mummery ymlaen i ddweud nad oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan fod meysydd parcio cyhoeddus ar gael yn Llanfairpwll a bod modd cyrraedd y safle yn hawdd ar droed. Roedd yn dymuno cael gwybod pa fformiwla a ddefnyddir wrth bennu faint o lefydd parcio sydd ei angen ar gyfer safleoedd o'r fath. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) mai'r fformiwla yw 1 lle parcio ar gyfer pob ystafell ymgynghori.

Atebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r bwriad yw codi estyniad yng nghefn yr adeilad presennol a bod digon o le i greu ychwaneg o lefydd parcio ar y safle. Nododd bod 5 lle parcio'n cael ei gynnig a bod hynny'n cyd-fynd â'r safonau parcio. Mewn ymateb i'r ymholiad ynglŷn â gofalu am y gwrychoedd a'r coed yng nghefn yr adeilad mae hynny'n fater i'w drafod rhwng y Cyngor Cymuned a Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis pam na ellir torri ychwaneg o goed yng nghefn y Ganolfan Iechyd er mwyn darparu mwy o lefydd parcio ar y safle ac yna plannu mwy o goed yn eu lle. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio nad oedd hynny'n rhan o'r cais gerbron y Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod parcio'n broblem ym mhob pentref. Cynigodd y Cynghorydd Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

10.1 FPL/2022/116 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad a ganiatawyd o dan apêl cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396) yng Ngallt y Mwg (Wylfa), Pencarnisiog, Tŷ Croes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r argymhelliad yw ei gymeradwyo er ei fod yn groes i bolisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod gan y safle ganiatâd sydd wedi ei ddiogelu ar gyfer annedd newydd i gymryd lle annedd sy'n bodoli'n barod, a dderbyniodd ganiatâd cynllunio o dan gais rhif 28C108D ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy ddechrau gwaith perthnasol gan olygu fod y caniatâd yn ddilys am byth. Mae'r cais ar gyfer newid dyluniad yr annedd; mae'r caniatâd sydd wedi'i ddiogelu ar gyfer codi byngalo 1.5 llawr ac mae'r cynnig yn ceisio derbyn caniatâd ar gyfer eiddo 2 lawr gyda tho llai. Bydd arwynebedd llawr yn cynyddu o 120m2 i 165m2 a chynigir defnyddio gorffeniadau mwy modern. Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn gweddu â'r eiddo cyfagos a chymeriad yr ardal ac yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 FPL/2020/149 – Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa cerbydau newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Stad y Felin, Llanfaelog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r argymhelliad yw ei gymeradwyo er ei fod yn groes i bolisi TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning, o blaid y cais a dywedodd bod llwyddiant y cynllun gwreiddiol yn Stad y Felin wedi annog Grŵp Cynefin i edrych ar ymestyn y stad i ddarparu ragor o gartrefi fforddiadwy i bobl leol sydd mewn angen. Grŵp Cynefin sydd berchen ar y tir a'r bwriad yw gosod y tai ar rent cymdeithasol, tebyg i'r tai eraill ar y safle. Mae adeiladu tai cymdeithasol yn galluogi i Grŵp Cynefin ymgeisio am grant gan Lywodraeth Cymru er mwyn adeiladu a chadw rhenti'n fforddiadwy ar hyd oes y tai. Yn sgil hyn, mae'r cynllun yma wedi ei gynnwys yn rhaglen datblygu tai fforddiadwy Ynys Môn, sy'n cael ei weinyddu gan y Tîm Strategol Tai, gyda chyllid wedi'i glustnodi ar gyfer y flwyddyn ariannol hon. Mae'r cynllun wedi derbyn adborth cadarnhaol gan Lywodraeth Cymru o ran ei ddyluniad - sydd yn gorfod cwrdd â'r gofynion ansawdd datblygu ar gyfer cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol (2021). Fodd bynnag mae Bryn Du wedi'i ddynodi'n setliad clwstwr sydd yn

groes i ddarpariaethau polisi Cynllunio TAI 16. Mae Uned Polisi Cynllunio ac Adran Gyfreithiol y Cyngor wedi cadarnhau nad yw polisi TAI 16 yn berthnasol mewn clystyrau fel Bryn Du. Ond, wedi dweud hynny ar ôl cwblhau asesiad angen tai a chael trafodaeth helaeth gyda'r tîm polisi cynllunio mae pawb yn gytûn nad oes cyfleoedd i ddatblygu tai fforddiadwy i'r nifer sydd ei angen yn Rhosneigr; Llanfaelog a Phencaernisiog. Yr opsiwn gorau felly (neu'r unig opsiwn yn yr achos ym) yw'r safle yma yng nghlwstwr Bryn Du. Aeth ymlaen i ddweud y byddai Cytundeb Adran 106 yn atal y datblygwr rhag sicrhau grant tai cymdeithasol gan fod Llywodraeth Cymru wedi newid y ddeddfwriaeth yn ddiweddar sy'n golygu bod anghenion tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod cynllunio yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Bryn Du wedi'i ddynodi'n glwstwr o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae polisi TAI 6 yn berthnasol. Mae polisi Tai 6 yn cefnogi tai newydd mewn clystyrau cyn belled y gellir bodloni'r meini prawf a restrwyd yn adroddiad y Swyddog. Oherwydd y diffyg cyfleodd yn yr ardal ar gyfer datblygu tai fforddiadwy gellir ystyried y datblygiad arfaethedig fel safle eithrio oddi mewn i bolisi cynllunio TAI 16 er mwyn darparu tai fforddiadwy. Mae'r Adran Dai a'r Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal ac maent yn gefnogol o'r cais i godi 8 tŷ fforddiadwy ar y safle gan y bydd yn estyniad naturiol i Stad y Felin. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud mai'r argymhelliad yw dirprwyo'r pŵer i'r Swyddogion gymeradwyo'r cais ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori ar 3 Awst, 2022 yn unol â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwnnw a bod tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r pŵer i'r Swyddogion gymeradwyo'r cais ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad hwnnw a bod tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 MAO/2022/13 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn creu llwybr 2.5m o led i ddarparu mynediad gwell i'r ysgol newydd, dymchwel y wal bresennol,

codi ffens/wal yn ei lle ynghyd â thorri coeden Onnen ar dir gyferbyn â Bryn Meurig, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer creu llwybr troed 2.5m o gyffordd y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn tuag at y fynedfa amaethyddol a adleoliwyd. Bydd hyn yn cynnwys dymchwel y wal garreg bresennol ynghyd ag ail-godi'r wal â blociau/gro chwipio yn ôl 1m. Mae caniatâd eisoes wedi'i roi ar gyfer llwybr troed 2m o led yn yr ardal hon o dan ganiatâd a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r cais hefyd ar gyfer creu llwybr 2.5m o led o'r fynedfa amaethyddol i'r ysgol newydd drwy dynnu'r wal garreg, gwrych a choed a gosod ffens rhwyll weld 1.2m o uchder a phlannu gwrych o blanhigion brodorol cymysg y tu ôl iddi, a chodi wal carreg galch newydd ynghyd â phlannu 2 goeden. Bydd y polyn lamp yn cael ei symud at y ffens newydd. Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn nodi llwybr troed 2.5m o led yn yr ardal hon; fodd bynnag, roedd rhywfaint o anghysondeb yn y cynlluniau gwreiddiol ac nid yw'n bosibl creu'r llwybr troed 2.5m heb dynnu'r wal bresennol a thorri'r goeden Onnen, gwaith nad oedd yn rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae adroddiad coedyddiaeth wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi bod y goeden yn dioddef o Glefyd Coed Ynn. Mae'r adroddiad yn argymell torri'r goeden o fewn 6 mis. Mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau ei bod hi'n annhebygol y gellir cadw'r goeden am fwy na 10 mlynedd oherwydd bod y clefyd yn bresennol.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb 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 cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 MAO/2022/16 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn ail-eirio amodau (07) (asesiad risg bioddiogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (Tirlunio), (20) (llwybrau troed ar gyfer cerddwyr a (21) (tirlunio) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer diwygio amodau (07), (17), (18), (20), (21) o gynllun sydd wedi'i gymeradwyo'n flaenorol fel y gellir creu mynedfa dros dro cyn rhyddhau'r amodau er mwyn i archeolegwyr gael mynediad i'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Alwen P Watkin.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 FPL/2022/51 - Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 llofft ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ym Mhlas Rhianfa, Glyn Garth, Porthaethwy

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol am ymweliad safle er mwyn i'r Aelodau gael gweld y safle.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol â chais yr Aelod Lleol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD GLYN HAYNES
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR

This page is intentionally left blank

YMWELIAD SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd 17 Awst, 2022

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, R. Llewelyn Jones, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Uwch Swyddog Cynllunio (JR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH) Swyddog Pwyllgorau (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Cynghorydd Alun Roberts,Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio) (am ran o'r cyfarfod)

---

1. **FPL/2022/51 - Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 llofft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy**

Amlinellodd yr Uwch Swyddog Cynllunio y cais a'i leoliad ar safle'r hen gyrtiau tennis nad ydynt bellach yn cael eu defnyddio o fewn gerddi Gwesty Plas Rhianfa. Dangoswyd cynlluniau a lluniau i Aelodau er mwyn rhoi syniad iddynt o ddyluniad yr estyniad arfaethedig. Dangoswyd fideos i Aelodau hefyd a oedd yn dynodi'r ddwy fynedfa i'r Gwesty ynghyd â safle'r cais o fewn ei gyd-destun ar dir y Gwesty ac mewn perthynas â'r gerddi a'r prif adeilad rhestredig.

Cadarnhawyd fod y cais wedi'i ddiwygio a'i fod bellach ar raddfa lai o'i gymharu â'r cynnig gwreiddiol am adeilad ategol deulawr 8 ystafell wely i fod yn adeilad un llawr ar gyfer 6 ystafell wely ategol.

Amlygoddd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, faterion yn ymwneud â pharcio yn enwedig parcio ar y stryd ar ffordd yr A545 Biwmares gan gynnwys i ddanfon nwyddau; y posibilrwydd ar gyfer mwy o lygredd golau ar lannau'r Fenai o fewn AHNE a phryderon mewn perthynas â chadwraeth coed.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac yn unol â safonau parcio.

Cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Cynllunio rai pwyntiau a godwyd mewn perthynas â ffenestri'r adeilad a materion edrych drosodd.

Nododd y Pwyllgor y byddai'd ddefnyddiol petai ystadegau damweiniau traffig y ffordd ar gyfer ffordd Biwmares ar gael iddo.

Cynghorydd Neville Evans
(Cadeirydd)

Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/51

Ymgeisydd: Hancox

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais Aelodau Carwyn Jones a Alun Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Mehefin 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 17 Awst 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio yn y gerddi Fictoraidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth sydd wedi'u cynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a

Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i osod yn ôl o ochr De-ddwyrain yr A545, Lôn Biwmares, o Borthaethwy tuag at Fiwmares, mewn lleoliad hardd yn edrych dros y Fenai.

Mae fila fawr ormodol Plas Rhianfa yn adeilad rhestredig gradd II* (Cyf. Cadw: 81142) ac fe'i disgrifir fel adeilad arddull gothig Ffrengig addurniadol (wedi'i ysbrydoli gan blastai'r Loire). Wyneb o gerrig calchfaen nadd Penmon, gydag addurniadau o gerrig rhywiog ac (ac eithrio'r tyrrau), llechi to siâp cennau pysgod. Wedi'i adeiladu i fwynhau'r olygfa dros y Fenai, mewn safle ar lethr ddramatig, mae'r tŷ wedi ei gynllunio mewn modd anarferol: mae'r fynedfa gefn ar y lefel daear yn cysylltu â'r prif floc gyda phont â tho arni, a'r prif lawr mewn gwirionedd yw ail lawr y prif floc llety.

Mae'r Porthdy gerllaw, sydd â phileri gatiau a wal gynnal i'r iard ac sydd wedi ei leoli i'r Gogledd-orllewin, ei hun yn esiampl ar raddfa fach o'r arddull Gothig Ffrengig ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyf. Cadw: 83051). Yn union i'r De mae tŷ haf a cholomendy arddull gothig Ffrengig / chinoiserie yng ngardd Plas Rhianfa.

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.
- A yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad a graddfa.
- A fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

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 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
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 TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Gwynedd Council	Dim sylwadau.
Cadw Consultations	Ystyrir bod effaith yr adeilad unllawr arfaethedig ar y parc a'r ardd gofrestredig yn dderbyniol ac nid yn arwyddocaol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Roberts	Gofyn i’r cais gael ei gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i’w benderfynu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad amodol.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Gofyn i’r cais gael ei gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i’w benderfynu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad amodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas â gofynion SDCau.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law.

Roedd y gwrthwynebiad a dderbyniwyd ar sail y cyflwyniad cychwynnol ar gyfer adeilad atodol deulawr, 8 ystafell wely ac sydd bellach wedi'i newid i adeilad atodol unllawr, 6 ystafell wely. Mae'r cynlluniau diwygiedig wedi bod yn destun cyhoeddusrwydd statudol ychwanegol ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C464/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-leoli piler y giât garreg i ledu'r fynedfa / Listed Building Consent to relocate the stone gate pillar to widen the access at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Granted 18.08.2011

17C464A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith amrywiol yn / Listed Building Consent for various works at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 15.09.2011

17C464B/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i gael gwared ar 2 falconi presennol yn / Listed Building Consent for the removal of 2 no existing balconies at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 10.11.2011

17C464C - Newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt, adeiladu maes parcio newydd ac estyniad i gwrtil yn / Change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard, construction of a new car park and extension to curtilage at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 01.05.2012

17C464D/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt yn / Listed Building Consent for the change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 14.05.2012

17C464E - Newid defnydd yr annedd presennol i 8 ystafell wely yn gysylltiedig â 'Chateau Rhianfa' yn / Change of use of dwelling into 8 bedrooms linked to Chateau Rhianfa at Coed Celyn, Glyn Garth - Caniatau/Granted 21.09.2015

SCR/2022/51 - Barn sgrinio ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Dim angen AEA/EIA Not required 09.03.2022

LBC/2022/5 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at - Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy / Menai Bridge - Heb Benderfyniad / Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle’r cwrt tennis nad yw’n cael ei ddefnyddio ar dir y gerddi Fictoraidd addurniadol sy’n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth ac mae wedi’i gynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae’r safle wedi’i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae’r cynnig hefyd yn destun cais ar wahân ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig (Cyf: LBC/2022/5).

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am adeilad llety ategol dau lawr gydag 8 ystafell wely, ond diwygiwyd y cais oherwydd pryderon gan ymgyngoreion ynghylch dyluniad, graddfa ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig gerllaw a’r ardal.

O dan y cynigion arfaethedig, yn dilyn trafodaethau gyda’r ymgyngoreion perthnasol, cynigir codi adeilad gyda 6 ystafell wely.

Mae’r cynnig diwygiedig yn awr yn amlwg yn israddol o ran ei raddfa a’i uchder, gan ei fod yn adeilad cyfan gwbl un llawr. Mae newidiadau eraill yn cynnwys ychwanegu dwy ffenestr oriel, a chyflwyno gorchudd garreg wrthgyferbyniol ar y drychiad gorllewin. Ystyrir bod y newidiadau hyn yn mynd i’r afael â phryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod talcen gwreiddiol yr estyniad arfaethedig, sef y brif olygfa o’r gerddi, ychydig yn noeth o ran ei edrychiad.

Bydd y dyluniad cyfoes a chymharol blaen a fwriedir ar gyfer yr estyniad, ynghyd â'i raddfa a'i uchder israddol, yn caniatáu i'r ased treftadaeth, sydd ar raddfa fwy ac sydd â manylion coeth gormodol, barhau i ddominyddu ei osodiad.

Yn ogystal, ystyrir y bydd y to gwyrdd arfaethedig a'r wal parapet yn cyfyngu ar effaith weledol yr estyniad o olygfeydd o'r prif adeilad, tra bydd y wal garreg dal sy'n bodoli'n barod yn cuddio llawer iawn o olygfeydd o'r Gogledd. Bydd y llystyfiant a'r coed aeddfed sylweddol presennol yn lleihau effaith yr estyniad arfaethedig o'r De a'r Gorllewin.

Ystyrir bod y paled cyfoes o ddeunyddiau arfaethedig o safon uchel ac yn sympathetig i'r ased treftadaeth a'i osodiad ac nid ystyrir y byddai'r cynigion yn niweidio cymeriad arbennig neu osodiad yr adeilad rhestredig, adeiladau rhestredig gerllaw, yr Ardd Hanesyddol Gofrestredig na'r AHNE dynodedig.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau PCYFF2, PCYFF3, AMG1, PS20 ac AT1. Bydd y cynnig ar gyfer to gwyrdd hefyd yn arwain at welliannau mewn bioamrywiaeth ac yn bodloni Dyletswydd Adran 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Mae Polisi Strategol PS 12 yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth presennol a chefnogi darpariaeth o lety â gwasanaeth newydd o safon uchel.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â Llety Gwyliau ac mae Maen Prawf 3 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli'n barod yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

i. *Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
ii. *Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
iii. *Na fydd y bwriad yn arwain at 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 at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*

O ran maen prawf (i), mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghwrtil y gwesty presennol ac felly mae'n cyd-fynd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y diffinnir yn adran 3 Polisi Cynllunio Cymru 11.

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn briodol ac mae'n unol â maen prawf (ii).

Nid yw meini prawf (iii), (iv) a (v) yn berthnasol i'r datblygiad penodol hwn gan ei fod yn cynnwys estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau perthnasol polisi TWR 2.

O ran effaith y cynnig ar y dirwedd, mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos gwelededd cyfyngedig o du mewn i erddi hanesyddol Plas Rhianfa, yn bennaf o olygfeydd 1 a 2, ac ychydig iawn o welededd ger y glannau yng ngolygfeydd 8 a 9. Mae ffotograffau 12-17 o lannau'r Fenai ar ochr y tir mawr, ac 18 o Bier Bangor, yn dangos nad oes fawr o welededd ac mae'r cynnig yn cael ei guddio i raddau helaeth gan goed aeddfed yn yr ardd ac ar hyd y glannau. Mae'r coed yn y gerddi yn gymysgedd o goed coniffer a llydanddail ac mae'n debygol y bydd mwy o welededd yn ystod misoedd y gaeaf. Serch hynny, mae'n debygol y bydd yn parhau i gael ei guddio i raddau helaeth. Felly, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd ar draws y Fenai tuag at yr AHNE.

Dylai'r cynigion warchod a gwella cymeriad yr AHNE, ac yn arbennig y gerddi hanesyddol a'r coed aeddfed sy'n gysylltiedig â'r safle ac, o'r herwydd, bydd unrhyw ganiatâd yn cynnwys amod yn gysylltiedig â rheoli coed yn y tymor hir.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd hefyd mewn perthynas â'r cynigion ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad, yn amodol ar osod amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a rhoddwyd ystyriaeth i gymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i osodiad, yn ogystal â gosodiad adeiladau rhestredig gerllaw, a chyflwynwyd dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod a gwella'r adeilad rhestredig a'r adeilad rhestredig gerllaw, yr ardd hanesyddol gofrestredig a'r AHNE dynodedig, yn amodol ar osod amodau.

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 chaiff y llety atodol ei feddiannu ond mewn cysylltiad â defnydd y gwesty presennol.

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

(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;
(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.

(04) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun ar gyfer gwarchod coed (Cynllun Gwarchod Coed), yn unol â BS 5837:2012, ar gyfer pob coeden o fewn 20 metr i'r datblygiad arfaethedig a'r llwybr mynediad i'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gynnwys manyleb

ar gyfer ffensys amddiffyn i warchod coed yn ystod gwaith adeiladu a chynllun yn dangos aliniad y ffensys amddiffynnol. Rhaid iddo gynnwys manylion mynediad i'r safle, parcio dros dro, llwytho, dadlwytho a storio cyfarpar, deunyddiau, tanwydd a gwastraff, yn ogystal â chymysgu concrit. Yn ogystal, rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gael ei roi ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, trwy gydol y gwaith datblygu.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4 i sicrhau nad yw coed a gedwir yn cael eu niweidio gan y cynnig.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd oni fydd 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 gwaredu â llif dŵr budr ac, wedi hynny, bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad.

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

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(07) 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 y Safle: 20-762 3 001**
- **Cynllun Bloc Arfaethedig: 20-762 3 001 Rev A**
- **Cynllun Safle a Tô Arfaethedig: 20-762 3 005 Rev B**
- **Cynlluniau Llawr Isaf ac Uchaf Arfaethedig: 20-762 3 010 Rev F**
- **Edrychiadau Arfaethedig: 20-762 3 011 Rev D**
- **Trawsdoriadau Arfaethedig: 20-762 3 012 Rev C**
- **Datganiad Mynediad, Gary Johns Architects, Mai 2022**
- **Datganiad Dylunio, Gary Johns Architects, Mai 2022**
- **Datganiad Treftadaeth, Barton Willmore, nawr Stantec, Mai 2022**

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, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR2, AMG1, AMG5 AT1.

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.

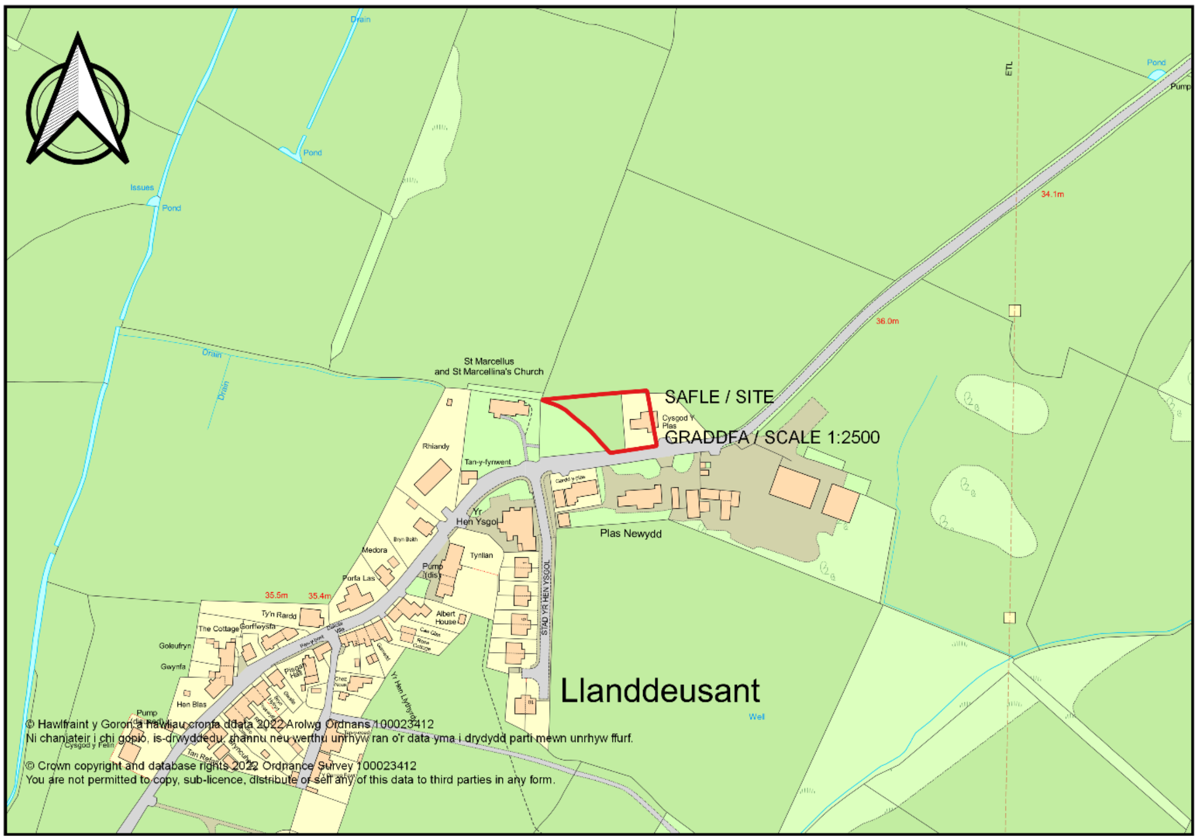
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/93

Ymgeisydd: Mr & Mrs Owain & Sian Owen

Bwriad: Cais llawn i adeiladu tŷ newydd sydd bellach yn rhannol ôl-weithredol (estyniad ochr unllawr a phorth blaen), garej ar wahân, mynedfa newydd i gerbydau ac estyniad i fynwent yn

Lleoliad: Cysgod Y Plas, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn tynnu'n groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Mae'r ymgeisydd hefyd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir o fewn paragraff 4.6.10.2 o'r cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu arno gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd llawn i godi annedd newydd. Mae'r datblygiad eisoes wedi dechrau ac felly mae'n rhannol ôl-weithredol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn eiddo dau lawr gyda tho ar ongl gydag estyniad un llawr i'r ochr, portsh blaen ar y prif ddrychiad yn wynebu'r briffordd a garej ar wahân.

Mae'r safle wedi'i leoli i gyfyngiadau gogledd-ddwyreiniol pentref Llanddeusant ac i'r gogledd-ddwyrain o'r Eglwys a'r fynwent. Mae'r safle yn rhan o blot amaethyddol mwy o dir sy'n ymestyn i'r gogledd wedi'i ffinio gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

Yn benodol, cydymffurfiaeth â'r polisïau CDLIC hyn:

- Polisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu)
- Polisi PS 17 (Strategaeth Aneddleoedd)

Cyfeirir hefyd ar Bolisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2021) a Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy)(TAN 6).

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 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Heb dderbyn sylwadau
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Heb dderbyn sylwadau
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Heb dderbyn sylwadau
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Heb dderbyn sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Heb dderbyn sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Heb dderbyn sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Awgrymu gosod amod
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau safonol
Dwr Cymru Welsh Water	Awgrymu gosod amod

Cafodd y cais gyhoeddusrwydd drwy ddosbarthu llythyrau personol o hysbysiad i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn cynrychioliadau oedd 18/05/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau cynrychioliadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/225 - Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling and garage together with the construction of a vehicular access on land at - Plot 1 - Cysgod Y Plas, Llanddeusant, Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

MAO/2022/6 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 47C154 (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio amodau (05)(Manylion ffensio, waliau), (07)(Cynllun Draenio) ac (15)(Dim Dwr Wyneb) yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 47C154: (Outline application for the erection of a dwelling and the construction of a vehicular access) so as to amend conditions (05)(Fencing, Walling details), (07) (Drainage Scheme) and (15)(No Surface Water) at - Plot 2, Plas Newydd, Llanddeusant, Caergybi / Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

MAO/2022/8 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 47C153: (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol) er mwyn diwygio amod (05)(manylion ffensio, waliau), (07)(Cynllun Draenio) ac (15)(Dim Dwr Arwyneb) yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 47C153: (Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with the extension of the existing cemetery) so as to amend condition (05)(Fencing, walling details), (07) (Drainage Scheme) and (15)(No Surface Water) at - Plot 1 (Cysgod Y Plas), Llanddeusant, Caergybi/Holyhead - - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant

VAR/2020/48 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif RM/2020/1 (Codi annedd) er mwyn newid lleoliad yr annedd yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference RM/2020/1 (Erection of a dwelling) so as to allow amended siting of dwelling at - Cysgod y Plas, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/10/2020

RM/2020/1 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling and construction of a vehicular access at - Cysgod y Plas, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 05/03/2020

RM/2020/3 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ac creu fynedfa i gerbydau yn / Application for reserved matters for the erection of a dwelling and the construction of a vehicular access at - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 05/03/2020

47C154 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa newydd ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the new vehicular access on land opposite - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/04/2017

47C153 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa ynghyd a chreu estyniad i'r fynwent presennol ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with full details of the vehicular access together with - Plas Newydd, Llanddeusant - Caniatáu / Permit 28/04/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais yn un ar gyfer codi eiddo preswyl newydd i’r gogledd-ddwyrain o Landdeusant. Mae’r datblygiad y gwneir cais amdano wedi dechrau ac mae ar gam datblygedig o adeiladu.

Mae caniatadau blaenorol ar gyfer y safle ac felly maent o berthnasedd a rhaid eu hystyried yn yr asesiad o’r cais hwn.

Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio Amlinellol (47C153) yn wreiddiol ar gyfer codi annedd gyda manylion llawn y fynedfa i gerbydau ynghyd ag ymestyn y fynwent bresennol. Yn dilyn hyn, cafodd cais am y Materion Wrth Gefn a oedd yn weddill (RM/2020/1) ei gyflwyno a’i ganiatáu.

Yn ddiweddarach yn 2020, cafodd cais (VAR/2020/48) i amrywio Amod 1 o RM/2020/1 ei gyflwyno a’i ganiatáu. Diwygiodd hyn leoliad y datblygiad arfaethedig i’r dwyrain o’r lleoliad blaenorol a ganiatawyd.

Ar 07/11/2020, cafodd Cais Cynllunio (FPL/2020/225) ei gyflwyno ar gyfer ‘Codi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn Cysgod y Plas, Llanddeusant’. Yn dilyn ceisiadau am gadarnhad ar faterion penodol yn ymwneud â'r cais, ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth bellach gan yr ymgeisydd i ddilysu’r cais. Agorwyd Ymchwiliad Gorfodaeth yn ystod y cyfnod hwn ac yn dilyn ymchwiliad, daeth yn amlwg i Swyddogion y Cyngor fod gwaith wedi dechrau ar y safle hwn.

Yn dilyn arolwg annibynnol o’r safle, cadarnhawyd fod y datblygiad wedi’i adeiladu o fewn ffin cais y caniatadau presennol a bod lleoliad yr annedd, i bob pwrpas, yn unol â’r manylion a ganiatawyd o dan ganiatâd cyf: VAR/2020/48. Felly, er bod y datblygiad arfaethedig a’r un sy’n cael ei adeiladu yn cynnwys estyniad ochr, portsh blaen, garej a mynedfa mae fel arall yn cyd-fynd â’r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. O ganlyniad, ystyrir fod y caniatadau blaenorol wedi eu gweithredu a’u bod yn cyd-fynd â sefyllfa wrth gefn dilys.

Wrth ystyried y cais yn erbyn y Cynllun Datblygu presennol, mae yna newid polisi wedi bod ers y caniatâd gael ei roi a mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) ac mae angen felly ystyried y cais presennol yn erbyn y polisïau presennol gan roi ystyriaeth i’r sefyllfa wrth gefn dilys.

Mae safle’r cais wedi’i leoli y tu allan i’r ffin datblygu fel y nodir yn y CDLlC.

Mae Polisi PCYFF 1 ‘Ffiniau Datblygu’ yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i’r ffiniau yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol

Mewn perthynas â Pholisi PS 17 (Strategaeth Aneddleoedd) Caiff datblygiadau tai eu dosbarthu yn unol â’r strategaeth aneddleoedd isod sy’n seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) anheddle, ac yn amodol ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol ac isadeiledd i ymdopi â datblygiad. Mae Llanddeusant yn cael ei ystyried yn ‘Gefn Gwlad Agored’ yn y cyswllt hwn ac mae’r Polisi yn nodi mai dim ond datblygiad sy’n cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru 2021 a Nodyn Cyngor Technegol 6 (Tan 6) fydd yn cael ei ganiatáu yng nghefn gwlad agored.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ystyried ‘Datblygiad yng Nghefn Gwlad’ ym mharagraff 3.60 ac yn nodi’r canlynol:

“Dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw’r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd. Gall mewnlenwi neu estyniadau bach i aneddiadau cyfredol fod yn dderbyniol, yn enwedig os yw’n diwallu angen lleol am dai fforddiadwy neu y gellir dangos y bydd y cynnig yn cynyddu gweithgarwch economaidd yn yr ardal. Fodd bynnag, mae’n rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd yn gaeth mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a ddyrannwyd ar gyfer datblygu mewn cynlluniau datblygu. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a’i ddyluniad”.

Fel y nodwyd uchod, nid yw Llanddeusant wedi’i leoli o fewn setliad cydnabyddedig gan y Cyngor fel un â’r gallu i letya datblygiadau tai newydd o ran isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth tirlun.

Ni ystyrir y cais yn uned tai fforddiadwy nac yw’n cael cais wedi’i wneud amdano drwy gyflwyniad. Ni ystyrir y byddai’r cais yn cynyddu gweithgaredd economaidd ac ni ddarperir unrhyw asesiad gan yr ymgeisydd i awgrymu y byddai.

Mae TAN 6 hefyd yn nodi (ym mharagraff 2.2.3):

“Os mai bwriad cynigion datblygu yw diwallu anghenion lleol, dylai awdurdodau cynllunio gydnabod y gallai safle fod yn dderbyniol er na ellir mynd ato mewn unrhyw ffordd ond gyda char preifat. Dylai datblygiadau nad ydynt â’r bwriad pennaf o ddiwallu anghenion lleol barhau i gael eu lleoli mewn trefi marchnad, canolfannau gwasanaeth lleol neu glystyrau o aneddiadau llai, lle gellir dangos cysylltiad swyddogaethol cynaliadwy ac y gellir mynd atynt gyda chludiant cyhoeddus.”

Fel y nodir uchod, nid bwriad y cais yw diwallu anghenion lleol ac nid yw wedi’i leoli mewn tref marchnad, canolfan gwasanaethau lleol na chlwstwr o aneddiadau llai (fel y nodir ym mholisi CDLlC PS17).

Ni ystyrir fod y ceisiadau yn cydymffurfio â darpariaethau a dyheadau Polisi Cynllunio Cymru na TAN 6. Ni ystyrir egwyddor y datblygiad yn dderbyniol wrth ei ystyried yn erbyn y Cynllun Datblygu presennol.

Fodd bynnag, fel y nodir uchod, gan fod gan y datblygiad (sydd wrthi’n cael ei adeiladu) ganiatâd yn bod, rhaid ystyried y canlynol:

- A oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu’r caniatâd presennol; ac
- A yw’r newidiadau / ychwanegiadau i’r caniatâd yn welliant i’r hyn a gymeradwywyd eisoes.

Mae’r caniatadau perthnasol (47C153 / RM/2020/1 / VAR/2020/48) wedi eu gweithredu gyda’r annedd mewn cam datblygedig o’i adeiladu. Mae felly yn gwestiwn a yw’r newidiadau arfaethedig / ychwanegiadau yn welliant i’r cynllun a gymeradwywyd eisoes. Mae’r newidiadau / ychwanegiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Ychwanegiad portsh i’r drychiad blaen ac estyniad i’r drychiad gorllewinol, garej ar wahân a mynedfa newydd.

Ni ystyrir fod yr ychwanegiadau / newidiadau yn effeithio ar amwynderau trigolion cyfagos ac fe ystyrir eu bod yn darparu manylion pensaernïol ychwanegol a diddordeb i’r datblygiad. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan adran Briffyrdd y Cyngor mewn perthynas â’r fynedfa newydd. Fe ystyrir felly ei fod yn welliant i’r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Nid yw’r cais wedi’i leoli o fewn ffin datblygu gydnabyddedig ac mae wedi’i leoli o fewn cefn gwlad agored. Ni ystyrir fod y cais yn bodloni’r meini prawf na’r dyheadau a nodir gan Bolisi Cynllunio Cymru na TAN 6. Mae’r cais yn gwrthdaro â nodau strategol a Pholisïau’r CDLlC. Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y safle yn elwa o ganiatâd blaenorol sydd wedi’i weithredu a gyda’r annedd ar gam datblygedig o gael ei adeiladu.

Ystyrir fod y newidiadau / ychwanegiadau arfaethedig i gynnwys portsh, estyniad ochr, garej ar wahân a mynedfa ddiwygiedig yn welliannau derbyniol i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol ac ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar amwynderau eiddo cyfagos.

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 Plot 1: PLOT1/LP/01 Rev. L**
- **Cynllun Bloc Plot 1: PLOT1/BP/03 Rev. O**
- **Drychiadau : PLOT1/ELEV/05 Rev. G**
- **Cynllun Llawr: PLOT1/FP/06 Rev. D**
- **Garej ar wahân arfaethedig: PLOT1/FP/07**

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

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

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd Cynllun rhif: PLOT1/BP/03 Rev. O cyn i neb symud i mewn i'r annedd i breswylio ynddi neu (ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

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

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

(05) Bydd yr holl waith plannu sydd wedi ei gynnwys yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (Plot 1 - Block Plan / Plot1/BP/03 O) yn cael ei wneud yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf wedi defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf, ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud neu'n cael difrod neu haint difrifol o fewn cyfnod o 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yna bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf. Bydd y plannu'n cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig
integreiddio i'w amgylchoedd yn unol a gofynion PCYFF 4.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, 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.

(07) 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: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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: PS5, PS16, PS17, PS19, TRA2, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4

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.

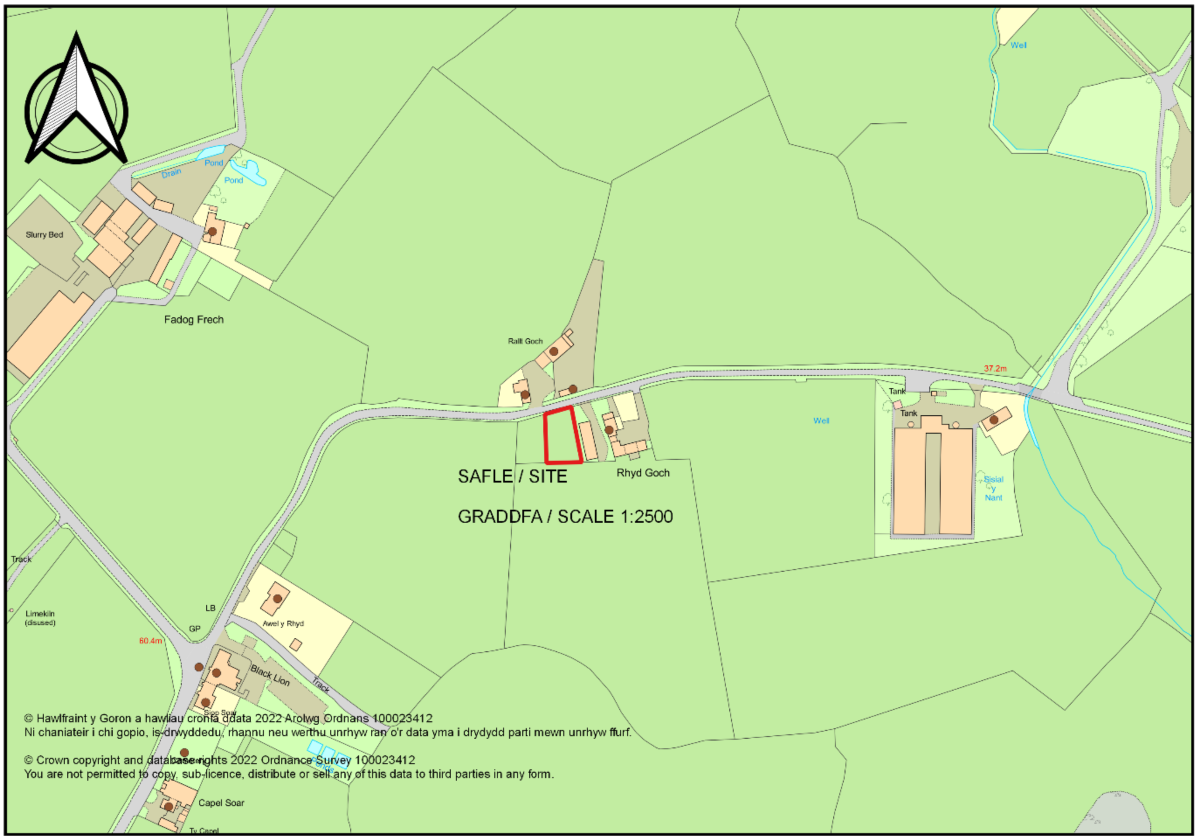
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **11.2**

Rhif y Cais: FPL/2022/151

Ymgeisydd: Mr. Elfyn Hughes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Rhyd Goch, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir o fewn paragraff 4.6.10.2 o'r cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi'i graffu arno gan y Swyddog Monitro yn unol â'r angen ym mharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo yn eiddo deulawr ar wahân ac mae wedi'i leoli y tu allan i ffin setliad Llanfaethlu.

Mae’r cais yn cynnwys estyniad i gwrtil preswyl yr eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau’r eiddo cyfagos neu ar yr ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Wedi gofyn am wybodaeth mewn perthynas â’r defnydd hirdymor arfaethedig o’r cwrtil estynedig.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb hyd yma
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell rhywogaeth i’w blannu

Mae’r cais wedi’i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 12/07/22. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau â’r ymgeisydd a’r diwygiadau i’r cynllun arfaethedig, mae dyletswydd i ail hysbysu’r cymdogion a’r dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 08/09/2022.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol i’r safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r ymgeisydd yn nodi fod safle’r cais wedi ei ddefnyddio yn hanesyddol fel rhan o gwrtil preswyl yr eiddo ac mai’r bwriad oedd cyflwyno cais am Dystysgrif o Gyfreithlondeb ar gyfer y defnydd o’r tir fel cwrtil preswyl. Fodd bynnag, bu defnydd amaethyddol diweddar o’r tir atal cais o’r fath rhag gallu cael ei gyflwyno.

Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau bod ei fam oedrannus yn byw yn Rhyd Goch ar hyn o bryd. Y rheswm dros ymestyn y cwrtil preswyl yw er mwyn gallu gosod carafán statig ar y tir. Bydd y garafán statig yn cael

ei defnyddio yn atodol i'r annedd a bydd mab yr ymgeisydd yn aros yn y garafán er mwyn gallu bod wrth law i gynorthwyo i ofalu am ei Nain.

Nid oedd modd cefnogi'r cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol gan ei fod yn cynnwys newid defnydd y cae amaethyddol i ffurfio rhan o'r cwrtil preswyl estynedig. Yn dilyn trafodaethau â'r ymgeisydd mae graddfa'r cwrtil preswyl estynedig wedi'i leihau 50% felly mae ond yn cynnwys hanner y cae amaethyddol presennol.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos – Mae Maen Prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu lleol Ynys Môn a Gwynedd yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu
Aflonyddwch. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 3 o Gynllun Datblygu lleol Ynys Môn a Gwynedd yn nodi bod disgwyl i bob cais arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy.

Mae Polisi PCYFF 4 yn mynd ymlaen i nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Cynigir gwaith tirlunio fel rhan o'r datblygiad wrth i'r gwrych presennol sydd wedi'i leoli ger ffin y cae gael ei wella ac i ffens newydd gael ei chodi a gwaith plannu gael ei wneud ar hyd y cwrtil estynedig newydd er mwyn sicrhau bod y cais yn parchu cymeriad yr ardal leol.

Er nad yw'r cais yn cynnwys lleoli'r garafán statig, mae lleoli carafán statig at ddefnydd ategol i annedd preswyl yn cael ei ganiatáu o dan ddarpariaeth Rhan 5 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 a pharagraff 1 o Atodlen Gyntaf Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960

Mae'r eiddo cyfagos agosaf wedi'i leoli yn uniongyrchol dros ffordd i'r cwrtil estynedig. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r sgrinio presennol a'r ffaith bod lôn yn gwahanu'r ddau eiddo ni ystyrir y bydd caniatáu'r estyniad i'r cwrtil preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau sy'n cael eu mwynhau gan ddeiliaid yr annedd hwnnw ar hyn o bryd.

Fodd bynnag, er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddatblygiadau pellach yn cael eu cyflawni ar y safle, heb roi ystyriaeth i'r effaith ar eiddo cymdogion ac eiddo cyfagos bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn diddymu hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas ag unrhyw adeilad neu fan caeedig (Dosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2) o Orchymyn Cynllunio gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013.

Casgliad

Ni fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol.

Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar yr amodau canlynol ac i ddirprwyo awdurdod i Swyddogion weithredu'r penderfyniad yn dilyn cwblhau diwedd y cyfnod ymgynghori sy'n dod i ben ar 08/09/2022.

(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 a gwaith plannu arfaethedig

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

(03) 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 Ddosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun safle arfaethedig a dderbyniwyd ar 15/08/2022 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 mwynderau gweledol y lleoliad.

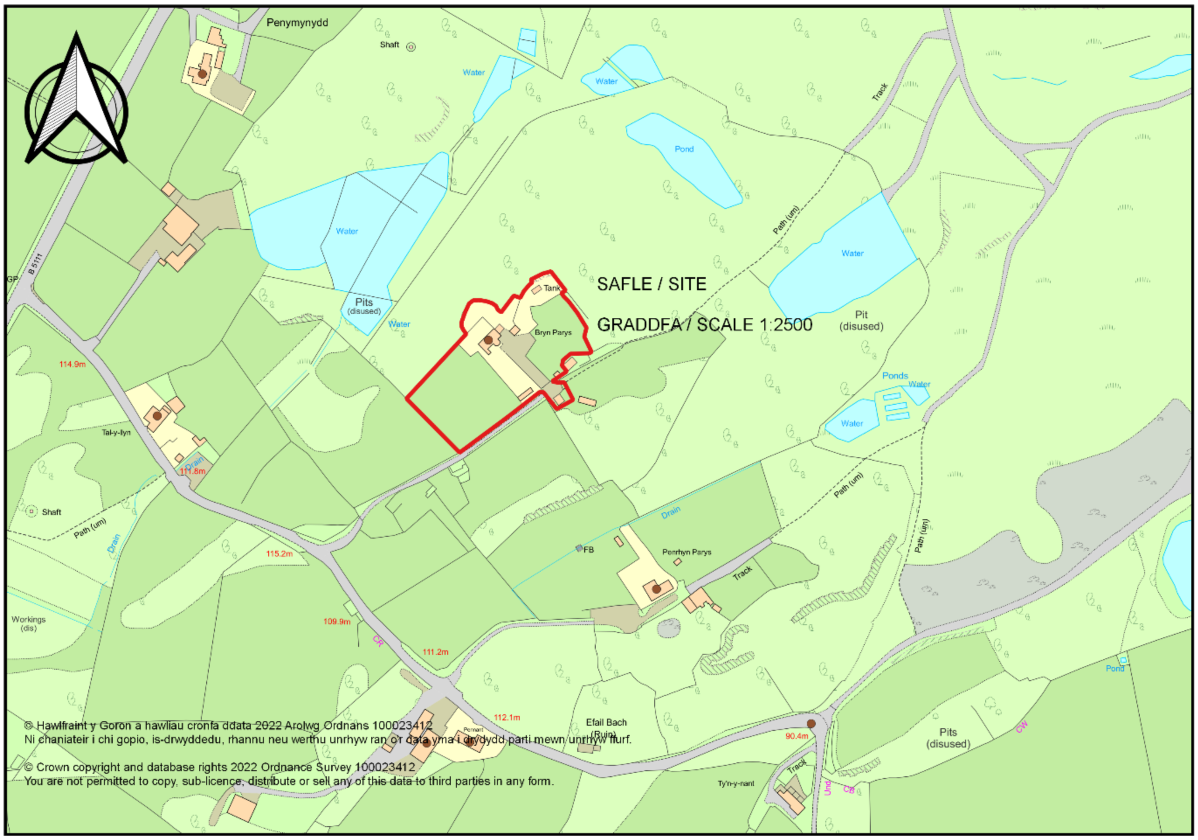
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2022/172

Ymgeisydd: Mr. Derek Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel modurdy er mwyn codi modurdy newydd yn ei le yn

Lleoliad: Bryn Parys, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais Aelod Lleol

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais i ddymchwel garej sengl ar wahân a chodi garej ddwbl newydd yn ei le.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw’r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai’r cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o amgylch neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r cais wedi'i leoli yn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Parys a'r Cyffiniau ac yn gyfagos i HTC. Nid yw’r cais o natur na graddfa lle byddai rhinweddau a nodweddion yr ATA (AMG 2) yn cael eu heffeithio gan y cais, neu fwy nag effeithiau gweledol lleol o ganlyniad i’r cais.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau i'w gwneud

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/08/2022. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw’r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai’r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r eiddo cyfagos agosaf (Penrhys Parys) i'r garej newydd arfaethedig tua. 120.26m sy'n fwy na'r pellteroedd lleiaf dangosol a fesurwyd yn Nodyn Canllaw 8 y CCA: Agosrwydd Datblygiad. Ystyrir bod agosrwydd y datblygiad yn dderbyniol.

Mae Polisi PCYFF 2 yn sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol os na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar:
Iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgaredd, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarthau, sbwriel, draeniad, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Mae Bryn Parys yn eiddo gwledig sydd wedi'i leoli ar safle ar lethr uchel ger Iard Mwynglawdd Mona, a Mynydd Parys. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi cwrtil yr eiddo, ni ystyrir y byddai codi garej newydd yn cael effaith andwyol ar y llwybr cyhoeddus yma. Mae'r garej dwbl arfaethedig i'w godi ar safle modurdy sengl presennol ac nid yw'r cais yn cael ei ystyried yn or-ddatblygiad o'r safle gan ei fod yn gynnydd bychan yn ôl troed y garej presennol.

Ystyrir bod y cais yn welliant ar y garej presennol sydd mewn cyflwr adfeiliedig gyda deunyddiau gwydn o safon uchel wedi eu dewis ar gyfer y garej newydd. Ystyrir bod dyluniad modern a dewisiadau materol y cais yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau modern newydd o safon uchel yn yr ardal leol ac ar Ynys Môn yn gyffredinol.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn nodi y disgwylir i bob cais ddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Caniateir ceisiadau gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os gellir cydymffurfio â’r meini prawf polisi perthnasol:

1) Mae'n ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle, adeilad neu ardal o ran lleoliad, edrychiad, graddfa, uchder, màs a thriniaeth drychiad.

O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnyddiau presennol, ni ystyrir y byddai'r cais yn achosi effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol gan y byddai ôl troed tebyg i strwythur presennol y safle.

Mae ffurf a chyfrannedd y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a’r dirwedd o amgylch yn unol â’r canllawiau a ddarperir yn y Nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

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

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 (Deddf WBFG). Mae’r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau’r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â’r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru. allan yn adran 8 o Ddeddf WBFG.

Casgliad

Ystyrir fod y cais yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r tŷ a'r ardal o'i amgylch.

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.

- **2236-A3-02 – Lleoliad a Chynllun Bloc Arfaethedig**
- **2236-A3-05 – Cynllun Llawr Arfaethedig a Gweddluniau**
- **2236-A3-06 – Cynllun Toeau Fflat Arfaethedig a Rhaniad**
- **2236-A3-07 – Golwg 3d / Manyleb Arfaethedig**

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

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

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

This page is intentionally left blank

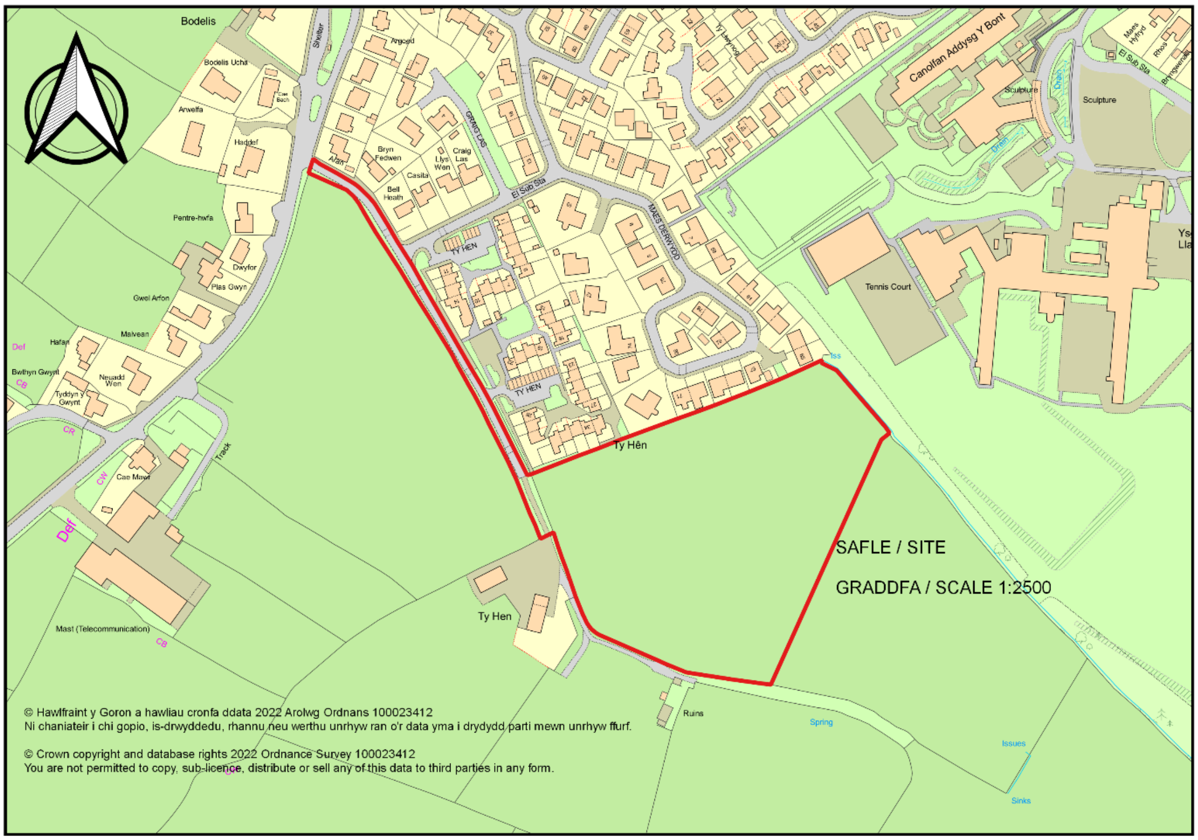
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2021/159

Ymgeisydd: Quatrefoil Homes/Mr & Mrs Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 50 annedd preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Stad Maes Derwydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio ar ogyn y ddau Aelod Lleol oherwyd prynderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 2.4 hectar o dir amaethyddol wedi'i leoli ar dir ger Maes Derwydd, Llangefni a thu ôl i Ysgol Gyfun Llangefni.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer adeiladu 50 o anheddau preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â thirlunio meddal a chaled. Bydd

cyfanswm o 6 annedd fforddiadwy. Mae’r cynllun gosodiad yn dangos mynedfa newydd o’r safle fydd yn ymuno â’r briffordd bresennol a darperir palmant o safle’r cais a fydd yn arwain at y palmant presennol o flaen Tai Hen.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr a fu’n destun proses ymgynghori cyn cyflwyno cais. Mae’r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn cael ei nodi yn Adran 17 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) 2012 fel y’i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PS16: Darpariaeth Tai
PS17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a’r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
PS18: Tai Fforddiadwy
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a’u Dosbarthiad
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod a ble bo’n briodol gwella’r amgylchedd naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol CSYM Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "CCA Canllawiau Dylunio"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim sylwadau oherwydd does dim angen darparu Assesiad ar yr Iaith Gymraeg.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau polisi cyffredinol.
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Derbyniwyd sylwadau mewn perthynas â lled y ffordd, wyneb y ffordd a chyflenwad dŵr.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatad Amodol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen cyfraniad tuag at addysg
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Caniatad Amodol.
Strategol Tai / Housing Strategy	Derbyniwyd sylwadau mewn perthynas â'r angen am dai yn yr ardal.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â'r angen am Asesiad Bioddiogelwch a'r gwaith i fynd rhagddo yn unol â'r Asesiad Ecolegol.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Sylwadau ynglŷn â'r fynedfa o'r brif ffordd, diffyg lle chwarae ar gyfer plant a dim buddion cymunedol tuag at addysg plant.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r cynnig gydag amodau wedi eu geirio'n briodol.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy osod rhybudd safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur lleol hefyd. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig diweddaraf a gwybodaeth ychwanegol i ben ar 17 Awst, 2022.

Derbyniwyd 3 lythyr yn cefnogi'r cais, ac roedd y prif sylwadau fel a ganlyn:-

· Croesawu'r datblygiad; fodd bynnag, yn pryderu y byddai'r tai yn rhy ddrud i bobl leol a phrynwyr tro cyntaf

Derbyniwyd 47 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais a 11 sylw ar y wefan. Roedd y prif sylwadau fel a ganlyn:-

· Mwy o draffig yng nghroesffordd Lôn Tŷ Hen a'r B4422 sydd eisoes yn beryglus ac mae cornel ddall ar y ffordd.
· Dylai'r datblygiad gynnwys twmpathau ffordd
· Dim digon o lefydd parcio yn Nhŷ Hen ar hyn o bryd ac mae pobl yn parcio ar y lôn.
· Nid yw'r seilwaith yn gallu ymdopi â'r datblygiad
· A oes angen cymaint â hyn o dai yn Llangefni o ystyried datblygiadau tai eraill yn Llangefni.
· Effaith ar y gymuned leol, heddwch a thawelwch
· Nid yw prisiau tai fforddiadwy yn fforddiadwy
· Mae angen tai cymdeithasol yn Llangefni
· Effaith ar fywyd gwyllt ecolegol
· Pwysau ar ysgolion, deintyddion, meddygon a'r GIG
· Effaith ar oredrych/colli mwynderau
· Bydd yn effeithio ar y nant
· Nid yw maint y gerddi yn ddigonol ac nid oes lle chwarae cymunedol
· Nid oes llefydd ar gael mewn ysgolion cynradd
· Effaith ar Ardal Gadwraeth
· Effaith weledol uchder yr anheddau, gormesol ac anghydnaws ag eiddo preswyl gerllaw.
· Creu cynsail
· Effaith ar yr iaith Gymraeg
· Pryderon am y llwybr tarw trwy Faes Derwydd
· Dylai llwybr beicio fod yn rhan o'r cais

(Gwrthwynebiad olaf 4/8/22 Mr+ Mrs Collier)
(sylwadau olaf ar y wefan 25/7)

Mewn ymateb i'r rhesymau dros wrthwynebu:-

· Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig a gyflwynwyd a bod y weledd yng nghyffordd Tŷ Hen yn ddigonol.
· Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu twmpathau cyflymder ar gyfer y cais cynllunio hwn.
· Nid yw'n bosib ystyried diffyg parcio tu allan i safle'r cais. Mae'r cynnig hwn yn bodloni'r gofynion parcio ac mae digon o lefydd parcio i wasanaethu'r datblygiad. Bydd hyn yn sicrhau na fydd problemau parcio ychwanegol tu allan i'r safle.
· Mae'r awdurdod priffyrdd yn fodlon fod y seilwaith yn gallu ymdopi â'r cynnydd mewn traffig.
· Mae'r safle yn safle tai dynodedig (T17) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan fod angen tai yn Llangefni.
· Yn anochel, bydd rhywfaint o darfu yn ystod y gwaith adeiladu. Serch hynny, gosodir amod yn gofyn am ragor o wybodaeth am oleuadau, oriau gwaith, llwch a mesurau rheoli ac ati i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar eiddo preswyl cyfagos.
· Mae'r tai fforddiadwy yn cael eu dangos ar y cynllun safle arfaethedig a byddant yn destun cytundeb Adran 106 i sicrhau eu bod yn cael eu cadw fel tai fforddiadwy am oes y caniatâd.
· Cyflwynwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais cynllunio ac mae'r cynnig yn rhoi sylw i fesurau lliniaru ecolegol. Bydd angen rhagor o waith tirlunio er mwyn i'r datblygiad gydymffurfio â pholisi PCYFF4 y CDLlC. Gosodir amod ynghylch hyn er mwyn sicrhau fod manylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn i waith gychwyn ar y safle.
Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad tuag at addysg gan fod yr Ysgol Corn Hir newydd wedi ystyried niferoedd disgyblion o safleoedd tai dynodedig wrth ddylunio'r ysgol · newydd.

Ymgynghorwyd â Betsi Cadwaladr ar sawl achlysur ond nid ydynt wedi ymateb i ddweud a oes angen cyfrannu at gyfleusterau lleol yn yr ardal.
· Diwygiwyd y cynnig ac mae anheddau wedi cael eu symud yn bellach yn ôl er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r CCA ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (Agosrwydd).
· Mae'r fflatiau'n cael eu cadw oddi wrth y nant sydd ar y safle.
· Mae'r gerddi yn ddigon mawr ar gyfer pob eiddo ac mae'r cynnig yn cynnwys llecyn agored gydag arwynebedd o dros 1000 metr sgwâr.
· Nid yw safle'r cais tu mewn i Ardal Gadwraeth Llangefni. Nid ysytyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar osodiad Ardal Gadwraeth Llangefni.
· Mae'r cynnig yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai, o anheddau 2 ystafell wely i anheddau 5 ystafell wely. Mae cymysgedd o wahanol fathau a maint o dai yn y cyffiniau ac nid ystyrir y bydd y dyluniad, y raddfa na'r uchder yn anghydnaws â'r ardal.
· Mae'r darn o dir yn ffurfio rhan o ddyraniad tai T17 o dan y CDLIC, ac nid ystyrir fod hyn yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau eraill yn yr ardal.
· Gan fod y cynnig yn cwrdd â'r angen am dai yn yr ardal, nid oes angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Bolisi PS1. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg.
· Nid oes llwybr tarw ffurfiol yn cael ei gynnig trwy Faes Derwydd. Bydd rhaid i bobl sydd eisiau defnyddio'r llwybr cyhoeddus ym Maes Derwydd gerdded o gwmpas Tŷ Hen i gyrraedd y llwybr cyhoeddus.
Mae'r cynnig yn cynnwys llwybr cyhoeddus sydd yn cysylltu â'r llwybr troed o flaen stad Tŷ Hen.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl

Mae Llangefni yn cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir yn y Polisi. Mae safle'r cais tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad tai T17 sydd yn dir a ddynodwyd fel safle tai yn y cynllun. Felly, mae'r cynnig hwn yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi TAI 1.

Mae safle'r cais wedi leoli ar safle dynodedig (T17) tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1, felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac mae'n alinio â pholisi TAI 1. Yn ogystal, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod capasiti yn bodoli yn yr anheddiad ar hyn o bryd ac nad oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhol o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae wedi cael ei asesu gan y Swyddog Iaith Gymraeg.

Mae Maen Prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Maint y safle datblygu arfaethedig yw tua 2.38 hectar. Cyfanswm dwysedd y cynnig hwn (62 uned) ar ran o'r dyraniad (2.38 hectar) yw 71.4 uned yr hectar ac nid yw'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2; fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer llecyn agored, gofynion systemau draenio cynaliadwy (SUDS) a'r angen i sicrhau fod pellter derbyniol rhwng yr anheddau arfaethedig ac eiddo preswyl sy'n bodoli'n barod.

Mae Polisi TAI 8 y CDLLC yn nodi bod rhaid i'r gymysgedd tai mewn datblygiad fod yn briodol a dylai gyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r gymysgedd dai yn cynnwys tai unigol a thai pâr a dau floc o fflatiau. Bydd 6 uned 1 ystafell wely, 12 uned 2 ystafell wely, 23 uned 3 ystafell wely, 15 uned 4 ystafell wely a 6 uned 5 ystafell wely. Byddai'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth o dai unigol, tai pâr, tai teras a fflatiau yn

Llangefni. Byddai'r gymysgedd arfaethedig o dai yn ategu'r gymysgedd o dai a ddarperir yn yr ardal ac, oherwydd yr uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn nodi bod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig gael ei ddarparu at ddibenion tai fforddiadwy ac yn Llangefni, mae hyn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sydd yn rhoi ffigwr o 6.2 uned. Mae Gwasanaeth Tai'r Cyngor wedi cadarnhau, yn seiliedig ar restr aros tai y Cyngor a chofrestr Tai Teg, fod angen tai fforddiadwy ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â 6 uned fforddiadwy. Darperir cyfanswm o 6 uned fforddiadwy a bydd angen cyfraniad ariannol o £16,666 tuag at dai fforddiadwy yn y cyffiniau.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd:

Mae'n berthnasol fod safle'r cais wedi'i ddyrannu at bwrpasau preswyl yn y CDLlC ac y byddai digonolrwydd y rhwydwaith priffyrdd sy'n gwasanaethau'r datblygiad wedi cael ei asesu wrth baratoi'r cynllun hwnnw.

Cyflwynwyd Astudiaeth Dichonolrwydd Mynediad gyda'r cais cynllunio, ac fel rhan o'r astudiaeth edrychwyd ar gronfa ddata TRICS am arolygon o ddatblygiadau tebyg i'r hyn a gynigir er mwyn penderfynu faint o dripiau fyddai'r datblygiad yn eu cynhyrchu. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod gosodiad y safle'n foddhaol a bod pob annedd yn cydymffurfio â safonau parcio ceir. Mae'r cynnig yn cynnwys lôn stad dda a llwybr troed o safle'r datblygiad sy'n cysylltu â'r llwybr troed presennol o flaen stad Tŷ Hen. Mae'n bosib cerdded o safle'r cais i'r llwybr cyhoeddus ym Maes Derwydd sydd yn rhedeg gyfochrog ag Ysgol Gyfun Llangefni ac Ysgol y Bont.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd y B4422 a darperir llain welededd o 70m x 2.4m ym mhob cyfeiriad.

Draenio

Cyflwynwyd cynlluniau draenio gyda'r cais cynllunio a derbyniwyd cadarnhad y byddai dŵr budr o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r garthffos gyhoeddus yn siambr y twll archwilio sydd â'r cyfeirnod SH44759751 a leolir ar y briffordd ger stad Tŷ Hen. Darperir gorsaf bwmpio a fydd yn cael ei mabwysiadu gan Dŵr Cymru. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau fod hyn yn dderbyniol gydag amod wedi'i eirio'n briodol.

Bydd llif dŵr wyneb yn cael ei storio mewn ffos newydd ar y safle ac yn cael ei ollwng i nant a bydd hyn yn cael ei reoli gan gored. Bydd angen gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad trwy system ddraenio gynaliadwy (SuDS) a bydd angen derbyn cymeradwyaeth gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy sydd yn gangen o'r Cyngor.

Ecoleg a Bioamrywiaeth: Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio, 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'r Arfarniad Ecolegol yn datgan y bydd angen glynu at y Mesurau Lliniaru a nodir yn yr adroddiad ecolegol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r asesiad ecolegol ac maent yn cadarnhau nad yw'r cynnig yn debygol o niweidio neu darfu ar ystlumod a/neu Fadfallod Dŵr Cribog. Mae CNC yn datgan fod posibilrwydd i Fadfallod Dŵr Cribog ddefnyddio/gael mynediad i'r safle yn ystod eu cyfnod tiriogaethol a dylid darparu parth clustogi digonol o'r ffos. Dangosir y parth clustogi hwn ar y cynllun safle arfaethedig.

Mae’r asesiad ecolegol wedi canfod Jac y Neidiwr a Garlleg Trionglog ar y tir. Maent yn cael eu hystyried yn rhywogaethau goresgynnol estron a bydd angen i’r ymgeisydd ddarparu Asesiad Risg Bioddiogelwch cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Tirlunio

Mae’r cynnig yn cynnwys gwaith tirlunio ychwanegol fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig. Fodd bynnag, bydd angen i’r cynnig ymgorffori gwelliannau i fioamrywiaeth fel yr argymhellwyd gan yr arolwg ecolegol er mwyn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4 ac AMG5 y CDLlC. Ystyrir bod angen gosod amodau ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud hyd nes bydd manylion tirlunio meddal a chaled wedi’u cyflwyno a hyd nes bydd cynllun rheoli tirwedd wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

Perthynas gydag Eiddo Cyfagos

Mae CCA Canllawiau Dylunio’r cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd datblygiad at eiddo arall a therfynau er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio a oedd yn cynyddu’r pellter oddi wrth ddrychiadau cefn yr anheddau ar y terfynau. Mae’r pellter yn dderbyniol erbyn hyn a ni fydd unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo preswyl presennol.

Ystyriwyd pellter yr anheddau arfaethedig newydd oddi wrth yr eiddo preswyl presennol yn Nhŷ Hen a Stad Maes Derwydd. Yn wreiddiol, nid oedd lleoliad yr anheddau arfaethedig yn cydymffurfio â’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd datblygiad. Diwygiwyd y cynlluniau i symud yr anheddau oddi wrth y terfyn Gogleddol. Ystyrir hefyd bod rhaid sicrhau fod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith Adeiladu’n cael ei gyflwyno cyn cychwyn gweithio ar y safle er mwyn sicrhau y deuir i gytundeb am amseroedd gweithio a gweithgareddau adeiladu eraill.

Ystyrir bod y newidiadau a wnaed i’r cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF2 y CDLlC.

Materion Eraill:

Mae Polisi ISA 5: y CDLlC yn nodi bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o dai newydd, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â’r polisi. Mae diffyg o ran darpariaeth llecynnau chwarae i blant yn Llangefni. Yr angen hamdden yn y categori llecyn chwarae anffurfiol yw 622.56 metr sgwâr ac mae’r cynnig yn darparu 1010 metr sgwâr o lecynnau cyhoeddus agored anffurfiol fel rhan o’r datblygiad arfaethedig ac mae hyn yn unioni’r diffyg.

Tir amaethyddol Gradd 2 yw safle’r cais. Mae Polisi Cynllunio Cymru’n datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a onid oes angen sy’n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o’r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny’n drech na’r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn, mae safle’r cais wedi’i ddynodi fel safle tai felly byddai’r ystyriaethau y cyfeiriwyd atynt uchod wedi cael eu hasesu’n systematig fel rhan o’r broses gyffredinol o baratoi’r CDLlC.

Mae Adran Addysg y Cyngor wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad ariannol yn yr achos hwn oherwydd bod digon o gapasiti ar gael yn yr Ysgol Corn Hir newydd.

Casgliad

I grynhoi, mae’r cynnig am 62 uned breswyl ar y safle tai dynodedig hwn yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac mae’n dderbyniol, wedi ystyried yr holl 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) Bydd y dull amgáu a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau cyn defnyddio'r anheddau a gymeradwyir trwy hyn. Dylid adeiladu neu godi'r dull amgáu yn unol â darlun rhif jig/1650/20 Rev A ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn a rhaid i unrhyw ddull amgáu newydd yn lle'r gwreiddiol fod â manyleb gyffelyb.

Rheswm: Sicrhau fod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i warchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(03) Os deuir ar draws unrhyw lygredd wrth roi'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ar waith, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol safle'r cais yn 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.

(04) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sydd yn dirymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio ar yr unedau fforddiadwy fel y dangosir nhw ar luniad rhif jig/1650/20 Rev A.

Rheswm: I sicrhau fod yr anheddau'n cael eu cadw fel tai fforddiadwy

(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gyfan gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology dyddiedig 16 Ebrill 2021 V1.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(06) Ni fydd unrhyw goed neu lystyfiant yn cael eu clirio na gwaith ymwthiol yn cael ei wneud wrth ymyl coed neu wrychoedd rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bod y coed a'r llystyfiant wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sy'n meddu ar gymwysterau priodol er mwyn cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: I warchod unrhyw adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo, gan gynnwys manylebau llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw ollyngiad golau ar safle'r cais a thir o'i amgylch; manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau ac unrhyw osodiadau tebyg eraill ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau meddianwyr eiddo o amgylch y safle ac er budd ecoleg.

(08) Ni fydd unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar rywogaethau ymledol yn dechrau hyd nes bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli neu gael gwared â rhywogaethau ymledol, neu eu rheoli yn y tymor hir, yn ystod y cyfnod adeiladu a'r cyfnod gweithredol. Bydd yr Asesiad Risg Bioamrywiaeth yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Cyfiawnhad: I sicrhau fod Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei roi ar waith er mwyn sicrhau mesurau i reoli lledaeniad unrhyw rywogaethau ymledol estron ar y safle a'u rheoli'n effeithiol.

(09) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn cael ei wneud hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau gan lynu'n gaeth at y manylion a gymeradwywyd.
b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd yn ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm 1: I sicrhau fod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2: I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn ymwneud ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys y manylion a ganlyn:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio

Manyleb/manylebau llawn goleuadau allanol (os bydd rhai)

Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladau

Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch

Effeithiau a mesurau lliniaru ar gyfer rheoli sŵn, dirgryniad a llygredd

Mesurau diogelu gwrychoedd a choed sy'n bodoli'n barod

Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Mesurau monitro a chydymffurfio yn cynnwys camau unioni/ataliol gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n hynny'n berthnasol.

Bydd y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn yr effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(12) Serch y lluniad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, defnyddir llechi naturiol lliw unffurf fel deunydd to ar yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(13) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bod manylion cynllun i naill ai amddiffyn cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r bibell prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg sydd yn amlinellu mesurau i'w cymryd i ddiogelu ac amddiffyn cyflwr strwythurol y brif bibell ddŵr gyhoeddus a mynediad parhaus ati. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei roi ar waith hyd nes bydd y mesurau amddiffyn a gymeradwywyd neu gynllun dargyfeirio wedi cael eu rhoi ar waith a'u cwblhau. Glynir at y cynllun a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: I warchod uniondeb y prif bibell(au) ddŵr cyhoeddus ac osgoi ei difrodi.

(14) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad y caniateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng i dwll archwilio cyfeirnod SH44759751 fel y nodir yn y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

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

(15) Ni fydd gwaith yn cychwyn ar y safle hyd nes bod y fynedfa wedi'i chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar luniad rhif SCP/190889/F01 ac wedi hynny bydd yn cael ei chadw tra bydd y datblygiad mewn bodolaeth.

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

(16) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau o 25 metr wrth 25 metr ar y naill ochr a'r llall.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(17) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen gydag 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 cychwyn unrhyw waith ar weddill y datblygiad neu cyn i neb symud i fyw i'r anheddau.

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

(18) Bydd lôn y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Stad yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim drwy gyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol).

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

(19) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bod y lôn fynediad a ddangosir ar luniad rhif SCP/190889/F01 wedi cael ei hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.

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

(20) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar luniad rhif A900 (Rhif Gwaith jig/1650/20) cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

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

(21) Gosodir ymyl palmant ar lôn/lonydd y stad a gosodir wyneb terfynol ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed, a byddant yn cael eu goleuo, cyn i neb symud i fyw i'w annedd olaf ar y stad.

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

(22) 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.

(23) Ni fydd gwaith datblygu yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gynnwys;

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
(ii) Math, maint 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 rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
(vi) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion 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 bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

(24) 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.

(25) 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'r 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.

(26) Cyn cychwyn gwaith ar y safle, dylid cyflwyno'r manylion a ganlyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

- gosodiad arfaethedig y lôn a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear i wirio ei addasrwydd.

- lleoliad a math o gelfi goleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd 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.

(27) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a lonydd 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 ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo, sef "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 trwy hyn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(28) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bod manylion gwaith tirlunio caled a meddal yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys:

i) deunydd y wynebau caled;
ii) mân arteffactau a strwythurau (e.e. dodrefn, offer chwarae, unedau gwastraff neu unedau storio eraill ac ati) a
iii) gwelliannau ecolegol

Bydd gwaith tirlunio meddal yn cynnwys plannu planhigion; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys gwaith trin tir a gweithredoedd eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu planhigion a glaswellt); rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaeth, maint y planhigion a gyflenwir a niferoedd/dwysedd arfaethedig lle bo hynny'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys gwaith fesul cam lle bo hynny'n berthnasol). 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. Bydd y planhigion yn cael eu cadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 ac AMG 5 o'r CDLlC.

(29) Bydd y gwaith tirlunio'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor cyntaf yn union ar ôl cwblhau / meddiannu'r datblygiad / y rhaglen weithredu a gytunwyd. Bydd y cynllun a gwblhawyd yn cael ei reoli yn unol â chynllun rheoli tirwedd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 ac AMG 5 o'r CDLlC.

(30) 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: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisi PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(31) Bydd yr holl waith coedyddiaeth a mesurau gwarchod coed a nodwyd yn yr Asesiad Effaith ar Goedyddiaeth a Ffensys Gwarchod Coed yn cael eu rhoi ar waith yn unol â'r manylion yn Atodiad 5 (Rhestr o Weithrediadau) yn yr Adroddiad Coedyddiaeth gan Tree Solutions, Ionawr 2022.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 o'r CDLlC.

(32) Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.

- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Teryn Pedair Ystafell Wely 'Premier' – A111**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Terfyn Pedair Ystafell Wely – A110**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Terfyn Tair Ystafell Wely – A109**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Hafren – A107**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Alwyn a Dinas – A113 Rev A**
- **Cynlluniau Gosodiad Draeniau Rhagarweiniol – 1491/102 Rev A**
- **Cynllun Bloc Gweledol – jig/1650/22**
- **Cynlluniau Gosodiad Draeniau Rhagarweiniol: Pibell Ymgodol – 1491/103**
- **Cynllun Meistr y Safle – jig/1650/20 Rev I**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Celyn – Pum Ystafell Wely – A112 Rev B**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Brianne Pedair Ystafell Wely – A104 Rev B**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Claerwen – A103 Rev A**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Fflat – A102 Rev C**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Glaslyn – A108 Rev A**
- **Drychiadau a Chynlluniau Llawr Vyrnwy – A106 Rev A**
- **Cynllun Tirlunio – A901 Rev A**
- **Cynllun Lleoliad – AL 0 001**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol V1 – Enfys Ecology – dyddiedig 16/04/2021**
- **Astudiaeth Dichonolrwydd Mynediad – MC/190889/TN01 – 10 Ionawr 2020**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth + Datganiad Dull – Tree Solutions, Ionawr 2022**
- **Datganiad Cadwraeth Dŵr**
- **Datganiad Iaith Gymraeg, Richard Moorehead + Laing Ltd – Mehefin 2022**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn 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, ISA1, ISA5, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS16, PS17,TAI1, TAI8, PS18, TAI15, AMG3, AMG5, PS19

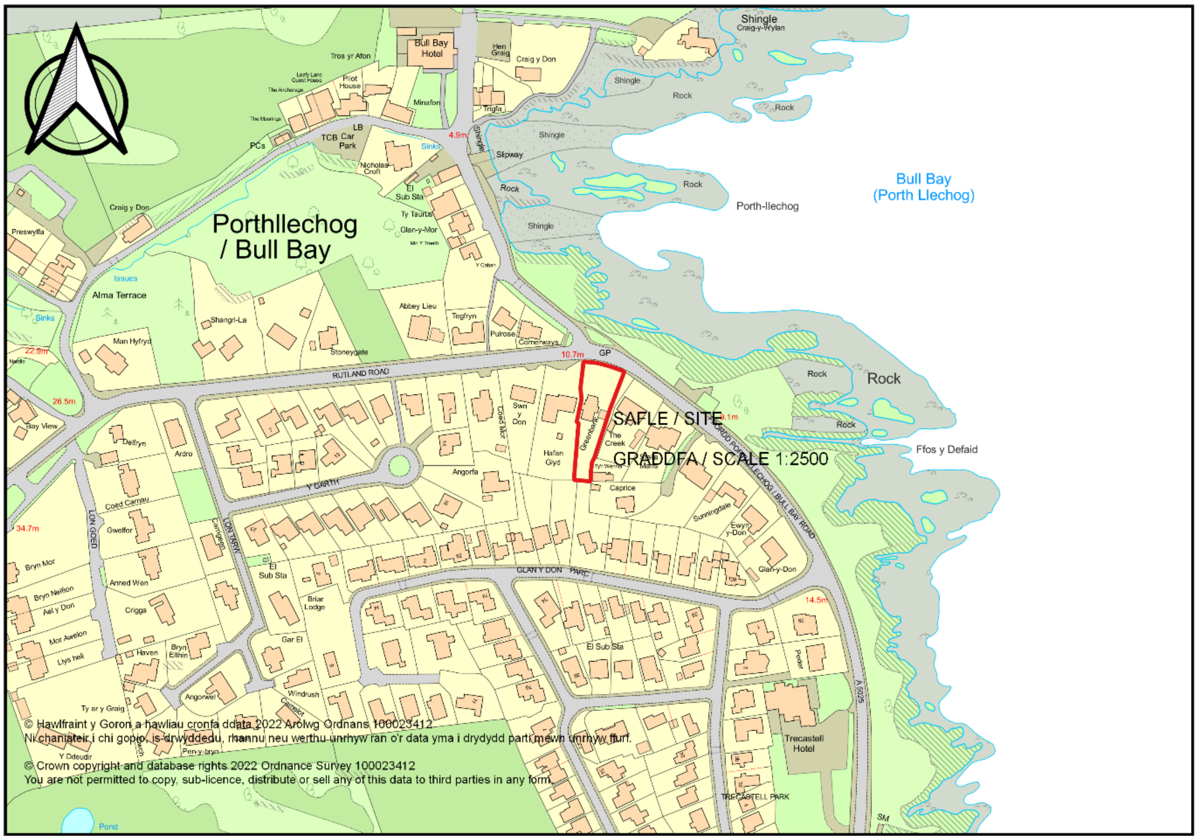
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/14

Ymgeisydd: Gladstone Investments LP

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy presennol a codi annedd newydd ynghyd â addasu'r fynedfa bresennol yn

Lleoliad: Green Bank, Ffordd Porth Llechog, Porth Llechog, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y Cynghorydd Aled Morris Jones oherwydd pryderon am ddylunio a gorddatblygu'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel yr annedd un llawr presennol a'r modurdy ynghyd â chodi annedd dau lawr ac addasu'r fynedfa i gerbydau yn Green Bank, Porth Llechog.

Mae safle'r cais yn terfynu â'r A5025, Ffordd Porth Llechog ac yn edrych dros y môr.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi’r cynnig yn cydymffurfio â pholisi, mwynderau eiddo preswyl cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â’r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda’r cais cynllunio.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Gofyn i’r cais cynllunio cael ei gyflwyno i’r pwyllgor cynllunio ei ystyried oherwydd y dyluniad a gorddatblygu.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau safonol polisi.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon gyda’r cynnig gydag amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â’r asesiad ecolegol a safleoedd a warchodir.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol yn ymwneud ac amser gweithio.

Derbyniwyd 6 llythyr ar y we a 4 llythyr ffurfiol yn gwrthwynebu'r cais gan feddianwyr eiddo cyfagos, ac mae'r sylwadau fel a ganlyn:-

- Graddfa'r datblygiad
- Nid yw'n gydnaws â'r ardal
- Effaith ar dawelwch
- Yr angen am lefydd parcio ychwanegol
- Traffig a chornel beryglus ar y lôn
- Colli goleuni
- Effaith ar y llety gwyliau drws nesaf
- Gallai gael ei ddefnyddio fel busnes llety gwyliau a fydd yn creu mwy o sŵn
- Cuddio'r olygfa
- Dibrisio eiddo

Mewn ymateb i'r sylwadau a gyflwynwyd:

- Nid ystyrir bod graddfa'r annedd newydd yn dominyddu'r safle yn ormodol, mae digon o le ar y plot i gynnwys y cynnig. Nid yw uchder yr annedd newydd yn uwch na'r eiddo cyfagos, 'The Creek'.
- Nid oes unrhyw arddull penodol i dai yn yr ardal ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn anaddas ar y safle.
- Bydd rhywfaint o sŵn yn ystod y gwaith adeiladu; ond am gyfnod cyfyngedig. Disgwylir y bydd rhywfaint o sŵn yn cael ei greu yn ystod y gwaith adeiladu.
- Mae digon o le i barcio ar y safle.
- Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r gwelliannau i'r fynedfa bresennol ac maent wedi argymell y dylid cyflwyno cynllun rheoli traffig adeiladu i'r Awdurdod cyn dechrau gwaith ar y safle.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn golygu y bydd eiddo cyfagos yn colli goleuni.
- Nid ystyrir y bydd ailadeiladu'r annedd yn effeithio ar y tŷ gwyliau drws nesaf.
- Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd ar gyfer annedd preswyl, nid tŷ gwyliau.
- Nid yw'r hawl i olygfa yn ystyriaeth cynllunio.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn dibrisio eiddo gerllaw. Hefyd, nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C/91 - Dymchwel yr adeilad ffrâm pren presennol ac adeiladu annedd newydd yn Green Bank, Porth Llechog - Caniatawyd 12/12/86

11C/91/A – Codi garej yn Green Bank, Porth Llechog – Angen caniatad18/4/89

11C/91/B – Dymchwel y byngalo presennol ynghyd ag adeiladu byngalo newydd yn Greenbank, Porth Llechog – Cymeradwywyd 5/11/97

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Y polisi mwyaf perthnasol yn y cynllun datblygu er mwyn asesu'r cais yw polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai, ynghyd â pholisïau eraill mwy cyffredinol yn gysylltiedig â dylunio a siapio lle ac ati.

Mae Polisi TAI 13 yn datgan y caniateir cynigion i ailadeiladu tŷ sy'n cydymffurfio â'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol.

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

4.   Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu gaban gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6.   Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8.   Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol;
i.   Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
ii.   Bydd y tŷ yn ymgorfforiad mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), 'Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
iii.   Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanw;
iv.   Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacáu wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

9.   Yn eithriadol, pa fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddfa'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ yn destun amod i sicrhau:

1.   Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu
2.   Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Ailadeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar 6 Medi 2019 ac maent yn darparu canllawiau a chyngor pellach mewn perthynas â cheisiadau i ailadeiladu tai yng nghefn gwlad.

Nid yw meini prawf 1, 4, 5 a 7 yn berthnasol gan fod safle'r cais tu mewn i glwstwr Porth Llechog fel y nodir ym Mholisi TAI 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd presennol nad yw'n rhestredig. Nid ystyrir fod yr annedd presennol o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw, ac felly mae'r cynnig yn bodloni meini prawf 2 a 3 y polisi.

Maen Prawf 6 – Bydd yr annedd ar yr un ôl troed â'r annedd gwreiddiol.

Mae maen prawf 8 y polisi'n ymwneud â risg llifogydd. Nid yw safle cais mewn ardal Llifogydd C2.

Ardal Rheoli Newid Arfordirol

Mae'r safle yn agos at PU18.13 'Trwyn y Parc i Trwyn Cwmryd' fel y nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Y sefyllfa o ran yr uned polisi hon yw 'Dim Ymyrraeth Weithredol' ar gyfer y ddau gyfnod polisi i 2025 a 2055. Mae adolygiad o Gynllun Rheoli Traethlin 2 yn datgelu nad yw'r safle hwn yn wynebu erydiad yn y dyfodol agos. Yn sgil hyn, mae'r safle tu allan i'r ardal Rheoli Newid Arfordirol. Nodir y cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais a'r casgliad cyffredinol yw y bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran risg llifogydd.

Ardal Gwarchodaeth Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig

Mae safle’r cais wedi’i leoli o fewn 24 metr i’r Ardal Gwarchodaeth Arbennig a 59m o’r Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae’r ecolegydd wedi cadarnhau ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar nodweddion y ddau ddynodiad hyn.

Dyluniad

Mae’r annedd presennol yn fwthyn un llawr gyda tho ar oleddf, gydag ystafell haul ar y drychiad blaen ac mae modurdy bychan gyda tho ar oleddf wedi’i leoli i’r Dwyrain o’r annedd presennol.

Y cynnig yw adeiladu annedd dau lawr modern mwy o faint yn lle’r annedd presennol. Mae arwynebedd llawr yr annedd presennol tua 105.18 metr sgwâr. Nid oes unrhyw arddull penodol o annedd yn yr ardal gyfagos ac mae’r eiddo gerllaw yn amrywio o dai un llawr i dai dormer. Bydd arwynebedd llawr yr annedd newydd yn 308 metr sgwâr ac ni fydd yn uwch na’r eiddo cyfagos, ‘The Creek’, i’r Dwyrain a bydd tua 1m yn uwch na ‘Hafan Glyd’ i’r Gorllewin.

Derbyniwyd newidiadau i’r cynnig i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Symudwyd yr annedd tuag at yn ôl ar y plot i sicrhau na fydd effaith ar gymdogion.

Mae’r annedd presennol yn llai na’r rhan fwyaf o anheddau yn yr ardal a bydd yr annedd newydd yn ffitio’n gyfforddus ar y safle heb niweidio eiddo preswyl sy’n bodoli eisoes. Ystyrir y bydd y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran ei edrychiad ac mae’r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel yn bodloni gofynion polisi PCYFF 3. Derbynnir bod hwn yn ddyluniad modern, ond bydd y raddfa, y mas a thriniaeth y drychiadau yn integreiddio â’r hyn sydd o’i amgylch a bydd yn gwella edrychiad y safle.

Ecoleg

Mae’r cais cynllunio’n cynnwys cyfanswm o 3 blwch adar ar y drychiadau ochr a 2 flwch ystlumod ar y drychiad cefn ynghyd â phlannu ardaloedd o lystyfiant brodorol ar flaen y safle ac ardaloedd ychwanegol o lystyfiant brodorol ar y terfyn Dwyreiniol. Derbyniwyd adroddiad ecolegol gyda’r cais cynllunio a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd gwaith yn cael ei wneud yn unol â’r Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol.

Priffyrdd

Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i’r cynnig. Bydd angen cynllun rheoli traffig adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle. Mae’r fynedfa bresennol i gerbydau yn cael ei gwella a’i lledu fel rhan o’r cais cynllunio.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Diwygiwyd y cais cynllunio i sicrhau na effeithir ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mae’r annedd wedi ei symud yn ôl ar y plot, a bydd sgriniau ochr y balconi yn 1.8m o uchder ac yn cynnwys gwydr aneglur.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos. Mae’r annedd presennol yn edrych dros eiddo cyfagos ar hyn o bryd ac nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn golygu y bydd mwy o oredrych ar eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae’r newidiadau a wnaed i’r cais cynllunio yn sicrhau fod mwynderau eiddo preswyl cyfagos yn cael eu cynnal. Ystyrir y

bydd y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran ei edrychiad a'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel.

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: Er lles mwynderau gweledol.

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

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol ag Adran 6.0 Gwelliannau Bioamrywiaeth ac Adran 7.0 Mesurau Osgoi Rhesymol a gynhwysir yn yr Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol – 31 Awst 2021 gan Enfys Ecology a gyflwynwyd o dan gais rhif FPL/2022/14.

Rheswm: Diogelu a gwarchod rhywogaethau neu adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) 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.

(06) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 – dydd Llun – dydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(07) Cyn defnyddio'r balconi a gymeradwyir trwy hyn, bydd gwydr aneglur (lefel aneglurder 5) yn cael ei osod ar ddwy sgrin ochr 1.8m y balconi ar lefel llawr cyntaf y drychiadau dwyrain a gorllewin arfaethedig, fel y'u labelir ar luniad BR:PETERS:PL03A, ac wedi hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Gwarchod mwynderau preswyl meddianwyr eiddo preswyl cyfagos.

(08) 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 – BR:PETERS:PL01C**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig - BR:PETERS:PL02A**
- **Drychiadau a Thoriadau Arfaethedig - BR:PETERS:PL03A**
- **Drychiadau a Thoriadau Arfaethedig - BR:PETERS:PL04A**
- **Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol – Enfys Ecology dyddiedig 31/08/2021 V1.**

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: PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI13, TAI8, AMG5, TRA2, TRA4

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.

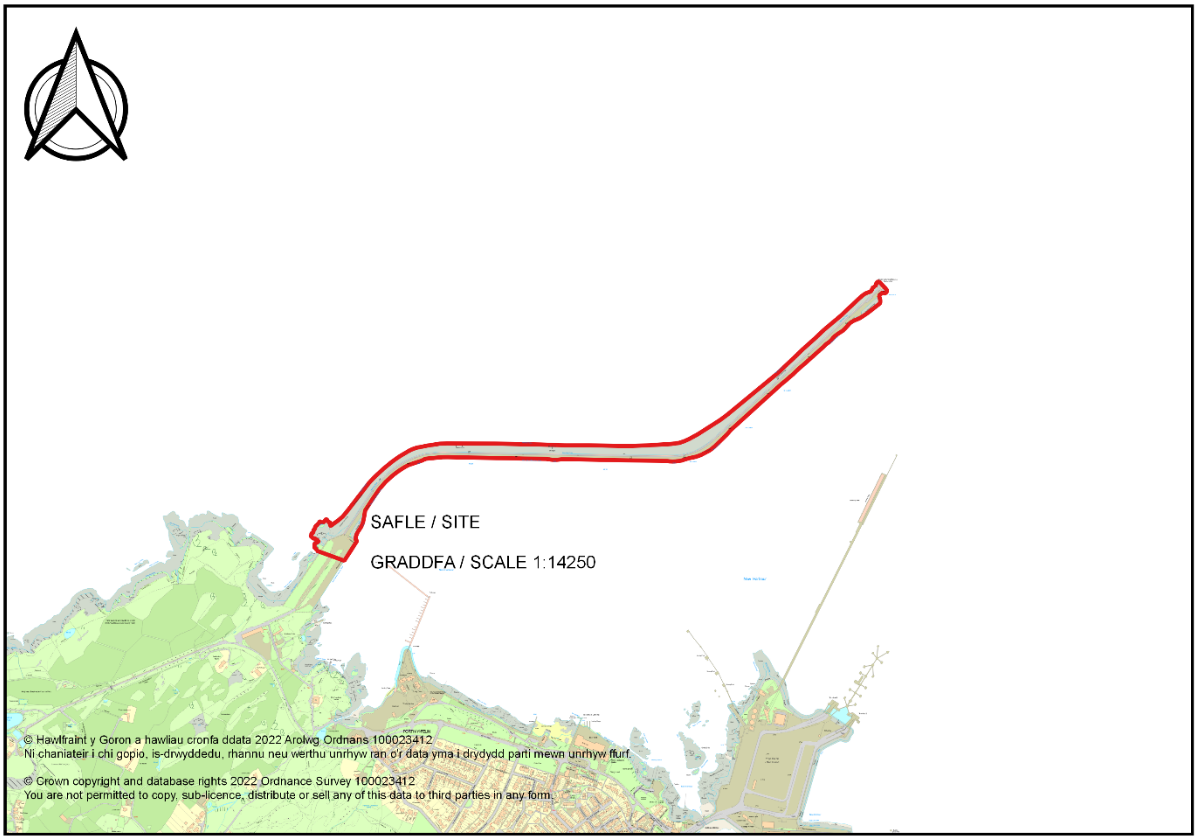
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2021/201/EIA

Ymgeisydd: Mr. Steven Edwards

Bwriad: Cais llawn ar gyfer ailwampio / trwsio strwythur y morglawdd ynghyd â ffurfio man gwaith creu concrid dros dro ar gyfer adeiladu, creu a storio unedau concrid durol yn

Lleoliad: Morglawdd / Ynys Halen, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (John Williams)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol.

Y Cynnig a'r Safle

Adeiladwyd Morglawdd Caergybi rhwng 1848 a 1873, gyda'r bwriad o ddarparu dŵr cysgodol ar gyfer Porthladd Caergybi ac i amddiffyn yr arfordir cyfagos rhag erydiad a llifogydd. Mae'r strwythur yn adeilad rhestredig Gradd II* ac mae'r goleudy ym mhen y morglawdd yn adeilad Rhestredig Gradd II. Ffurfiwyd y morglawdd ar sylfaen o dwmpath rwbel gydag uwchstrwythur fertigol o waith blociau wedi'i adeiladu arni.

Oherwydd ergydion sylweddol gan donnau dros gyfnod o amser, mae'r garreg sy'n perthyn i'r sylfaen rwbel wedi symud ac erydu. O ganlyniad, mae angen atgyweirio'r difrod i'r sylfaen (drwy ail-osod deunyddiau coll), ac yn wir, i'r uwchstrwythur carreg o waith blociau. Ar hyn o bryd, caiff y gwaith blociau ei atgyweirio'n barhaus. Oherwydd goblygiadau costau'r cynllun cynnal a chadw adweithiol cyfredol, ystyrir bod y datblygiad a gynigir yn ddatrysiad mwy hirdymor a chynaliadwy er mwyn sefydlogi'r sylfaen rwbel a fydd, yn ei dro, yn darparu sylfaen gadarn i'r uwchsylfaen.
Cyflwynir dwy gydran unigol mewn dau leoliad yn y cais. Mae'r gwaith sydd angen ei wneud i strwythur y morglawdd fel a ganlyn:
· gosod tetrapodau concrid ar hyd ochr y môr y Morglawdd ac atgyfnerthu unedau concrid siâp Z er mwyn eu hatal rhag symud;
· gosod cerrig newydd er mwyn lledu'r sylfaen rwbel gyfredol i bengrwn y Morglawdd, yn ogystal â gosod tetrapod a blociau siâp Z; ac
· atgyweirio'r sylfaen rwbel drwy lynu matres concrid cymalog (ACBM) i rannau o'r ochr gysgodol yn ogystal â gosod rhagfur garreg lle bynnag nad oes modd gosod ACBM.

Mae ail gydran y cais yn ymwneud â sefydlu gwaith sypynnu concrid dros dro, lle fydd y cydrannau concrid yn cael eu cynhyrchu a'u cyfuno cyn eu cludo, ar gwch camlas, i safle'r Morglawdd, naill ai er mwyn ei ddefnyddio'n uniongyrchol neu ei storio yn Soldier's Point. Cynigir lleoli'r gwaith sypynnu concrid yn ardal y Porthladd ar Ynys Halen, ac mae'n cynnwys:
· gosod gwaith, cludwyr a seilos sment dros dro;
· cynwysyddion concrid;
· gosod cynwysyddion morgludo fel swyddfa, cyfleusterau llesiant a storfa yn ogystal â labordy profi; a
· baeau i alluogi storio cerrig mân.

Byddai'r safle cyfan wedi'i leoli ger Pier y Morlys a'r Tŷ Tollau rhestredig Gradd II a byddai wedi'i gau gan balis er mwyn ei wahaniaethu rhag y ffyrdd sydd wedi'u neilltuo ar gyfer traffig y porthladd/fferïau.

Mae'r cynnig hwn yn golygu gwneud gwaith sylweddol i seilwaith, gyda dau opsiwn yn cael eu hystyried mewn perthynas â pharhad y gwaith. Yn yr opsiwn cyntaf, cynigir un cam dros gyfnod o thua dwy flynedd. Yn yr ail opsiwn, ceir tri cham dros gyfnodau o chwe mis a bwlch o ddwy flynedd rhwng y cyfnodau hynny. Mae penderfyniad ar yr amserlen yn ddibynnol ar benodi contractwyr llwyddiannus a fydd yn ymgymryd â'r gwaith.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater i'w ystyried mewn perthynas â'r cais yw'r gwaith hanfodol sydd angen ei wneud i'r adeilad rhestredig Gradd II* er mwyn gwarchod cyfanrwydd y strwythur ac i osgoi unrhyw ddirywiad pellach a all, yn ei dro, gyflwyno effeithiau negyddol i ddichonolrwydd y Porthladd. O ystyried graddfa'r datblygiad, rhaid ystyried yr amrywiol effeithiau, y rhai hirdymor a'r tymor byr, a fydd yn effeithio ar sawl agwedd ar y gymdogaeth. O blith y rhain, mae:
· effeithiau ar yr ased hanesyddol;
· effeithiau ar yr amgylchedd hanesyddol yn gyffredinol;
· ecoleg forol a daearol;
· ansawdd dŵr;
· perygl o lifogydd;
· effeithiau gweledol sylweddol (yn yr hirdymor a'r tymor byr);
· sŵn, dirgryniadau a llwch, o'r gwaith sypynnu concrid yn enwedig;
· effeithiau economaidd posibl;
· effeithiau ar draffig; ac
· effeithiau posibl i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi cynllunio cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Rhagfyr 2021)

Cynllun Morol Cenedlaethol Cymru 2019
GEN_01: Polisi cynllunio
GEN_02: Polisi cynllunio
P&S_01: Porthladdoedd a Morgludo
P&S_02: Porthladdoedd a Morgludo

Nodiadau Cyngor Technegol
NCT 5: Cadwraeth a Chynllunio Natur
NCT 11: Sŵn
NCT 12: Dylunio
NCT 14: Cynllunio Arfordirol
NCT 15: Datblygiad a Pherygl o Lifogydd
NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg
NCT 23: Datblygiad Economaidd
NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Polisïau Perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant
Polisi Strategol PS 5: Datblygiad Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lleddfu effeithiau newid hinsawdd, ac addasu iddynt
Polisi PCYFF 2: Meini prawf datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a thirlunio
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod yr amgylchedd naturiol, a'i atgyfnerthu pryd bynnag sy'n briodol
PS 20: Gwarchod asedau treftadaeth, a'u hatgyfnerthu pryd bynnag sy'n briodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod nodweddion a phriodweddau sy'n unigryw i gymeriad y tirlun lleol, a'u hatgyfnerthu pryd bynnag sy'n briodol
AMG 4: Diogelu'r Arfordir
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AMG 6: Gwarchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol

Canllawiau Cynllunio Atodol
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy (Gorffennaf 2019)
Canllaw Cynllunio Atodol: Canllaw dylunio ar gyfer yr amgylchedd trefol a gwledig.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	ddechrau, byddai'r cynigion atgyweirio yn cyflwyno effeithiau gweledol i leoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos a'r golygfeydd i'r ardaloedd cadwraeth ac ohonynt. Serch hynny, byddai'r rhain yn lleihau dros amser oherwydd effeithiau hindreulio, twf algâu, a phatiniad cyffredinol. Byddai patrwm disgybledig y Tetrapodau yn pwysleisio eu hamlygrwydd i ddechrau ond byddai eu heffaith weledol yn lleihau yn y pendraw oherwydd bod disgwyl iddynt symud.

	Wedi dweud hynny, dylid ystyried yr effeithiau hyn yn erbyn y posibilrwydd o golli'r ased treftadaeth pe na fyddai'r gwaith atgyweirio yn cael ei wneud. Rhoddwyd cydsyniad adeilad rhestredig i osod Matras Bloc Concrid Cymalog (ACBM) ar ochr gysgodol y morglawdd ar 8 Awst 2022. Ni fydd y gwaith sypynnu arfaethedig yn cael ei leoli ar unrhyw ran o Bier y Morlys ac oherwydd mai gosodiad dros dro fyddai, ni fyddai'n cyflwyno unrhyw effeithiau hirdymor ar adeiladau rhestredig yng nghyffiniau Ardaloedd Cadwraeth Tref Caergybi neu Draeth Caergybi.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Yn gofyn am ymgynghoriad priodol mewn perthynas â'r cais o ystyried statws yr adeiladau ar Ynys Halen ac i sicrhau na chânt eu heffeithio'n niweidiol gan y cynigion.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cytuna Cyfoeth Naturiol Cymru mai mân yw'r effaith negyddol o ran colli cynefinoedd ar yr ochr gysgodol a morol, a chytunant gyda'r asesiad o effaith 'ddibwys' mewn perthynas â phrosesau arfordirol ar gyfer gweithgareddau adeiladu a gweithredu. Wedi dweud hynny, mewn perthynas â lledaeniad y rhywogaethau estron goresgynnol, nid ydynt yn cytuno â'r mân effaith a ragwelir, felly mae angen cyflwyno amod priodol i gytuno mesurau bioddiogelwch er mwyn lleihau'r risg. Awgrymir amod arall mewn perthynas â datblygu cynllun monitro hirdymor ar gyfer rhywogaethau estron goresgynnol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â chasgliadau adroddiad yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol, a'r Asesiad Rheoliad Cynefinoedd Dros Dro oddi mewn iddo, sef na fydd unrhyw effaith sylweddol debygol ar ACA Morol Gogledd Ynys Môn, nac ar unrhyw rywogaeth o famal morol a warchodir, ac nid ydynt yn ystyried y bydd yr effeithiau a ragwelir yn sgil y cynllun arfaethedig yn cyflwyno unrhyw effaith sylweddol ar rywogaeth o famal morol. Ymhellach i hynny, ni fydd unrhyw gynnydd sylweddol yn y risg o famaliaid morol yn taro yn erbyn cychod adeiladu ychwanegol, o ystyried y lefelau uchel cyfredol o gychod sy'n defnyddio'r marina a Phorthladd Caergybi. Maent hefyd yn fodlon na fydd unrhyw effaith sylweddol ar nodweddion unrhyw AGA. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynrychioli risg is i ystlumod, fel y diffinnir yn y ddogfen ganllawiau 'Dull Cyfoeth Naturiol Cymru i Ymdrin ag Ystlumod

	a Chynllunio (2015)'. Fel y cyfryw, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi niwed i'r ystlumod neu eu safleoedd bridio a gorffwys yn y safle hwn, nac amharu arnynt. Rydym hefyd yn ystyried nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth rhywogaethau ar statws cadwraeth ffafriol yn eu hystod naturiol. Wedi dweud hynny, maent yn argymell i unrhyw oleuo a gynigir fel rhan o'r cynllun fod yn unol â darpariaethau'r Institution of Lighting Professionals a'r Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod: Nodyn Cyfarwyddyd 08/18: Ystlumod a Goleuadau Artiffisial yn y DU. O bersbectif risg llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cydnabod y bydd unrhyw waith atgyweirio neu ddiweddaru'r morglawdd yn cael effaith fuddiol ar y risg o lifogydd yn y marina yn ystod tywydd mwyaf garw y lleoliad hwn ac, fel y cyfryw, maent yn croesawu'r mesurau hyn. Wedi dweud hynny, maent yn argymell cwblhau Cynllun Llifogydd Brys, a ddylai fod yn sail i unrhyw weithdrefn rheoli ar gyfer y safle. Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r materion gweledol a thirlun yn sgil y datblygiad arfaethedig, ac nid ydynt yn disgwyl i'r gwaith sypynnu gyflwyno effaith amlwg ar olygfeydd o'r AHNE ar y pellter hwn.
Stenaline	Dim ymateb
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim arsylwadau i'w cynnig mewn perthynas â draenio tir neu risg llifogydd lleol
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
RSPB Lake Vyrnwy	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Byddai gwelededd yr ACBM yn ystod gorllanw yn cyflwyno effaith niweidiol dros dro ar ymddangosiad y Morglawdd, ond gellir ystyried hon yn fân effaith na fyddai'n tanseilio'n sylweddol arwyddocâd y strwythur, na'r gwerthfawrogiad ohono. Yn yr un modd â gweddill y cynigion adnewyddu ac atgyweirio, ystyrir bod hyn wedi'i orbwyso gan fuddion sicrhau cadwraeth hirdymor o'r ased treftadaeth.
Cadw Listed Building Consent Notificatio CADW	Dim ymateb
Mwynau a Gwastraff / Minerals & Waste	Amodau awgrymedig mewn perthynas â'r gwaith sypynnu.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Mae'r effeithiau a ragwelir yn sgil gweithgareddau a thraffig ffordd y gwaith adeiladu o arwyddocâd dibwys yn lleoliad pob derbynnydd, felly nid oes angen lliniaru. O ystyried natur unigryw y cynnig hwn, ei leoliad yn yr amgylchedd morol a natur lanwol gwaith o'r fath, rhagwelir y byddai peth o'r gwaith yn digwydd y tu hwnt i oriau gwaith 'arferol'. Datganir yn gywir yng nghanfyddiadau a chrynodeb yr asesiad o effeithiau ar ansawdd yr aer, os defnyddir arfer orau o ran technegau lleihau llwch, yna gellir ystyried yr effeithiau gweddilliol yn ansylweddol o bersbectif: • Llwch a deunydd gronynnol y gwaith adeiladu; • Allyriadau traffig ffordd y gwaith adeiladu; ac • Allyriadau cychod y gwaith adeiladu. Gan ei bod yn bosibl bod y goleuo sy'n ofynnol ar gyfer prosiect o'r fath wedi'i eithrio rhag gweithdrefnau Niwsans Statudol, nid oes gan yr adran unrhyw sylw arall mewn perthynas â hyn. Ni ragwelir unrhyw faterion yn ymwneud â thir halogedig sydd angen ei adweirio. Wedi dweud hynny, os yn ystod y datblygiad, y deuir o hyd i ddeunydd halogedig neu os oes amheuaeth o halogiad, yna dylai'r datblygwr wneud profion a dadansoddiad o'r pridd a pharatoi strategaeth adfer addas pe canfyddir bod y tir wedi'i halogi. Yn gyffredinol, byddai adran Diogelu'r Cyhoedd yn argymell ac yn cefnogi mabwysiadu'r holl fesurau lliniaru a gweithredu 'Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu' fel rhan o'r gwaith adeiladu ar gyfer hyd y datblygiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	ddechrau, byddai'r cynigion atgyweirio yn cyflwyno effeithiau gweledol i leoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos a'r golygfeydd i'r ardaloedd cadwraeth ac ohonynt. Serch hynny, byddai'r rhain yn lleihau dros amser oherwydd effeithiau hindreulio, twf algâu, a phatiniad cyffredinol. Byddai patrwm disgybledig y Tetrapodau yn pwysleisio eu hamlygrwydd i ddechrau ond byddai eu heffaith weledol yn lleihau yn y pendraw oherwydd bod disgwyl iddynt symud. Wedi dweud hynny, dylid ystyried yr effeithiau hyn yn erbyn y posibilrwydd o golli'r ased treftadaeth pe na fyddai'r gwaith atgyweirio yn cael ei wneud.

	Rhoddwyd cydsyniad adeilad rhestredig i osod Matras Bloc Concrid Cymalog (ACBM) ar ochr gysgodol y morglawdd ar 8 Awst 2022. Ni fydd y gwaith sypynnu arfaethedig yn cael ei leoli ar unrhyw ran o Bier y Morlys ac oherwydd mai gosodiad dros dro fyddai, ni fyddai'n cyflwyno unrhyw effeithiau hirdymor ar adeiladau rhestredig yng nghyffiniau Ardaloedd Cadwraeth Tref Caergybi neu Draeth Caergybi.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	No response
Crown Marine Estate	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	O ystyried y bydd mynediad y ffordd i'r safle arfaethedig (y gwaith sypynnu) drwy'r A55 a Black Bridge ac y bydd unedau atgyfnerthu yn cael eu cludo o'r porthladd i safle'r Morglawdd ar gwch, ystyrir na fydd unrhyw effeithiau sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd. O ganlyniad, nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Gritten Ecology	
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Yn nodi'r dynodiadau niferus sy'n berthnasol yn safle'r cais a'r ardal gyfagos/y cyffiniau, yn ogystal â pholisïau cynllunio lleol y dylid eu hystyried wrth asesu'r cynnig. Nodir hefyd yr ystyriaethau y dylid eu cadw mewn cof mewn perthynas â materion penodol y cynigion, sef yr effeithiau ar asedau treftadaeth, amwynder gweledol a chadwraeth forol. Dylid cyfeirio'n benodol at Bolisi AMG 4 o ran egwyddor a derbynioldeb y cynnig: Diogelu'r Arfordir Mae'r cyngor hefyd yn pwysleisio pwysigrwydd caffael barn Cyfoeth Naturiol Cymru ar yr effaith ar yr ACA/AGA a'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Gan na fydd y datblygiad arfaethedig yn cysylltu â'r systemau carthffosiaeth neu gyflenwad dŵr cyhoeddus, ni roddir unrhyw sylw mewn perthynas â hyn. Serch hynny, mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, cynghorir y gall fod angen cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Cynghorir y datblygwr i ymgynghori â'r Cyngor Sir petai'r gofyniad hwn yn berthnasol.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim pryderon uniongyrchol ynghylch y cynnig, ond cynghorir cyflwyno amod sy'n gofyn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, a chytuno arno, gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau ar y safle, a fydd yn berthnasol os caiff ei gymeradwyo.

Cyhoeddwyd y cais yn y wasg, drwy arddangos hysbysiadau safle a dosbarthu llythyrau i hysbysu'r gymdogaeth.

Y dyddiad cau ar gyfer derbyn arsylwadau oedd 27 Mehefin 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, cafwyd un llythyr sylwadau mewn perthynas â'r cais. Gwrthwynebwyd y cynnig ar sail agosrwydd y gwaith sypynnu at gartrefi lleol, gan nodi y byddai'r gwaith sypynnu yn codi sŵn, llwch ac arogleuon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/50 - Barn sgrinio ar gyfer atgyweirio yn / Screening opinion for the refurbishment at Morglawdd Caergybi/Holyhead Breakwater – EIA is required 01/10/2019

SCO/2020/1 - Barn sgopio ar gyfer atgyweirio yn / Scoping opinion for refurbishment at Morglawdd Caergybi/Holyhead Breakwater – 20/08/2020

LBC/2021/26 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio / trwsio strwythur y morglawdd ynghyd â ffurfio man gwaith creu concrid dros dro ar gyfer adeiladu, creu a storio unedau concrid durol yn / Listed Building Consent for the refurbishment / repair of the breakwater structure together with formation of a temporary concrete batching plant for the fabrication, curing and storage of concrete armour units at Morglawdd Caergybi/Holyhead Breakwater – Withdrawn 12/11/2021

LBC/2022/19 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio / trwsio strwythur y morglawdd/ Listed Building Consent for the refurbishment / repair of the breakwater structure Morglawdd Caergybi/Holyhead Breakwater – Granted 08/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effeithiau ar yr asedau hanesyddol a'r amgylchedd hanesyddol yn gyffredinol

Mae ymateb Cynghorydd Treftadaeth y Cyngor i'r ymgynghoriad yn cadarnhau y byddai'r cynigion yn cyflwyno effeithiau gweledol i ddechrau, nid yn unig i olygfeydd y Morglawdd rhestredig Gradd II* a'r goleudy rhestredig Gradd II ond i leoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos, yn ogystal â golygfeydd i'r ardaloedd cadwraeth ac ohonynt. Mewn perthynas ag effeithiau gweledol i'r Morglawdd, byddai'r rhain yn lleihau dros amser oherwydd hindreulio a symudiad rhagweledig y tetrapodau. Mewn perthynas â'r gwaith sypynnu, eto, byddai effeithiau o bersbectif y golygfeydd i'r ardaloedd cadwraeth ac ohonynt a lleoliad agos y gwaith sypynnu at sawl adeilad rhestredig yn effeithio ar leoliad yr adeiladau hynny. Wedi dweud hynny, gan mai dros dro fydd y gwaith sypynnu, yna dros dro fyddai'r effeithiau hynny hefyd ac ni fyddant yn cael unrhyw effeithiau niweidiol parhaol ar y lleoliad.

Yn yr un modd, yn ôl GAPS, er y byddai gwelededd yr ACBM ar lefelau llanw penodol yn cyflwyno effaith niweidiol dros dro ar ymddangosiad y Morglawdd, gellir ystyried effaith o'r fath yn fân effaith, o ystyried na fyddai'n tanseilio'n sylweddol arwyddocâd y strwythur, na'r gwerthfawrogiad ohono.
Yn y ddau ymateb, boed mewn perthynas â'r cynigion adnewyddu eu hunain neu osodiad y gwaith sypynnu, mae'r consensws fel a ganlyn: er y rhagwelir effeithiau niweidiol, caiff y rhain eu gorbwyso gan fuddion sicrhau cadwraeth hirdymor yr ased treftadaeth mewn perthynas â'r elfen gyntaf a natur dros dro y gosodiad mewn perthynas â'r ail.

O ran polisïau, mae'r cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol sy'n ymwneud â phorthladdoedd a morgludo fel y nodir yn y Cynllun Morol Cenedlaethol. Mae'r cyfarwyddyd a ddarperir yn NCT24 yn cydnabod bod newidiadau i'r amgylchedd hanesyddol yn anochel, gyda newidiadau o'r fath yn sgil prosesau naturiol ac ôl traul ymhlith eu rhesymau. Mae'r bygythiad sy'n cael ei gyflwyno i'r Morglawdd yn sgil tonnau yn ei gwneud hi'n ofynnol cwblhau'r gwaith a nodir yn y cynigion sy'n cynrychioli datrysiad hirdymor, cynaliadwy i broblem barhaus ac sy'n ceisio osgoi dull tameidiog a chostus datrysiadau cynnal a chadw blaenorol.

Mae Polisi PS20, sy'n cyfeirio at gadwraeth asedau hanesyddol, yn eirioli dros gadwraeth a chyfnerthu asedau hanesyddol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol. Er y cydnabyddir y byddai effeithiau gweledol niweidiol cychwynnol, bydd peth o'r rheini yn parhau ar ôl cwblhau'r gwaith, ac mae'r buddion cyffredinol sydd ynghlwm â gwarchod yr ased hanesyddol yn gorbwyso'r effeithiau niweidiol a adnabyddir. Credir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PS20.

Ecoleg forol a daearol

Yn nhermau cynllunio lleol, mae polisi PS19 yn ymwneud â chadwraeth yr amgylchedd naturiol, a'i gyfnerthu pryd bynnag mae hynny'n bosibl. Mae'r polisi yn nodi y bydd cynigion sy'n cyflwyno effeithiau niweidiol sylweddol ar amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir amlwg yr ardal yn cael eu gwrthod oni bai bod yr angen am ddatblygiad o'r fath yn gorbwyso'n amlwg gwerth yr ased naturiol hwnnw.

Mae polisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn eirioli dros warchod ac atgyfnerthu bioamrywiaeth drwy osgoi effeithiau niweidiol sylweddol gwaith datblygu ac ystyried cyfleoedd i atgyfnerthu cynefinoedd bywyd gwyllt ac mae polisi AMG6 yn cyfeirio at warchod safleoedd o arwyddocâd rhanbarthol neu leol. Mae safle'r cais ger ACA ac AGA Forol ac, yn ardaloedd o arwyddocâd bioamrywiaeth leol, bydd cynigion datblygu yn cael eu gwrthod oni bai y gallant ddangos nad oes unrhyw safle amgen, bod yr angen ar gyfer y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle er cadwraeth natur leol a bod cynigion lliniaru/digolledu priodol wedi'u cynnwys yn y cynnig.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar ecoleg leol, a chyda'r rhan fwyaf o'r effeithiau yn berthnasol i'r amgylchedd morol, dyma ystyriaeth bwysig o ran dod i benderfyniad am y cais hwn o ystyried y dynodiad a roddwyd i'r ardal ger safle'r cais. Mae'r datganiad amgylcheddol, sy'n cefnogi casgliad y cais cynllunio sef er y rhagwelir y bydd cynefinoedd yn cael eu colli, bydd hyn yn dros dro ac o fân arwyddocâd niweidiol. Cefnogir y casgliad hwn gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei ymateb ymgynghori. Dywedodd yr ymgeisydd mai buan y byddai'r tetrapod a'r unedau concrid eraill yn cael eu cytrefu gan rywogaethau ar ôl iddynt gael eu gosod.

Yn yr un modd, cytunodd Cyfoeth Naturiol Cymru â chasgliadau'r datganiad amgylcheddol a'r Asesiad Rheoliad Cynefinoedd Dros Dro oddi mewn iddo, sef na fydd unrhyw effaith sylweddol debygol ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Morol Gogledd Ynys Môn, nac ar unrhyw rywogaeth o famal morol a warchodir. Dywedodd Cyfoeth Naturiol Cymru na fyddai effeithiau rhagweledig y cynllun arfaethedig yn cael unrhyw effaith sylweddol ar rywogaethau o famaliaid morol. Ychwanegodd na fyddai unrhyw gynnydd sylweddol yn y risg o famaliaid morol yn taro yn erbyn cychod adeiladu ychwanegol, o ystyried y lefelau uchel cyfredol o gychod sydd eisoes yn defnyddio'r marina a Phorthladd Caergybi. Maent hefyd yn fodlon na fydd unrhyw effaith sylweddol ar nodweddion unrhyw Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (AGA).

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn cytuno na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar ystlumod ac na fydd yn niweidiol i gynnal y boblogaeth leol ar statws cadwraeth ffafriol.

Serch hynny, codwyd pryder gan Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â lledaeniad posibl rhywogaethau estron goresgynnol. Nid ydynt yn cytuno gyda'r effaith ragweledig a nodir yn y datganiad amgylcheddol sef mân effeithiau niweidiol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig, ac fel y cyfryw, maent yn cynghori'r angen i gyflwyno amod priodol i gytuno mesurau bioddiogelwch er mwyn lleihau'r risg o ledaeniad o'r fath. Awgrymir amod arall mewn perthynas â datblygu cynllun monitro hirdymor ar gyfer rhywogaethau estron goresgynnol.

Ar y cyfan, ystyrir bod y risg i ecoleg leol ac effeithiau sylweddol i ardaloedd dynodedig o arwyddocâd i fywyd gwyllt yn ddibwys, ond gall mân effeithiau niweidiol i gynefinoedd gael eu goresgyn yn weddol gyflym drwy ail-gytrefu ar ôl cwblhau'r gwaith. O ran mynd i'r afael â meini prawf y polisi datblygu, ystyrir bod y cynigion yn cydymffurfio â gofynion polisïau PS19 ac AMG5. Yn yr un modd, ni ragwelir unrhyw effeithiau niweidiol mewn perthynas â safleoedd bioamrywiaeth lleol, sy'n golygu bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi AMG6.

O ran ecoleg ddaearol, mae rhan orllewinol safle'r cais yn ffinio â safle bywyd gwyllt lleol Chwarel Morglawdd. Yn ôl yr ymgeisydd, bydd parth clustogi 20m â ffens yn cael ei chreu i atal unrhyw fywyd gwyllt rhag cyrraedd safle'r cais. Ystyrir mai dibwys yw'r effaith i'r safle bywyd gwyllt lleol, gyda mesurau lliniaru o'r fath ar waith.

Ansawdd dŵr

Nodir meini prawf datblygu ym Mholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nodir yn y polisi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod lle byddai cynigion datblygu yn cyflwyno effeithiau niweidiol annerbyniol ar y cyffiniau drwy achosi llygredd neu niwsans. Mae gan y cynnig y potensial i gyflwyno effeithiau ar amwynderau o ganlyniad i ddŵr ffo ar yr wyneb a chodi llwch, gyda'r materion hyn yn waeth mewn perthynas â gweithredu'r gwaith sypynnu concrid.

Nodir yn y datganiad amgylcheddol yr ymgymerwyd ag asesiad cydymffurfio â'r Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr i asesu cydymffurfiaeth gweithgareddau a phrosiectau â'r Gyfarwyddeb. Casglwyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi dirywiad ym Maeau Caergybi neu Gaernarfon ac felly ystyriwyd ei fod yn cydymffurfio â gofynion y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr. Wedi dweud hynny, yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru, gallai'r risg o weithio mewn ardal lle mae *Didemnum vexillum* yn bresennol gynyddu'r risg o'r rhywogaeth oresgynnol hon yn lledaenu. Fel y cyfryw, byddai'r amodau a awgrymwyd eu cyflwyno gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar unrhyw ganiatâd yn gofyn ymgymryd ag Asesiad Risg Bioddiogelwch cadarn a fyddai'n cynorthwyo i adnabod pa un ai a allai unrhyw rai o'r gweithgareddau achosi risg o ran lledaenu'r rhywogaeth oresgynnol hon a pha un ai a ellid lliniaru'r effeithiau posibl hyn. Yn ogystal, bydd amod yn gofyn am baratoi Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, a chytuno arno, ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir a bydd yn rhestru'r ansawdd dŵr fel mater i ymdrin ag ef.

Perygl llifogydd

Yn ôl Polisi Strategol PS6, er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd, bydd cynigion yn cael eu caniatáu dim ond lle ellir dangos eu bod wedi ystyried materion penodol, ac un ohonynt yw lleoli datblygiad oddi wrth ardaloedd lle mae risg o lifogydd, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg neu fod modd rheoli'r risg yn briodol. Mae'r polisi hefyd yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r datblygiad leihau'r risg o lifogydd yn ardal y cynllun a'i fod yn gallu gwrthsefyll effeithiau newid hinsawdd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyflawni'r gofynion hyn o ran ei gyfraniad buddiol at leihau llifogydd mewn perthynas â'r ardal gyfagos.

Darpara NCT15 gyngor ar ddatblygiadau a llifogydd ac mae'n nodi y dylid cyfeirio datblygiad newydd rhag Parth C tuag at dir addas ym Mharth A. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau bod y Morglawdd yn rhan o Barth Llifogydd C ac mae safle'r gwaith sypynnu ym Mharth A. Natur y datblygiad sydd ei angen mewn perthynas â'r Morglawdd yw atgyfnerthu strwythur cyfredol sy'n darparu buddion rheoli llifogydd. Yn wir, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cydnabod y bydd unrhyw atgyweiriadau neu ddiweddariadau i'r Morglawdd yn cynrychioli effaith fuddiol o ran y risg o lifogydd. Fel y cyfryw, maent yn croesawu'r mesurau a gynigwyd, er yr argymhellir cwblhau Cynllun Llifogydd Brys a bod hwn wedyn yn cael ei ymgorffori yn unrhyw weithdrefnau rheoli ar gyfer y safle.

Prosesau arfordirol

Mae Polisi AMG4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn rhestru'r meini prawf y mae'n rhaid eu bodloni wrth ystyried cynigion datblygu o bersbectif diogelu'r arfordir. Mae'n gofyn yn arbennig nad yw'r datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i'r canlynol:

· Ansawdd dŵr;

· Ystyriaethau mynediad cyhoeddus;
· Yr amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y tirlun, neu'r morlun;
· Nodweddion bioamrywiaeth yr ardal oherwydd lleoliad, graddfa, ffurf, ymddangosiad, deunyddiau, sŵn, neu allyriadau neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig.

Cesglir yn y datganiad amgylcheddol sy'n cefnogi'r cais y bydd camau adeiladu a gweithredu'r cynnig yn cyflwyno effeithiau dibwys, mewn perthynas â phrosesau arfordirol. Cefnogir y casgliad hwn gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei ymateb ymgynghori.

Mae'n amlwg o'r ymatebion a gafwyd i'r ymgynghoriad bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r meini prawf a geir ym mholisi AMG4, ac felly mae'n cydymffurfio â'r polisi hwn.

Effeithiau gweledol/tirlun sylweddol (yn yr hirdymor a'r tymor byr);

Mae Polisïau PCYFF3 a 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cyfeirio at faterion dylunio a chynllunio lle/tirlunio. Mae'r cyntaf yn gofyn i ddatblygiadau fod wedi'u dylunio i ansawdd dda sy'n ystyried y cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac mae'r ail yn gofyn i bob datblygiad blethu â'i amgylchynau.
Yn adrannau blaenorol yr adroddiad hwn, ystyriwyd effeithiau gweledol ar leoliad asedau hanesyddol a'r amgylchedd hanesyddol yn gyffredinol, mae hefyd yn angenrheidiol ystyried yr effeithiau gweledol sy'n codi mewn perthynas â'r amwynderau ehangach. Ymgymerwyd ag asesiad gweledol i asesu effaith weledol y datblygiad arfaethedig. Casglwyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynhyrchu:

· Potensial am effeithiau gweledol sylweddol o'r de a'r gorllewin i strwythur y Morglawdd, yn effeithio ar ddefnyddwyr hamdden y Llwybr Arfordir, y Morglawdd a'r Mynydd Twr yn bennaf;
· Cyflwynir effeithiau niweidiol cymedrol ar ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir sy'n agos at yr ardal storio arfaethedig yn Soldier's Point, ond byddai'r rhain yn lleihau i fod yn fân effeithiau niweidiol/effeithiau dibwys mewn perthynas â gwaith pellach i ffwrdd ar y Morglawdd;
· Byddai effeithiau niweidiol cymedrol yn codi yn ystod y cam gweithredol ond byddai'r rhain yn rhai parhaol; ac
· Effeithiau dibwys i olygfeydd o fewn yr AHNE.

Er y cydnabyddir effeithiau niweidiol cymedrol yn y cam gweithredol, rhaid cydbwyso'r rhain yn erbyn y niwed a'r dinistr posibl i strwythur y Morglawdd pe na wneir gwaith adfer. O ystyried y bydd hindreulio yn digwydd i'r unedau atgyfnerthu, ac y byddant yn symud, ystyrir y bydd hyn yn lleihau effeithiau gweledol yn sylweddol dros amser.

Mewn perthynas â'r gwaith sypynnu, er mai 15m o uchder fydd i'w gydran uchaf, mae ei leoliad wedi'i ddylanwadu'n drwm gan seilwaith y porthladd. Fel y cyfryw, nid oes disgwyl i hyn effeithio'n niweidiol ar amwynder gweledol ac, o ystyried natur dros dro y lleoliad, bydd unrhyw effeithiau a fydd yn codi yn rhai tymor byr. O ran golygfeydd o'r AHNE, nid yw ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad yn nodi bod disgwyl i'r gwaith sypynnu gael effaith amlwg o'r fath bellter.

Mae dyluniad y datrysiad i warchod y strwythur hanesyddol wedi'i ystyried o bersbectif ymarferol ac, er y bydd effeithiau niweidiol i ddechrau, a'r rheini'n fân effeithiau, ystyrir bod y dull ymarferol o ddylunio yn dderbyniol. Canfuwyd drwy ymdrechion cynharach i gyfnerthu'r sylfaen rwbel mai aneffeithiol yw defnyddio carreg naturiol i wasanaethu'r un pwrpas, gan fod hynny'n golygu bod modd i'r graig atgyfnerthu symud yn rhy rhwydd. Mae dyluniad yr unedau tetrapod yn lleihau'r risg o symud hyd nes y caiff ei ystyried yn ddatrysiad mwy ymarferol, hirdymor a chynaliadwy i warchod y strwythur.

Sŵn a dirgryniad

Nodir yn y datganiad amgylcheddol bod asesiad o sŵn a dirgryniadau wedi ystyried effeithiau yn ystod y cam adeiladu a bod hyn yn cynnwys gwaith yn y ddau leoliad o fewn safle'r cais. Fel rhan o hyn, canfuwyd bod lefelau sŵn yn fwy na 5dB yn is na'r trothwyau perthnasol a sefydlir yn y canllawiau cenedlaethol ac, o ganlyniad i hynny, casglwyd mai effaith ddibwys fyddai'n codi, ac nad oes angen ei lliniaru. Yn yr un modd, ystyriwyd y newid yn lefelau sŵn mewn perthynas â thraffig ffordd adeiladu i gynhyrchu effaith ddibwys.

Cytunodd Gwasanaeth Diogelu'r Cyhoedd y Cyngor â'r canfyddiadau hyn ac oherwydd yr arwyddocâd dibwys yn lleoliad pob derbynnydd, ni fyddai angen mesurau lliniaru. Fel y cyfryw, credir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF2.

Ansawdd aer

Roedd yr asesiad o ansawdd aer a wnaed gan yr ymgeisydd yn canolbwyntio ar effeithiau sy'n debygol o godi yn ystod cam adeiladu'r cynllun ac yn ystyried effeithiau yn ymwneud â llwch, cerbydau'r ffordd ac allyriadau cerbydau. Drwy fabwysiadu arfer orau o ran mesurau lliniaru a'u hymgorffori mewn Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu. Mae mabwysiadu arfer orau o'r fath yn golygu yr ystyrir bod effeithiau oddi ar y safle yn ansylweddol. Cytunodd Gwasanaeth Diogelu'r Cyhoedd y Cyngor â'r canfyddiadau hyn, gan ychwanegu os defnyddir arfer orau o ran technegau lleihau llwch, yna gellir ystyried yr effeithiau gweddilliol yn ansylweddol o bersbectif:

- Llwch a deunydd gronynnol y gwaith adeiladu;
- Allyriadau traffig ffordd y gwaith adeiladu; ac
- Allyriadau cychod y gwaith adeiladu.

Roedd y Gwasanaeth hefyd yn argymell mabwysiadu pob mesur lliniaru arfaethedig fel rhan o Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a fyddai'n cael ei weithredu yn ystod cam adeiladu'r cynllun arfaethedig. Bydd y gofyniad hwn yn cael ei gyflwyno fel amod ar unrhyw ganiatâd sy'n cael ei gydsynio ar gyfer y cynnig. Bydd defnyddio arfer orau o ran lleihau llwch yn sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r maen prawf perthnasol a nodir ym mholisi PCYFF2.

Effeithiau ar draffig

Mae dau opsiwn ar gyfer danfon deunyddiau yn cael eu hystyried. Mewn perthynas â'r lleoliad ar Ynys Halen, gellir danfon deunyddiau ar gwch neu ar y ffordd, ond bydd deunyddiau yn cael eu cludo i Soldier's Point ar gwch. O ran trosglwyddo deunyddiau i Soldier's Point, byddai trafnidiaeth i'r Morglawdd ar ffurf cwch gyda hyd at dri chwch ar waith. Byddai unedau atgyfnerthu wedi'u gweithgynhyrchu yn cael eu storio yn Soldier's Point yn ystod y cam adeiladu.

Er bod yr ymgeisydd yn nodi mai'r opsiwn dewisol ar gyfer danfon deunyddiau fyddai ar gwch, gwnaethpwyd asesiad o'r sefyllfa waethaf bosibl mewn perthynas â symudiadau traffig ac roedd yr asesiad hwn yn canolbwyntio ar ddanfon concrid o waith sypynnu sydd eisoes yn bodoli (Chwarel Cae'r Glaw, Gwalchmai) i ardal ddynodedig yn y Porthladd. Aseswyd yr effaith weddilliol ar draffig cysylltiadau'r briffordd yn ansylweddol.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor ar y cais a nodwyd yr ymddengys nad oedd y cynigion yn cyflwyno effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd o ystyried y bydd mynediad y ffordd i'r safle yn y Porthladd drwy'r A55 a Black Bridge ac y bydd unedau atgyfnerthu yn cael eu cludo ar gwch. Fel y cyfryw, nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Ymgynghorwyd ag Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru ac er na chafwyd unrhyw bryderon uniongyrchol ynghylch y cynnig ganddi, cafwyd cyngor i gyflwyno amod sy'n gofyn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, a chytuno arno, gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau ar y safle, a fydd yn berthnasol os caiff ei gymeradwyo.

Effeithiau posibl i ddefnyddwyr y Llwybr Arfordir

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni chafwyd unrhyw ymateb gan y swyddog priodol mewn perthynas ag ymgynghoriad ar y cais hwn.

Mae'r Llwybr Arfordir yn mynd heibio o fewn 100m o ben deheuol safle'r cais. Wedi dweud hynny, ni ragwelir y bydd y gweithgareddau a gyflwynir fel rhan o'r cais hwn, y tu hwnt i'r effeithiau gweledol y cyfeirir atynt yn rhannau eraill yr adroddiad hwn, yn amharu ar ddefnydd parhaus a di-dor o'r llwybr.

Effeithiau economaidd

Fel porthladd fferïau o arwyddocâd strategol yn darparu'r prif gyswllt trafnidiaeth rhwng y DU ac Iwerddon, mae'r Morglawdd yn darparu diogelwch arfordirol i Borthladd Caergybi. Fel ail borthladd fferïau prysuraf y DU, mae Caergybi yn prosesu oddeutu dwy filiwn o ymwelwyr blynyddol yn teithio rhwng y DU ac Iwerddon. Yn ychwanegol at hynny, mae Caergybi yn croesawu llongau mordeithio ac wedi dod yn brif borthladd Cymru ar gyfer llongau o'r fath. Mae hyn yn cynhyrchu incwm sylweddol i'r economi leol ac ehangach. Fel y cyfryw, credir bod Porthladd Caergybi yn hollbwysig i economi Ynys Môn a gogledd Cymru.

Pe ganiateir i'r Morglawdd ddirywio, yn y pendraw byddai'n cyflwyno effaith niweidiol i'r Porthladd hyd nes y byddai'n anymarferol ei ddefnyddio. O ystyried yr uchod, credir ei bod yn hollbwysig adnewyddu strwythur y Morglawdd yng nghyd-destun gwarchod dichonolrwydd y porthladd, ac felly cynnal y cysylltiad ag Iwerddon a'r gallu i groesawu llongau mordeithio i'r rhanbarth.

Casgliad

Er bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar ymddangosiad, cymeriad a lleoliad y Morglawdd ac asedau rhestredig eraill ac y bydd yn cyflwyno effeithiau gweledol parhaol, cydnabyddir bod angen cwblhau'r gwaith sylweddol hwn er mwyn sicrhau cyfanrwydd y strwythur ar gyfer y dyfodol. Bydd methu â chwblhau gwaith hanfodol yn arwain at ragor o ddirywio. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig hwn yn ddatrysiad cynaliadwy, hirdymor i warchod y strwythur rhestredig hyd nes ei fod yn parhau'n effeithiol i wasanaethu ei ddiben bwriadedig.

Rhagwelir effeithiau ecolegol, er mai mân arwyddocâd niweidiol fydd iddynt ac, o ran colli cynefinoedd, dros dro fydd hynny. Mae'n debygol y bydd yr elfen hon yn adfer yn weddol gyflym. O ystyried y dynodiadau ecolegol niferus ger safle'r cais, ac yn agos ato, ni ragwelir unrhyw effaith sylweddol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Yn yr un modd, nid oes unrhyw effaith sylweddol debygol ar rywogaethau o famaliaid morol nac unrhyw gynnydd sylweddol yn y risg o famaliaid morol yn taro traffig môr.

Bydd y gwaith sypynnu arfaethedig yn y Porthladd yn cyflwyno effeithiau tymor byr nad oes modd eu hosgoi ar amwynder gweledol yn gyffredinol ac ar yr amgylchedd hanesyddol yn enwedig. Wedi dweud hynny, dros dro fydd y rhain ac ni fyddant yn effeithio ar olygfeydd ar ôl eu symud pan fydd y gwaith adnewyddu wedi'i gwblhau. Ystyrir bod yr effeithiau o weithgareddau gwneuthuriad ac adeiladu yn ddibwys a bydd mabwysiadu arfer orau o ran y gweithdrefnau gweithredol yn sicrhau y bydd y gweithgareddau hyn yn parhau i gael eu gwneud o fewn ffiniau derbyniol.

Mae dichonolrwydd y Porthladd yn y dyfodol yn dibynnu ar amodau ffafriol y môr ac mae adnewyddu'r Morglawdd yn hanfodol i sicrhau cadwraeth yr ased hanesyddol, ond hefyd er mwyn sicrhau bod amodau môr ffafriol yn cael eu cynnal yn y dyfodol. Ni ellir tanbrisio pwysigrwydd economaidd y Porthladd i economi'r dref, y sir a'r rhanbarth ehangach.

O ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau sylweddol eraill, argymhellir cymeradwyo'r cais.

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.

- **PB9014-200-014 Adolygiad 01 – Cynllun y Lleoliad**
- **PB9014-RHD-BW-XX-DR-C-0066 Adolygiad P02 - Cynllun y Strwythur: Cyffredinol**
- **PB9014-RHD-BW-XX-DR-C-0070 Adolygiad P02 – Cynllun y Strwythur: CH 920 – 1240m**
- **PB9014-RHD-BW-XX-DR-C-0074 Adolygiad P3.0 – Pengrwn Adran A**
- **PB9014-RHD-BW-XX-DR-C-0083 Adolygiad P02 – Prif Adrannau CH 200 i 2000m**
- **PB9014-RHD-BW-XX-DR-C-0087 Adolygiad P02 - Ffin y Safle**
- **PB9014-RHD-BP-DR-C-0228 Adolygiad 01 – Adrannau'r Gwaith Sypynnu: Mynegol**
- **PB9014-RHD-BP-DR-C-0227 Adolygiad 01 – Golygfa o'r Cynllun Gwaith Sypynnu: Mynegol**
- **Ffotogyfosodiad Golygfa 4 Drwg. Rhif 06 Adolygiad 01**
- **Ardaloedd Gweddau Gweledol a Synhwyrol Drwg. Rhif 03 Adolygiad 01**

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad sydd â'r potensial i effeithio ar rywogaethau goresgynnol, yn dechrau nes bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu reoli yn yr hirdymor unrhyw rywogaeth oresgynnol, a hynny yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli'r lledaeniad o unrhyw rywogaethau estron goresgynnol yn y safle, a'u rheoli'n effeithiol.

(04) Cyn gweithredu'r datblygiad, neu gam penodol yn y datblygiad, bydd cynllun monitro hirdymor ar gyfer rhywogaethau estron goresgynnol yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Dylai'r cynllun monitro hirdymor gynnwys:
- **Manylion y dulliau a'r ysgogwyr ar gyfer cymryd camau gweithredu.**
- **Amserlenni ar gyfer monitro hirdymor (h.y. monitro ar flwyddyn 1, 3 a 10 ar ôl adeiladu. Ar ôl llunio adroddiad ym mlwyddyn 10, mae asesiad ar y cyd â Cyfoeth Naturiol Cymru yn canolbwyntio ar ba un ai a oes angen rhagor o fonitro a/neu reoli ai peidio yn ofynnol).**
- **Amserlenni ar gyfer cyflwyno adroddiadau monitro i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**
- **Manylion unrhyw gamau gweithredu adferol hanfodol ac amserlenni ar gyfer camau gweithredu.**

Bydd y cynllun monitro yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwy, o fewn yr amserlenni cytunedig.

Rheswm: Dylid cyflwyno cynllun monitro hirdymor ar gyfer rhywogaethau estron goresgynnol cyn gweithredu, er mwyn sicrhau bod mesurau monitro hanfodol yn cael eu cymeradwyo i reoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl o ganlyniad i ddatblygu ar safleoedd a warchodir ac yn ardaloedd o arwyddocâd morol.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd ar ran y Morglawdd/Soldier's Point o'r safle nes bydd parth clustogi â ffens 20m wedi'i gosod yn Safle Bywyd Gwyllt Lleol Chwarel Morglawdd. Bydd manylion y ffens yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol, a'u cymeradwyo, cyn ei chodi. Bydd y parth clustogi â ffens yn cael ei chynnal yn ddigonol ac yn parhau hyd nes diwedd y gwaith adnewyddu.

Rheswm: Er diogelwch bywyd gwyllt.

(06) Bydd y datblygwr yn hysbysu'r awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig o ddyddiad dechrau'r gwaith adnewyddu os bydd y gwaith yn cael ei wneud mewn un cam di-dor, neu, os, caiff ei wneud dros sawl cam, pan fydd pob cam yn dechrau ac yn gorffen.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

(07) Cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau ar safle, bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (yn cynnwys manylion Symudiadau Llwythi Anghyffredin) yn cael ei gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â Llywodraeth Cymru.

Rheswm: Er diogelwch y priffyrdd

(08) Ni fydd yr un datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu wedi'i gyflwyno er mwyn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol er mwyn rheoli effeithiau adeiladu. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu yn cynnwys:

i. y lleoliad, dyluniad a rhaglen weithredu ar gyfer yr ardaloedd storio, ardaloedd adeiladu unedau cyfnerthu concrid a chyfansoddion (ardal storio cerrig mân, tywod, seilos, sment, cemegau, bar atgyfnerthu; ardal weithredu ar gyfer cynhyrchu concrid gan gynnwys peiriannau trwm, pympiau a gwaith cymysgu concrid; hwb/ardal ddosbarthu unedau cyfnerthu concrid); cyfansoddion adeiladu eraill ac unrhyw gyfleusterau dros dro ar gyfer staff adeiladu.

ii. manylion rheoli traffig adeiladu, a fydd yn cynnwys: adnabod y llwybrau y byddai cerbydau danfon deunyddiau a cherbydau'r gwaith adeiladu yn eu defnyddio a mesurau i reoli llwybr traffig y gwaith adeiladu; yr amseroedd y gall traffig ddod i mewn i'r safle a'i adael; amseroedd danfoniadau, mynediad i'r safle, llwytho a dad-lwytho peiriannau a deunyddiau; tynnu gorchudd ar gerbydau cludo nwyddau, mynediad o fewn y safle, gan gynnwys mesurau i sicrhau mynediad diogel a chyfleus i gerddwyr, beicwyr a cherbydau drwy'r ardaloedd hynny nad oes gwaith yn digwydd ynddynt neu lle mae'r gwaith wedi dod i ben; cyfleusterau golchi olwynion; a manylion am barcio cerbydau contractwyr, gweithwyr y safle ac ymwelwyr;

iii. manylion palisiau'r safle (gan gynnwys eu codi, eu cynnal, eu diogelwch ac unrhyw arddangosfeydd addurniadol);

iv. manylion a methodoleg unrhyw gyfyngiadau i'w rhoi ar waith yn ystod adeiladu yn cynnwys amseru, hyd ac amlder y gwaith a'r mesurau i reoli llwch, budreddi, dirgryniadau a sŵn yn ystod y gwaith adeiladu;

v. manylion rheoli gwastraff y safle er mwyn ailgylchu a/neu waredu unrhyw wastraff yn sgil y gwaith adeiladu (cemegol - peryglus, concrid, fferrus / anfferus, sbwriel - gwastraff nad yw'n beryglus);

vi. cynllun draenio ar gyfer y gwaith adeiladu, gan gynnwys gwybodaeth ynghylch gwanhau dŵr, trin dŵr, ailgylchu a chasglu dŵr, a chael gwared arno a gwybodaeth yn nodi sut na fydd yr holl ddŵr sy'n cyrraedd y safle neu'n codi ar y safle yn halogi pob dyfrffos ac yn atal niwsans a llifogydd i dir, adeiladau, dyfrffosydd neu briffyrdd cyfagos yn ystod y gwaith adeiladu;

vii. manylion storio a rheoli tanwydd a chemegau; manylion ynghylch y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni. Darpariaeth ar gyfer storio'n ddiogel y tanwydd a'r cemegau arfaethedig i'w storio yn unol â Rheoliadau Rheoli Llygredd (Storio Olew) (Cymru) 2016;

viii. dangos sut fydd y canllawiau perthnasol ar gyfer atal llygredd a defnyddio arfer orau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau brys ar gyfer gollyngiadau a chynllun ymateb i ddigwyddiadau;

ix. mesurau osgoi a lliniaru (yn cynnwys cynllun goleuo manwl yn dangos y math o oleuo a lleoliadau goleuadau, a mesurau lleihau'r tarfu gan olau, defnyddio ffens acwstig 2 fetr o uchder, arwyddion rhybudd a sgyrsiau ynghylch iechyd a diogelwch ar y safle er mwyn sicrhau bod amwynderau, pob ardal sensitif ac allweddol o ran cadw cynefinoedd yn cael eu gwarchod ac nad ydynt yn cael eu heffeithio gan y gwaith adeiladu);

x. clerc ecolegol y gwaith yn sicrhau bod y gwaith adeiladu yn cydymffurfio â'r cynlluniau cymeradwy a'r rheoliadau amgylcheddol;

xi. rhestr o gysylltiadau ar y safle, eu rolau a'u cyfrifoldebau;

xii. manylion cyswllt ar gyfer cysylltu â'r gymuned leol;

xiii. protocolau mewn tywydd garw;

xiv. asesiad risg bioddiogelwch; a

xv. mesurau ymarferol (mesurau ffisegol ac ymarferion gweithio sensitif) er mwyn osgoi neu leihau effeithiau i dderbynwyr sensitif yn ystod y gwaith adeiladu (gellir ei ddarparu fel cyfuniad o ddatganiadau dull).

Cydymffurfir yn llawn â manylion cymeradwy drwy gydol y gwaith adnewyddu/adeiladu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth i sicrhau bod effeithiau'r gwaith adeiladu yn cael eu cadw a'u cynnal ar lefel dderbyniol a bod datblygiad a gwaith ar y safle yn digwydd yn ddiogel, gan gadw amwynderau preswyl, atal llygredd, yr amgylchedd a chadwraeth natur mewn cof.

(09) Drwy gydol y gweithredu a'r adeiladu ar y safle, gwneir darpariaeth yn ôl yr angen i gasglu, trin a gwaredu'r holl ddŵr sy'n cyrraedd y safle neu'n codi ar y safle i sicrhau na fydd unrhyw ddŵr halogedig neu ddifwynwyr yn cael eu rhyddhau o'r safle, naill ai i ddŵr daear neu unrhyw ddŵr wyneb, boed yn uniongyrchol neu drwy suddfannau dŵr.

Rheswm: Er mwyn atal llygredd ac i warchod yr amgylchedd dŵr.

(10) Ni fydd yr un datblygiad yn dechrau ar safle'r gwaith sypynnu nes bod rhaglen atal llygredd yn nodi'r holl risgiau llygredd posibl a'r gweithdrefnau lliniaru, adfer a rheolaeth i reoli risgiau o'r fath yn cael ei chyflwyno er mwyn ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n llawn.

Rheswm: Er mwyn atal llygredd ac i warchod yr amgylchedd dŵr

(11) Ni fydd unrhyw fater solet, tywod neu gerrig mân neu ormodedd o fater mewn daliant, pridd, ireidiau neu unrhyw fater cas neu niweidiol arall yn cyrraedd unrhyw ddyfrgwrs yn sgil unrhyw weithgareddau neu weithrediadau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn atal llygredd yn yr amgylchedd dŵr

(12) Oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno fel arall, bydd y gwaith sypynnu yn cael ei ddatgymalu a'r safle yn dychwelyd i'w gyflwr blaenorol cyn pen 3 mis o adeiladu'r uned gyfnerthu goncrid olaf.

Rheswm: Er diogelwch amwynder gweledol.

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.

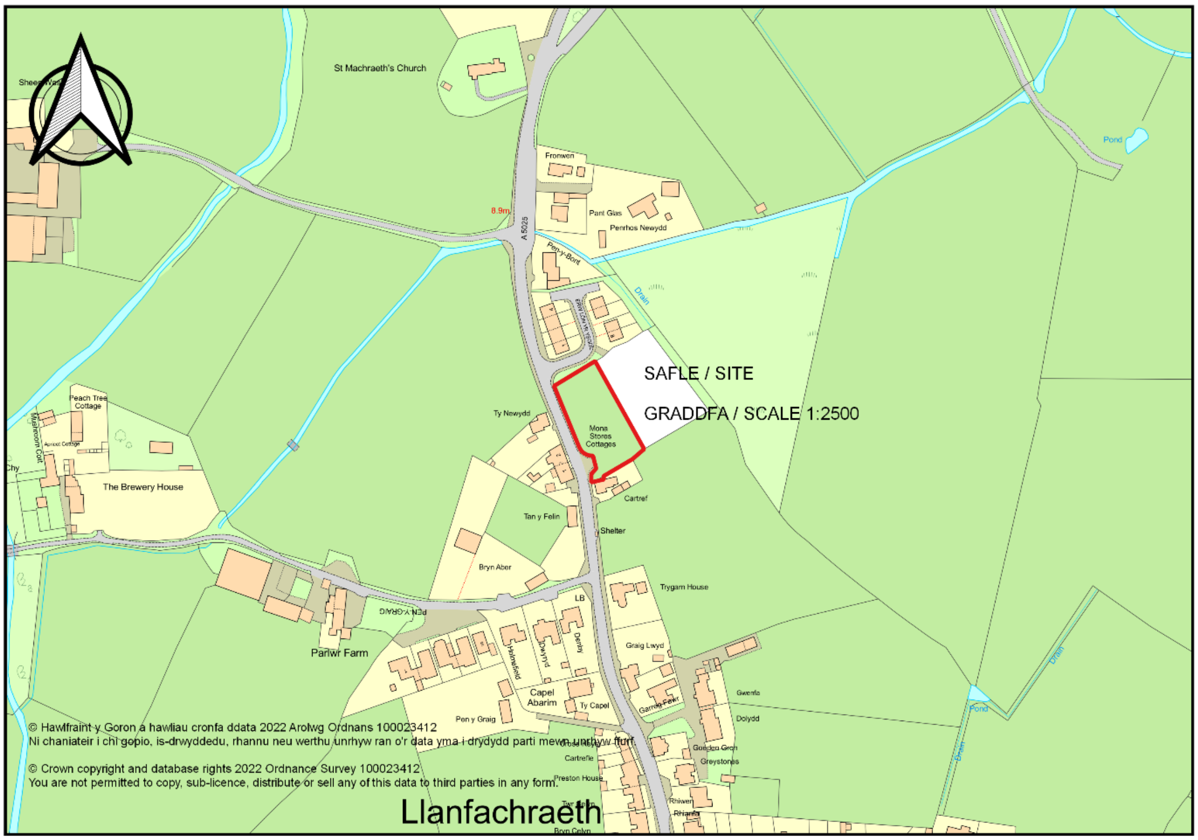
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.4**

Rhif y Cais: S106/2022/4

Ymgeisydd: AMP Construction

Bwriad: Cais ar gyfer diwygio Cytundeb Adran 106 yn ymwneud a tai fforddiadwy o ganiatad cynllunio 27C23A ar dir ger

Lleoliad: Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn am benderfyniad gan y pwyllgor cynllunio ar gais y Cynghorydd Jackie Lewis.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad gwledig Llanfachraeth, sydd wedi'i nodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaethau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r safle wedi'i leoli yn y rhan mwyaf gogleddol o'r pentref ac mae modd cyrraedd y safle'n syth oddi ar ffordd arfordirol yr A5025. Mae gogledd y safle'n rhannu ffin ag ystâd dai a godwyd yn ddiweddar tra bo'r ffin ddeheuol yn cael ei rhannu ag eiddo preswyl. Rhoddwyd caniatâd o dan gais rhif 27C23A i godi 5 annedd ar y safle. Mae'r caniatâd hwn yn

cael ei weithredu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Yn achos rhai o'r unedau mae slabiau cast wedi cael eu creu ac mae waliau wedi dechrau cael eu hadeiladu hyd at lefel y llawr cyntaf. Roedd cais rhif 27C23A yn cynnwys cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau bod 2 o'r unedau'n anheddau fforddiadwy. Mae'r cais hwn ar gyfer lleihau'r nifer hwn i 1 uned.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai yw'n dderbyniol lleihau nifer yr anheddau fforddiadwy ar y safle yn nhermau'r polisïau cyfredol a p'un ai a oes unrhyw ystyriaethau hyfywdra o ran darparu 2 uned fforddiadwy.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynghlun a hyfywedd
Cynghorydd Jackie Lewis	Galw i bwyllgor.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb.
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Ddim sylwadau.
Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council	Dymuno gwel 1 annedd yn cael ei gadw fel fforddiadwy.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 29ain Mehefin 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 9 llythyr wedi dod i law, 7 yn erbyn a 2 o blaid.

Hanes Cynllunio Perthnasol

27C23B - LUC proposed material start 27C23A

27C23A - Erection of 5 dwellings together with alterations to the existing access

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynllun Datblygu Cyfredol
Mae Llanfachraeth wedi'i nodi'n rhan o ardal brisio tai'r Gorllewin Gwledig, ac o dan ddarpariaethau polisi Tai 15 nodir y disgwylir bod canran fforddiadwyedd o 20% yn hyfyw ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 2 annedd neu fwy yn yr ardal hon. Mae'r lefel fforddiadwyedd o 20% ar gyfer y datblygiad hwn yn cyfateb i

1 annedd fforddiadwy. Felly mae darparu un uned fforddiadwy yn cydymffurfio â gofynion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Hyfywdra

Er yr uchod, mae paragraff 7.7.2 o'r Canllaw Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy yn nodi'r canlynol "….Lle bo datblygwr yn ceisio ail-negodi lefel neu fath y tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt yn flaenorol ar adeg y cais cynllunio gwreiddiol, bydd gofyn i'r datblygwr ddangos sut mae'r amgylchiadau sy'n ymwneud â hyfywdra economaidd wedi newid, a hynny drwy gyflwyno arfarniad hyfywdra ariannol wedi'i ddiweddaru..."

Mewn perthynas â'r cais penodol hwn mae'r datblygwr wedi cyflwyno asesiad hyfywdra a Phrisiad Llyfr Coch, sy'n ceisio diwygio'r cytundeb presennol drwy gynnig nifer o opsiynau. Er na ellir rhannu manylion a ffigurau'r dogfennau hyn oherwydd GDPR, y prif reswm a roddwyd gan y datblygwr oedd bod costau adeiladu wedi cynyddu'n sylweddol yn ystod y 2 flynedd ddiwethaf ac nad yw'r cytundeb cyfreithiol yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu sydd wedi cael ei fabwysiadu erbyn hyn.

Ar ôl cydlynu â swyddogion o'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, daethpwyd i'r casgliad, yn sgil y newidiadau mewn amgylchiadau ers cymeradwyo'r caniatâd gwreiddiol ac er mwyn helpu i ddarparu un uned fforddiadwy ar y safle, ystyrir ei bod hi'n briodol lleihau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle i 1 uned gyda disgownt o 20% os ydi'r uned fforddiadwy'n un o'r unedau lled-ar wahân 2 neu 3 ystafell wely.

Casgliad

Ar ôl ystyried y sefyllfa bresennol, mewn perthynas â hyfywdra a rhinweddau'r cynllun yn erbyn polisi TAI 15 yn y CDLlC, nid oes unrhyw resymau polisi dilys nac unrhyw sail berthnasol dros wrthod y cynnig i ddiwygio'r cytundeb Adran 106.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2022/66

Ymgeisydd: Mr. Dafydd Owen

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

Lleoliad: Porth Wen, Llanbadrig

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i newid defnydd tir yn faes parcio ym Mhorth Wen, Llanbadrig.

Mae'r maes parcio arfaethedig yn cwmpasu ardal o tua 0.5 hectar (1.2 erw) ac mae wedi'i leoli ar hyd lôn wledig un trac rhyw 0.7km o brif briffordd yr A5025. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig tua hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes a Porth Llechog sydd i gyd tua. 3.5km i ffwrdd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a oes cyfiawnhad i'r bwriad ac a yw'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad a'i effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
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 TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No objection.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau ynglyn a effaith y datblygiad ar y tirwedd a'r AHNE dynodedig.
Gritten Ecology	Mae Arolwg Ecolegol a gynhaliwyd yn dangos bod gan y safle ddiddordeb ecolegol cyfyngedig a bod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn briodol ar gyfer y cynnig.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau o safbwynt Treftadaeth Adeiledig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol ac iechyd a diogelwch perthnasol.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Os am ffensio llwybrau troed, rhaid darparu lled o 2.5m o leiaf.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau a chyngor mewn perthynas â'r fframwaith polisi perthnasol.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE, y byddai'r bwriad yn annog a chynyddu traffig i'r safle, effaith

	ar heddwch a llonyddwch, awyr dywyll a bywyd gwyllt, y prif atyniad yw gwaith brics preifat Porth Wen, ni fyddai’r lleoliad yn cael un apêl petai’r perchennog yn gwahardd mynediad i'r safle.
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Gofyn i’r cais gael ei gyfeirio i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i’w benderfynu.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r addroddiad.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Derek Owen	Cefnogi.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i’r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, gosod rhybudd safle ger y safle a hysbysebu yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, a cheir crynodeb o’r cynnwys isod:

• Bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd peth o'r ffordd i ddatrys y problemau parcio ceir ar y safle hwn, fodd bynnag fe all y cyfleuster newydd hwn waethygu'r problemau eraill a nodir yn y cais a dim ond arwain at wneud pethau'n waeth nag y maent ar hyn o bryd a thyfu i fod yn rhywbeth cwbl anhydrin yn y safle yn y dyfodol.
• Mae'n anochel y bydd y maes parcio newydd yn cynyddu nifer y ceir sy'n defnyddio'r lôn trac sengl, sydd eisoes yn cael trafferth gyda'r traffig presennol fel y disgrifir yn y cais.
• Bydd y cynnydd yn nifer yr ymwelwyr wedyn ond yn cynyddu'r materion ymddygiad y cyfeirir atynt yn y cais.
• Bydd ymwelwyr sy'n chwilio am leoedd parcio am ddim yn dal i barcio yn y mannau pasio a chyda mwy o draffig, bydd y ffordd wedyn yn dod yn aml yn amhosibl i drigolion, ffermwyr ac ymwelwyr fel ei gilydd.
• Yr haf diwethaf, yn ystod y cyfnod prawf, roedd ceir a mwy a mwy o faniau yn ymledu o'r safle arfaethedig ar draws y cae ac yn parcio lle bynnag y mynnant. Yna arhosodd nifer o'r faniau hyn dros nos.
• peryglon creu cyfleuster newydd yw y bydd yn anochel yn annog mwy o ymwelwyr i'r Gwaith Brics sydd bellach wedi cau
• Byddai arwyddion i leihau parcio yn y mannau pasio gyda gorfodaeth achlysurol a gosod rhai pyst ger yr ymylon sydd agosaf at y Gwaith Brics hefyd yn mynd yn bell i ddatrys y problemau parcio presennol.
• Pryder y byddai'r cyfleuster yn cael ei ddefnyddio ar gyfer arosiadau dros nos lle nad oes cyfleusterau ar eu cyfer a'r posibilrwydd o ehangu'r cyfleuster yn y dyfodol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn datgan y bydd datblygiadau’n cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygiadau twristiaeth i'r economi wledig ond mae'n cydnabod hefyd y dylid lleoli datblygiadau mewn lleoliadau addas. Mae'n cydnabod fod rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol ac mae paragraff 3.60 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC, Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan y dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd ac mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad.

Y prif bolisi wrth ddelio gyda'r cynnig hwn yw TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr sydd yn datgan:

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

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

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

Bydd gofyn i'r holl gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:

i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig;
ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad;
iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;
iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth leol.

Lle y bo'n briodol, gellir cael mynediad at y datblygiad trwy amryw o ddulliau teithio, yn enwedig dulliau teithio cynaliadwy megis cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus."

Mae'r polisi hwn yn ceisio annog datblygu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr o ansawdd uchel yn y lle cywir. Mae'r amgylchedd naturiol a'r amgylchedd adeiledig yn ffactorau allweddol o ran denu twristiaid i ardal y Cynllun. Fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd gael effaith negyddol ar yr amgylchedd lleol a chymunedau lleol os ydynt yn cael eu datblygu yn ansensitif neu eu lleoli mewn lleoliad anaddas.

Mae canllawiau pellach ar leoliad datblygiad i'w gweld yn adran 8.1 y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar Gyfleusterau i Dwristiaid (Mawrth 2021) ac mae paragraff 8.1.2 yn datgan:

"8.1.2 Mae'r polisi'n nodi ble nad oes cyfleoedd ar gael ar gyfer datblygu o fewn y ffin ddatblygu y byddai'r awdurdod yn ystyried lleoliadau eraill fe a ganlyn:

i. ………
ii. ……..
iii. Safle sydd â pherthynas agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaid presennol ... Ar safleoedd tu allan i aneddiadau presennol, ni fydd y Cynghorau ond yn cymeradwyo datblygiadau twristiaeth mewn amgylchiadau eithriadol pan fo'r ymgeisydd wedi medru dangos anghenion lleoliad penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.
iv. Gweithgaredd sydd wedi'i chyfyngu i leoliad penodol yn sgil ei defnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol presennol neu ei agosrwydd at yr atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef – mae'r Cynllun yn cydnabod y bydd gan rai atyniadau a chyfleusterau i dwristiaid anghenion lleoliad penodol megis llyn neu goetir. Mae'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ei agosrwydd at yr atyniad y mae'n ymwneud ag ef yn cynnwys graddfa'r gwahaniad a'r pellter ffisegol o'r atyniad. Bydd effaith weledol y datblygiad arfaethedig

a'i effaith ar y dirwedd a'r gallu i integreiddio'r datblygiad yn y dirwedd a'r drefwedd hefyd yn ystyriaethau pwysig wrth asesu addasrwydd y datblygiad arfaethedig."

Mae'r rhesymau am y cais yn cael eu nodi yn Adran 4 y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais sydd yn datgan *'Mae'r ddau lwybr cyhoeddus y cyfeirir atynt uchod (a leolir y naill ochr a'r llall i'r maes parcio arfaethedig) yn cael eu defnyddio fel llwybrau mynediad poblogaidd gan gerddwyr, crwydwyr ac eraill i Borth Wen, Llwybr Arfordir Ynys Môn sydd ar ben clogwyn, Arfordir Treftadaeth Gogledd Ynys Môn, tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ac adfeilion gwaith brics Porth Wen. Canlyniad y poblogrwydd hwn yw:*

· *Mae anhrefn parcio heb ei reoli ar hyd y lôn gul ddi-ddosbarth i Llanlleiana a Llanbadrig sy'n pasio heibio'r safle o ffordd arfordir yr A5025. Mae ceir yn parcio'n anhrefnus ar hyd lleiniau glas ac yn rhwystro'r ffordd yn rhannol, o flaen giatiau mynediad i gaeau, llwybrau a lonydd ac i eiddo preswyl...'*

Mae'r Swyddog Llwybr yr Arfordir wedi esbonio, er gwaetha'r ffaith fod Llwybr Arfordir Ynys Môn yn cynnwys holl arfordir Ynys Môn, nid yw'r problemau parcio a welir yma yn digwydd yn gyffredinol mewn llefydd eraill.

Er bod cysylltiadau i Lwybr Arfordir Ynys Môn ger safle'r cais, nid ymddengys ei fod yn lleoliad amlwg na naturiol ar gyfer ymuno â Llwybr Arfordir Môn a'r tebygolrwydd yw mai presenoldeb Gwaith Brics Porth Wen gerllaw, sydd yn Heneb Gofrestredig, sy'n denu pobl i'r lleoliad penodol hwn yn bennaf. Serch hynny, mae Gwaith Brics Porth Wen wedi'i leoli ar dir preifat ac nid oes mynediad cyhoeddus iddo ac mae pryderon iechyd a diogelwch hysbys ynglŷn â'r safle. Felly, pwysleisir fod unrhyw berson sy'n mynd i mewn i safle'r gwaith brics heb ganiatâd y tirfeddiannwr yn tresbasu yn anghyfreithlon.

Mae'n annhebygol o fod yn gyd-ddigwyddiad fod yr ardal lle ceir traffig a phroblemau parcio a'r lleoliad arfaethedig ar gyfer y maes parcio mor agos ag y gellir mynd at y gwaith brics gyda char. Yn wir, mewn ymateb i ymholiad gan y Swyddog Tirwedd ynghylch a fyddai lleoliad agosach at yr A5025 yn well, pe byddai modd ei gyfiawnhau, dywedodd yr asiant na fyddai hyn yn cael gwared â'r broblem o barcio'n anhrefnus ar ymyl y ffordd a gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai darparu maes parcio yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at fwy o bobl yn ymweld â'r ardal, a'r gwaith brics yn benodol. Oherwydd bod y gwaith brics yn eiddo preifat, tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, ac oherwydd y pryderon iechyd a diogelwch sy'n hysbys, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'n annoeth i'r Cyngor roi'r argraff ei fod yn annog neu'n hwyluso tresmasu ar eiddo preifat.

Er y cydnabyddir fod problemau traffig a pharcio yn bodoli ac y byddai darparu maes parcio yn sicr o gynorthwyo i leddfu'r problemau hynny, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw na fyddai'r problemau traffig a phacio yn bodoli oni bai am Waith Brics Porth Wen ac ni fyddai'r angen am faes parcio yn y lleoliad hwn yn codi gan nad yw problemau o'r fath yn codi mewn llefydd eraill, fel y nodwyd uchod.

Er bod angen diamheuol i daclo'r broblem hon mewn rhyw ffordd, nid yw'n cyfiawnhau cymeradwyo datblygiad a fyddai fel arall yn anaddas ac yn ddigyfiawnhâd mewn cefn gwlad agored, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae dulliau eraill ar gael i'r Awdurdodau priodol mewn ymdrech i fynd i'r afael â'r problemau h.y. cyfyngiadau parcio, llinellau melyn, hysbysiadau cosb benodedig ac ati.

Nid yw safle'r cais yn 'dir a ddatblygwyd o'r blaen', nid yw'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaid presennol, ac ni fwriedir iddo wasanaethau atyniad twristiaid penodol, felly ni ddangoswyd unrhyw angen neu gyfiawnhad dros y datblygiad ac felly mae'r cynnig yn groes i bolisi TWR 1.

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

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

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

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

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

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

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

Ni fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella nodweddion arbennig yr AHNE ac nid oes unrhyw angen neu gyfiawnhad grymus am y datblygiad yn y lleoliad arbennig hwn a fyddai'n gorbwyso gwerth y safle a gwarchodaeth polisi cenedlaethol. Felly, mae'r cynnig yn groes i bolisi AMG 1 o'r CDLIC.

Casgliad

Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad oes angen am y datblygiad yn y lleoliad hwn, na chyfiawnhad drosto, ac y byddai'n niweidio nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig yn groes i bolisïau PCYFF1, PCYFF2, PS14, TWR 1 a PS19 ac AMG1.

Argymhelliad

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

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

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

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.

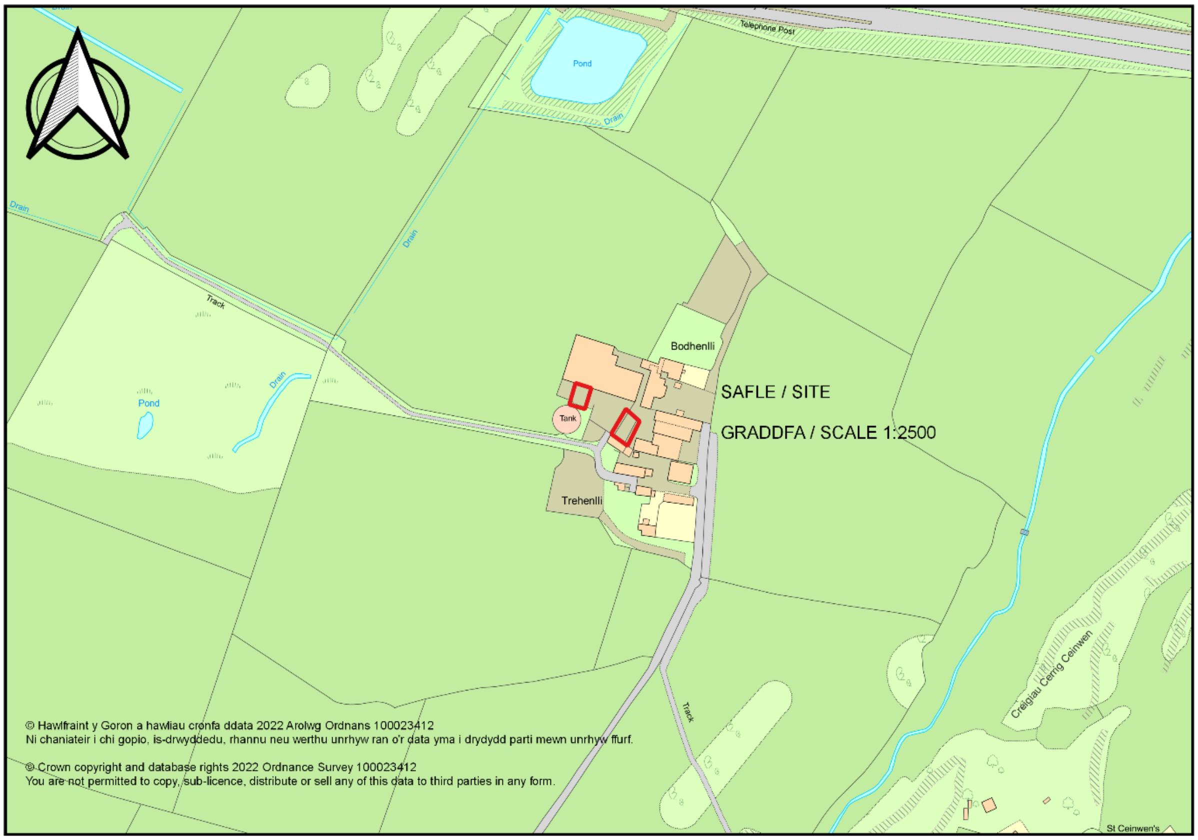
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2022/33

Ymgeisydd: OW & RB & EW Pritchard

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu 2 dô dros yr iardiau presennol yn

Lleoliad: Bodhenlli, Cerrigceinwen, Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod y cais ar dir sydd ym meddiant y Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer gosod to dros fuarth bwydo a buarth trin y fferm laeth weithredol.

Mae safle'r cais ar uned amaethyddol sydd wedi'i lleoli mewn cefn gwlad agored yng Ngherrigceinwen.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p’un ai a ydi’r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, p’un ai a ydi’n cydymffurfio â’r polisïau cyfredol, a p’un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae’r adeilad arfaethedig y tu mewn i fuarth y fferm a bydd yn cael ei weld yng nghyd-destun yr adeiladau amaethyddol eraill. Bydd yr adeilad yn integreiddio’n dda â’i gyd-destun amaethyddol, ac yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cynghori’r ymgeisydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad a chynghori’r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/06/2022. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36LPA827/CC – Cynlluniau llawn ar gyfer creu storfa slyri ar dir yn Bodhenlli, Cerrigceinwen. Caniatau 31/07/2003.

36LPA827A/CC – Codi sied amaethyddol er mwyn cadw anifeiliaid yn Bodhenlli, Cerrigceinwen. Caniatau 09/09/2009.

36LPA827B/CC - Cais llawn i godi sied amaethyddol yn Bodhenlli, Cerrigceinwen. Caniatau 04/06/2015.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae Bodhenlli yn fferm weithredol, sydd wedi'i lleoli i lawr llwybr preifat mewn lleoliad cefn gwlad agored yng Ngherrigceinwen. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer gosod to dros y buarth trin a'r buarth bwydo presennol.

Prif faterion y cais yw ei:

i. Leoliad a'i Ddyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r buarth trin presennol wedi'i leoli i'r gogledd orllewin o fuarth y fferm, ac mae'n agos iawn at yr adeiladau amaethyddol mwyaf ar y safle. Bydd y to arfaethedig yn mesur 12.8m o'r sied bresennol, a 9.5m o led. Bydd ganddo do ar ongl a fydd yn mesur 4.6m o uchder a 3.3m o uchder i'r bondo. Bydd tua 0.8m yn is nag uchder crib to'r sied amaethyddol fwyaf. Bydd maint yr adeilad yn debyg i'r adeiladau eraill ac felly bydd yn gweddu â'r hyn sydd o'i amgylch.

Mae'r buarth bwydo presennol wedi'i leoli tua 21m i'r dwyrain o'r buarth trin, ynghanol clwstwr o adeiladau amaethyddol ar y safle. Bydd y gorchudd to arfaethedig yn ymestyn tua'r gogledd o un o'r adeiladau presennol a bydd yn mesur rhwng 15.6m a 17.5m o hyd, a 8.5m o led. Bydd crib y to'n mesur 4.5m o uchder a 3.3m a 2.8m i'r bondo.

Bydd to a waliau'r ddau fuarth yn cael eu gorchuddio â dalenni proffil bocs plastisol. Mae'r deunydd hwn yn debyg iawn i'r hyn sy'n gorchuddio'r adeiladau amaethyddol sydd ar y safle ar hyn o bryd, er mwyn sicrhau bod y datblygiad o ansawdd uchel a'i fod yn rhoi ystyriaeth i'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch , fel sy'n ofynnol yn ôl polisi PCYFF 3. Ystyrir na fydd y toeau hyn yn cael mwy o effaith gweledol, gan y byddant yn cael eu gweld yng nghyd-destun yr adeiladau amaethyddol sydd eisoes ar y safle.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016), rhaid i geisiadau cynllunio ddangos sut y byddant yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mewn perthynas â'r cais, mae blwch adar ac ystlumod wedi cael eu hychwanegu i'r toeau. Hefyd, bydd gwrych newydd yn cael ei blannu gerllaw'r buarth trin. Ystyrir hyn yn welliant cyffredinol i fioamrywiaeth, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisi PCYFF 4.

ii. Eiddo Preswyl Gerllaw

Ystyrir bod y safle wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth yr eiddo agosaf fel na fydd yn effeithio ar eu preifatrwydd na'u mwynderau. Yr eiddo preswyl agosaf ydi Bryn Henlli a Tyn Llan, ac maent dros 300m oddi wrth yr eiddo i'r de a'r de-ddwyrain. Oherwydd y pellter rhwng y toeau a'r eiddo cyfagos, ac oherwydd eu bod yn cyd-fynd â'u cyd-destun amaethyddol, bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr eiddo preswyl gerllaw. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 yn y CDLlC.

Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu gorchudd to ar gyfer dau fuarth ar y fferm laeth. O ran egwyddor mae datblygiadau at ddibenion amaethyddol yn dderbyniol yn ôl polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, a bydd y datblygiad hefyd yn arwain at fuddsoddi yn yr economi leol ac yn darparu cyfle i'r busnes ffermio.

Bernir y bydd y toeau yn cyd-fynd â'r amgylchedd adeiledig o'u cwmpas, ac y bydd eu lliw yn sicrhau eu bod yn cael eu gweld yng nghyd-destun yr adeiladau amaethyddol sydd eisoes ar y safle. Oherwydd y pellter sylweddol rhwng y safle a'r eiddo cyfagos, a'r dopograffeg rhyngddynt, bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr eiddo hyn.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

(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:

- **A1-03a: Cynlllun safle arfaethedig, cynlluniau llawr, edrychiadau a rhaniad arfaethedig (iard fwydo)**
- **A2-02a: Cynlluniau llawr, edrychiadau a rhaniad arfaethedig (iard drin)**
- **A3-04b: Cynllun safle a lleoliad**

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

(03) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(04) Bydd yr holl waith plannu yn y manylion tirweddu a gymeradwywyd yn y cynllun arfaethedig rhif A1-03a yn cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sydd gyntaf; a bydd unrhyw blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio i'r ardal fel sy'n ofynnol ym Mholisïau'r CDLl ar y Cyd PCYFF 3 a PCYFF 4.

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 2, PCYFF 3, PCYFF 4

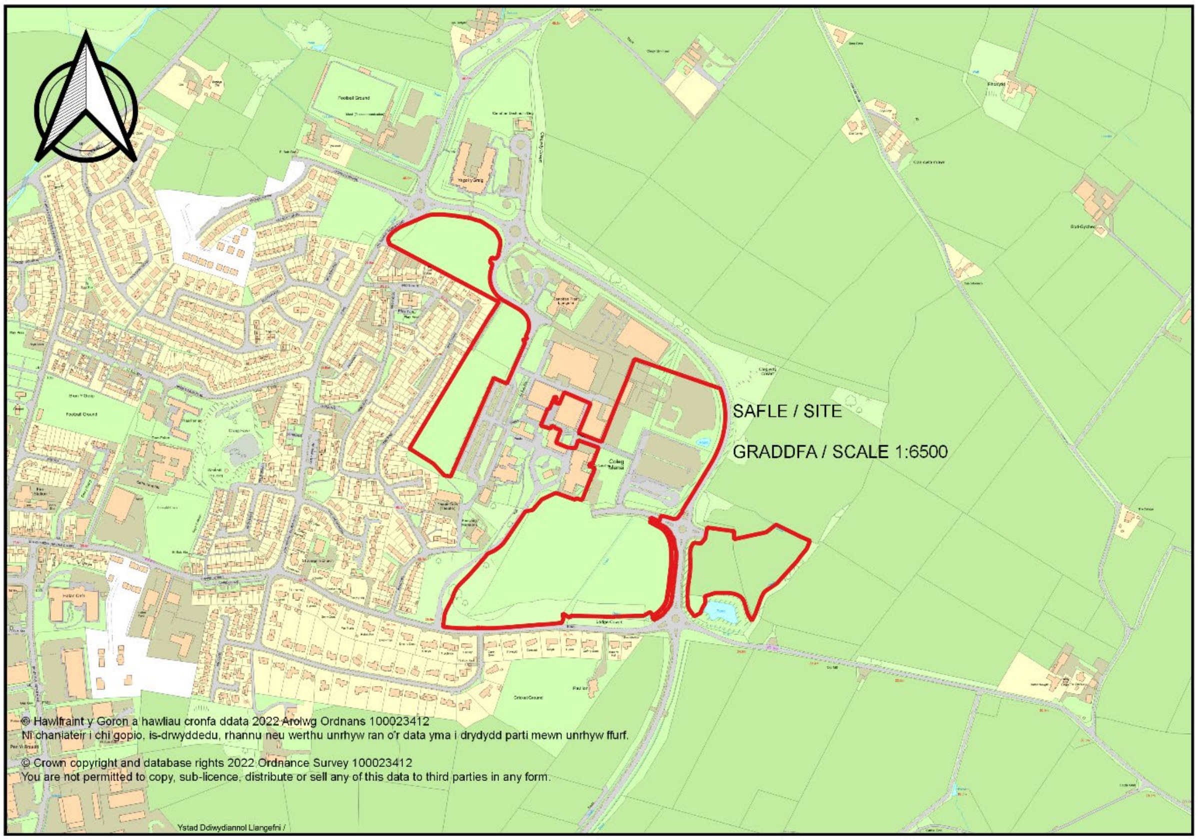
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2022/44

Ymgeisydd: Mr STUART HUGHES

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (33) (cynllun teithio) a amod (35) (priffyrdd a draenio) o caniatad amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON (Cais hybrid i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio) er mwyn caniatau y gwybodaeth ar ol cychwyn gwaith ar y safle yn

Lleoliad: Coleg Menai, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud ag amrywio amodau caniatâd a roddwyd i gais a gyflwynwyd gydag Asesiad o Effaith ar yr Amgylchedd. Felly, mae'n cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (33) (cynllun teithio) ac amod (35) (priffyrdd a draenio) o ganiatâd amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON (cais hybrid ar gyfer canolfan beirianneg, maes

parcio, lle chwarae i blant a chais amlinellol ar gyfer anheddau preswyl, gwesty, cyfleuster bwyd a diod a maes parcio) er mwyn cymeradwyo'r manylion ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yng Ngholeg Menai, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r adran briffyrdd yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim barn.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus fod y wybodaeth yn delio hefo materion yr amodau.

Hysbysebwyd y cais trwy anfon llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 3/8/22. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad, roedd 1 llythyr wedi'i dderbyn yn cefnogi'r cais a oedd yn datgan y byddai cael parc yn agosach at y tai ger y coleg yn fuddiol iddynt.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304K/1/EIA/ECON – Cais hybrid ar gyfer creu canolfan beirianneg a chaniatâd amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl a gwesty yn – Coleg Menai, Llangefni

MAO/2020/16 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn caniatáu i waith datblygu gychwyn ar blot 2 ar dir yn – Coleg Menai Llangefni – Caniatáu

RM/2020/10 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn caniatáu i waith datblygu gychwyn ar blot 2 ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu

RM/2020/11 – Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer 91 annedd ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu

MAO/2021/1 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn caniatáu i waith datblygu gychwyn ar blotiau unigol ar Safle B ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu

VAR/2022/24 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio caniatâd cynllunio amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON ac Amod (01) o gais cynllunio rhif RM/2020/10 (Codi 60 annedd) er mwyn caniatáu cynlluniau diwygiedig yn – Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu

DIS/2021/82 - Cais i ryddhau amodau (05) Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau a Chynefinoedd) a (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o gais cynllunio RM/2020/10 (materion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu 60 annedd) ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Amod wedi ei ryddhau'n rhannol

DIS/2021/83 – Cais ar gyfer rhyddhau amod (23) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON: Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer creu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 annedd, gwesty a chyfleuster bwyd a diod a maes parcio cysylltiedig ar dir yn – Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni – Amod wedi'i ryddhau'n rhannol

34C304N/1/DIS – Cais i ryddhau amod (07) (Tirlunio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni

34C304P/1/DIS – Cais i ryddhau amod (05) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni

34C304Q/1/DIS – Cais i ryddhau amod (15)(a) (Rhaglen o waith Archeolegol) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni

34C304R/1/DIS – Cais i ryddhau amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni

34C304T/1/DIS – Cais i ryddhau amod (13) (Dŵr Wyneb) o gais cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni

34C304U/1/DIS – Cais i ryddhau amod (08) (Goleuo) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni

34C304V/1/DIS – Cais i ryddhau amod (1) (Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni

34C304W/1/DIS – Cais i ryddhau amod (09) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn – Coleg Menai, Llangefni

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatawyd cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer creu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 annedd, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni o dan ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar 25/07/2017. Gwnaed newidiadau ansylweddol pellach o dan geisiadau cynllunio rhif MAO/2020/16 a MAO/2021/1 i ddiwygio geiriad rhai o amodau'r caniatâd blaenorol.

Roedd y rhan o'r safle sy'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol yn cael ei nodi ar y cynllun meistr fel Safle 2 a Safle 3, sef yr ardaloedd ar gyfer tai fforddiadwy.

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (33) (cynllun teithio) ac amod (35) (priffyrdd a draenio) o ganiatâd cynllunio amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON (cais hybrid ar gyfer canolfan beirianneg, maes parcio, lle chwarae i blant a chais amlinellol am anheddau preswyl, gwesty, cyfleuster bwyd a diod a maes parcio) er mwyn cymeradwyo'r manylion ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yng Ngholeg Menai, Llangefni.

Roedd amod 33 yn datgan na ddylai unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes bod Cynllun Teithio wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Roedd angen i'r Cynllun Teithio nodi cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr ddefnyddio dulliau teithio amgen i deithio i'r safle ac oddi yno, yn hytrach na theithio mewn ceir preifat ac ynddynt un teithiwr yn unig. Roedd angen iddo nodi amserlen weithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Y rheswm am yr amod hwn oedd er mwyn annog dulliau mwy cynaliadwy o deithio i'r safle ac oddi yno, yn hytrach na cheir ac ynddynt un teithiwr yn unig.

Fodd bynnag, mae gwaith wedi ar y datblygiad wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod hwn yn gyntaf. Derbyniwyd Cynllun Teithio gyda'r cais Adran 73 hwn ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau y bydd cynnydd sylweddol mewn traffig ond maent o'r farn fod mesurau digonol ar waith, fel y nodir yn y cynllun teithio. Felly, ystyrir fod y wybodaeth yn bodloni gofynion Amod 33 ar gyfer Plot 2 a Phlot 3 yn unig.

Roedd Amod (35) yn datgan na chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd mesurau wedi eu sefydlu i sicrhau y cynhelir y ffyrdd a'r draeniau yn y dyfodol, yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan fod gwaith wedi dechrau'n barod ar y safle, mae'r ymgeisydd wedi torri'r amod hwn; fodd bynnag, cyflwynwyd manylion am gynnal y ffyedd a'r draeniau yn y dyfodol gyda'r cais cynllunio hwn ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau fod y wybodaeth a gyflwynwyd gan yr asiant yn ddigonol i ryddhau gofyniad Amod 35 ar Blot 2 a Phlot 3 yn unig.

Casgliad

Cyflwynwyd gwybodaeth fel rhan o'r cais cynllunio hwn er mwyn bodloni gofynion amod (33) cynllun teithio ac amod (35) mesurau i sicrhau fod y ffyrdd a'r draeniau yn cael eu cynnal yn y dyfodol. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau fod y wybodaeth yn bodloni gofynion yr amodau ar gyfer Plot 2 a Phlot 3.

Argymhelliad

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

Caniatâd cynllunio llawn

Mae'r amodau canlynol (rhif 01 hyd at ac yn cynnwys rhif 17) yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio llawn ("Safle A") sydd, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, yn cynnwys yr elfennau canlynol: y Ganolfan Beirianneg Newydd ("y Ganolfan"), maes parcio gyda 254 o lecynnau parcio ("y Lle Chwarae") a lle chwarae i blant.

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cyn cychwyn y gwaith ar y maes parcio, bydd strategaeth briodol ("y Strategaeth Blannu") ar gyfer "Safle A" yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur i ddangos y bydd gwaith plannu cysylltiol yn yr ardal (mae "Plannu Cysylltiol" yn golygu: llinell neu linellau o waith plannu parhaus/bron yn barhaus a fydd yn caniatáu symudiad rhydd rhywogaethau bywyd gwyllt (megis y wiwer goch) ar hyd y coridor, fel arfer rhwng (neu'n agos i) gynefinoedd addas a hefyd i hwyluso lledaeniad planhigion ar y ddaear mewn coetir dros gyfnod hirach o amser sydd o'r herwydd, yn gwella cynaliadwyedd a hyfywedd ecolegol mewn ardal benodol) yn cael ei gynnal yn ddigonol. Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor i'w gadw / ei sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol (gyda chyfansoddiad y rhywogaethau a manylion am y goleuadau y bwriedir eu defnyddio ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai gollyngiadau goleuni gael effaith ar y coridor) a chynllun rheoli a chynnal a chadw a sicrhau bod y Strategaeth Blannu yn cael ei gweithredu'n llawn wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

Amod (02) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304R/1/DIS.

(03) Cyn cychwyn y gwaith ar y Maes Parcio, bydd Asesiad Risg Bio-ddiogelwch ("yr Asesiad") yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr Asesiad a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn ystod y gwaith datblygu yn unol ag amserlen yn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw gan sicrhau bod yr Asesiad fel y'i cymeradwywyd yn cael ei weithredu wedi hynny yn llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y bywyd gwyllt sy'n bresennol.

Amod (03) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304R/1/DIS.

(04) Cyn bod neb yn symud i fyw i neu'n defnyddio'r Ganolfan newydd am y tro cyntaf, bydd cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn cael eu gosod yn unol â chynllun i'w gyflwyno i, a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd wedi hynny yn cael ei weithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad yn unol â'r manylion yn y cynllun y cytunwyd arno.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bywyd gwyllt ar y y safle.

(05) Cyn cychwyn ar unrhyw waith bydd Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfer y Cyfnod Adeiladu) ("y Cynllun") yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol ac amserlen ar gyfer camau o'r fath ac am ba hyd y byddant yn weithredol:
- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheolaethau o ran yr amseroedd y bydd cerbydau adeiladu yn cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau Stancio (os oes bwriad i'w defnyddio)
- Gwaith Daear;
- Hysbysfyrddau ar y safle safle,
- Oriau gwaith,
Manylion ynghylch sut y bydd sŵn, goleuni, llwch a llygryddion eraill yn yr awyr, dirgryniad, mwg, ac arogleuon o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a'i ailddefnyddio

- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio deunyddiau peryglus a chael gwared arnynt
- Gweithdrefnau Cyfyngiant mewn Argyfwng
- Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau'n ei ddefnyddio i fynd i ac o'r safle
- Cyfleusterau parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- Storio peiriannau a deunyddiau
- Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n briodol
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

Bydd y datblygwr yn sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal.

Amod (05) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304P/1/DIS a DIS/2021/82 ar gyfer Safle 2 a Safle 3.

(06) Ac eithrio'r rhai a nodwyd yn y cynllun ar gyfer Cadw a Chael gwared ar Goed (darluniad rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Adolygiad P3 dyddiedig 13.12.2016), rhaid cael caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw goed neu wrychoedd ar "Safle A" neu ar ffiniau'r safle yn cael eu tocio, eu brigdorri neu eu torri i lawr ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri rhaid plannu rhai newydd yn eu lle yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i a'i gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar yr un adeg ag ceir y caniatâd ymlaen llaw).

Rheswm: Er budd amwynder.

(07) Bydd y safle ("Safle A") yn cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei wneud yn llawn i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu 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 yn cael eu cynnal drwy gydol oes y datblygiad ac bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu'n cael eu difrodi ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yn cael eu cyfnewid yn y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol mae'n ofynnol eu plannu, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (07) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304N/1/DIS.

(08) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau, eu disgleirdeb ac oriau defnydd a fydd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r datblygiad yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod a bydd unrhyw oleuadau yn cael eu gosod a'u gweithredu wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (08) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304U/1/DIS.

(09) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu farcio'r safle yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn eu gosod neu eu codi a byddant wedyn yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (09) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304W/1/DIS and DIS/2021/82 ar gyfer Safle 2 a Safle 3.

(10) Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i, neu'n defnyddio'r Ganolfan Newydd, fel y'i dangosir ar Ddarluniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Adolygiad P1 - Cynllun Lleoliad y Safle, nes bydd cynllun draenio ("y Cynllun Draenio") wedi ei gyflwyno i a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu i'w foddhad ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Draenio ddangos sut y bydd y Ganolfan yn draenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llif dŵr budr yn y pen draw yn draenio i:

i) Y garthffos gyfun 150 mm yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y'i nodir ar Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd Dŵr Cymru sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad hwn o benderfyniad.

neu

ii) I bwynt arall sy'n cysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac sydd wedi ei nodi mewn asesiad modelu hydrolig.

Yn y naill achos neu'r llall, bydd y cysylltiad yn cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i sefydlu'n unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth weithredu a nodir yn yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

Amod (10) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304V/1/DIS.

(11) Mae peipen 400mm i'r prif gyflenwad dŵr a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm yn croesi'r safle. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y brif garthffos gyhoeddus 400mm.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(12) Mae pibelli dŵr dosbarthu yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(13) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ("Safle A") datblygu lifo i'r briffordd sirol. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r Ganolfan na'n defnyddio'r Maes Parcio hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r safle wedi cael eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'u gweithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y manylion a gymeradwywyd yn cael eu cynnal wedyn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb niweidio'r briffordd gyfagos.

Amod (13) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304T/1/DIS.

(14) Cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i, neu'n defnyddio'r Ganolfan newydd am y tro cyntaf, rhaid cyflwyno Cynllun Teithio ("y Cynllun Teithio") i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Yn y Cynllun Teithio, nodir cynigion i annog ymwelwyr, staff

a chontractwyr yn gadarnhaol i deithio i'r Safle ac oddi yno drwy ddulliau teithio eraill ac eithrio siwrneiau gyda cheir preifat ac ynddynt un person yn unig, Yn y Cynllun Teithio, nodir amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu'r Cynllun Teithiol. Bydd y Cynllun Teithio a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a'r amserlen a nodir ynddo.

Rheswm: Er mwyn annog teithio i ac o'r safle drwy ddulliau mwy cynaliadwy na cheir ac ynddynt un person yn unig.

(15) a) Ni chaniateir datblygu'r Maes Parcio (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ("y Rhaglen") wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion yn y Rhaglen a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a wneir yn unol â'r Rhaglen, fel sy'n ofynnol dan amod (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

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

Amod (15a) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304Q/1/DIS.

(16) Bydd manylion llawn am y Lle Chwarae yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yn cael eu gwblhau cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd a godir yn unol â'r caniatâd amlinellol sy'n ffurfio rhan o'r caniatâd cynllunio hwn. Bydd cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cael ei gyflwyno gyda'r manylion hyn ac wedi hynny yn cael eu gweithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu at greu cymunedau diogel, iach, unigryw a bywiog trwy ddarparu lle chwarae a gynlluniwyd yn dda ac sydd ag offer addas.

(17) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r lluniadau a'r chynlluniau a restrir isod ac fel y bydd angen eu cymeradwyo gan yr amodau a bennwyd:

Rhif Darluniad	Dyddiad	Disgrifiad o'r Cynllun
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	10.02.2017	Strategaeth Tirwedd
CS087795-CAP-XX-00-DR-L 0010 Rev P1	23.09.2016	Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianneg Newydd

ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	23.09.2016	Cynllun a Manylion y Ffensys
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Pafin
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	23.09.2016	Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	23.09.2016	Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	23.09.2016	Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	23.09.2016	Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	23.09.2016	Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 1
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	23.09.2016	Croestoriad Nodweddiadol o'r Ganolfan Beirianneg
NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 2
		Paled o'r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianneg Newydd

NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	23.09.2016	New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 Rev P1	23.09.2016	To'r Ganolfan Beirianneg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 Rev P3	05.12.2016	Cynllun Meistr
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3	13.12.2016	Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed

O dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON.

Caniatâd cynllunio amlinellol

Mae'r amodau canlynol (rhifau 18 hyd at ac yn cynnwys rhif 46) yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio amlinellol sydd, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, yn cynnwys yr elfennau canlynol: y datblygiad preswyl ("y Datblygiad Preswyl", y gwesty ("y Gwesty") a'r cyfleuster bwyd a diod ategol gyda'r ddarpariaeth barcio cysylltiedig ("y Cyfleuster").

(18) Bydd y materion canlynol a gadwyd yn ôl yn cael eu cymeradwyo ar gyfer Plotiau 1 – 5 (y cyfeirir atynt o hyn ymlaen yn unigol fel "Plot" a gyda'i gilydd fel "Plotiau") y safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol hwn (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel "Safle B") cyn dechrau'r datblygiad o fewn y Plot perthnasol, hynny yw cynllun, graddfa, ymddangosiad yr adeiladau a'r tirlunio. Gellir cyflwyno materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas ag unrhyw blot neu bob un o'r Plotiau.

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

(19) Bydd raid gwneud y cais i gymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(20) Bydd raid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef dim hwyrach na'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol sef: - (a) cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd i ddyddiad y rhoddwyd cymeradwyaeth terfynol i'r materion a gadwyd yn ôl, neu os cymeradwyir ar wahanol ddyddiadau, cyn pen dwy flynedd i'r dyddiad y cymeradwywyd yn derfynol y mater olaf a gadwyd yn ôl.

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

(21)Cyn dechrau gwaith ar y maes parcio cyflwynir strategaeth ("y Strategaeth Blannu") ar gyfer plotiau 1-5 o fewn "Safle B" i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo i ddangos y bydd cysylltedd plannu yn cael ei gynnal yn briodol. (Ystyr "cysylltedd plannu" yw; llinell, neu linellau, o blannu parhaus neu bron â bod yn barhaus sy'n hwyluso ac yn caniatáu i rywogaethau bywyd gwyllt (megis y wiwer goch) symud yn rhydd ar hyd y coridor, fel arfer rhwng

(neu'n agos at) ardaloedd o gynefin ffafriol a hefyd hwyluso lledaeniad planhigion llawr coetir dros gyfnodau hirach o amser, gan alluogi mwy o gynaliadwyedd a hyfywedd ecolegol cyffredinol mewn ardal benodol). Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor fydd yn cael ei gynnal/sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol a chyfansoddiad y rhywogaethau i'w ddefnyddio a manylebau'r goleuadau i'w defnyddio ar hyd y coridor ac mewn ardaloedd cyfagos lle gallai gorlif goleuni effeithio ar y coridor, a chynllun rheoli a chynnal a chadw i sicrhau fod y Strategaeth Blannu'n cael ei gweithredu'n llawn ar bob plot wedi hynny, yn unol â'r manylion a gymeradwywyd, drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir.

(22) Cyn cychwyn datblygiad ar Blot, cyflwynir Asesiad Risg Bioddiogelwch ("yr Asesiad") mewn perthynas â'r Plot hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr Asesiad fel y'i cymeradwywyd yn cael ei roi ar waith wrth ddatblygu'r Plot perthnasol, yn unol â'r amserlen yn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw gan sicrhau fod yr Asesiad a gymeradwywyd yn cael ei weithredu'n llawn wedi hynny drwy gydol oes datblygu'r Plot perthnasol.

Rheswm: Diogelu'r bywyd gwyllt sy'n bresennol.

(23) Cyn cychwyn unrhyw waith o fewn Plot, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfer Adeiladu) ("y Cynllun") mewn perthynas â'r Plot hwnnw'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol a'r amseroedd pryd y bydd camau o'r fath yn weithredol ac am ba hyd:
- Mesurau amddiffyn coed a llwyni;
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle;
- Cyfyngiadau ar amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;
- Dulliau gosod polion yn y ddaear (os cânt eu defnyddio);
- Gwaith cloddio;
- Byrddau hysbysebu ar y safle;
- Oriau gweithio;
- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir yn yr awyr, dirgryniad, mwg ac arogleuon o waith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru;
- Rheoli a chael gwared ar wastraff ac ailddefnyddio deunyddiau;
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gollwng ar y briffordd gyhoeddus;
- Amddiffyn mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw;
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus;
- Gweithdrefnau Rheoli mewn Argyfwng;
- Pennu llwybr i ac o'r safle ar gyfer cerbydau a pheiriannau adeiladu a danfon cyflenwadau;
- Parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- Storio peiriannau a deunyddiau;
- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo'n briodol;
- System i reoli cwynion gan breswylwyr lleol;
Rhaid glynu at y Cynllun wrth adeiladu'r datblygiad ar y Plot perthnasol

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu'n niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal leol.

Amod 23 wedi ei ddileu yn rhannol o dan caniatad cynllunio DIS/2021/83 ar gyfer Safle 2 a 3.

(24) Rhaid gosod cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a bydd raid gweithredu'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd trwy gydol oes datblygiad y Plot perthnasol y mae blychau ystlumod o'r fath i'w gosod arno.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bywyd gwyllt y safle.

(25) Bydd manylion ar gyfer adeiladu'r pyllau a maint a nodweddion y pyllau hynny sydd wedi eu cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y gwaith hwnnw ac yna, bydd y cyfryw byllau'n cael eu gweithredu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(26) Bydd Asesiad o'r Goblygiadau o ran Coedyddiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth BS: 5837 2012, yn seiliedig ar yr Adroddiad ar yr Arolwg Gofalu am Goed Amwynder a'r Adroddiad Cyfyngiadau yn cael eu cyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais sy'n ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a bydd y manylion a gymeradwywyd mewn Asesiad a Datganiad Dull o'r fath yn cael eu gweithredu'n llawn wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(27) Bydd raid cyflwyno Cynllun Rheoli Coetir sy'n amlinellu'r ffordd y mae coetir i gael ei reoli, sy'n ymdrin â materion fel nodau, rhestr o weithrediadau i'w cyflawni, amserlen, a darpariaeth ar gyfer adolygiad. Gall gweithrediadau gynnwys teneuo coed sydd wedi'u plannu, tynnu gwarchodwyr a chlymiadau, tynnu canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol, a rheoli rhywogaethau ymledol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol, ynghyd ag unrhyw gais materion llawn neu faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer Plot 4. Bydd raid i'r cyfryw gynllun gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith datblygu ar Blot 4 yn unol â'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl a rhaid ei weithredu'n llawn wedi hynny trwy gydol oes y datblygiad ar Blot 4.

Rheswm: Er budd amwynder

(28) Ac eithrio y rhai hynny a nodir yn y Cynllun Cadw a Thorri Coed (darlun rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3 dyddiedig 13.12.2016) rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw goed neu wrychoedd ar y Plot neu ar derfynau'r safle yn cael eu brigdorri, tocio neu eu torri i lawr ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri bydd coed neu wrychoedd yn cael eu rhoi yn eu lle yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar yr un pryd ac y derbynnir eu cytundeb ymlaen llaw.

Rheswm: er budd amwynder.

(29) Cyn cychwyn datblygu Plot, cyflwynir cynllun yn rhoi manylion tirlunio a phlannu coed a llwyni sydd ei angen ar gyfer y Plot hwnnw i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn ar gyfer y Plot perthnasol yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd a bydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol a bydd yn cael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) ar y Plot perthnasol neu gwblhau'r datblygiad ar y Plot perthnasol, pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal drwy gydol oes y datblygiad ar y Plot ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw, neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio â chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er budd amwynder.

(30) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau, eu disgleirdeb ac oriau gweithredu a fydd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr

Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod ac yn cael eu gweithredu wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(31) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu farcio'r safle yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn eu gosod a byddant wedyn yn cael eu gweithredu a'u cynnal a'u cadw drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(32) Ni chychwynnir ar unrhyw ran o'r datblygiad a gafodd ganiatâd amlinellol hyd nes y bydd pob cam o'r gwaith ar ffordd gyswllt Llangefni wedi cael eu cwblhau ac yn weithredol a hynny er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y briffordd.

(33) Cyn dechrau datblygu Plot, cyflwynir Cynllun Teithio yn ymwneud â'r Plot hwnnw i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Teithio perthnasol yn nodi'r cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr i deithio i'r Plot perthnasol, ac oddi yno, gan ddefnyddio dull teithio amgen yn hytrach na theithio mewn car preifat sy'n cario'r gyrrwr yn unig, nodi amserlen ar gyfer ei weithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Rhoddir y Cynllun Teithio a gymeradwywyd ar waith ym mhob Plot yn unol â'r amserlen a gymeradwywyd ar gyfer y Plot hwnnw.

Rheswm: Annog defnyddio dulliau mwy cynaliadwy o deithio i'r safle ac oddi yno na cheir sy'n cario'r gyrrwr yn unig.

Amod (33) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2022/44 ar gyfer Plot 2 a Plot 3 yn unig.

(34) Cyn i unrhyw waith datblygu gychwyn ar Blot , rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w cymeradwyo ganddo, fanylion mewn cysylltiad â'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl sy'n ymwneud â'r plot hwnnw:

i) Manylion llawn y dulliau mynediad i'r safle.
ii) Cynllun arfaethedig y ffordd, maint a lleoliad cyfleusterau troi i gerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon nwyddau a llwytho a dadlwytho.
iii) Cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dulliau o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda diamedrau pibellau a data dylunio.
iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd ac awyr agored.

Rheswm: Er budd amwynder a diogelwch priffyrdd.

(35) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau ar Blot hyd nes y bydd mesurau i sicrhau y bydd y ffyrdd a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r plot yn cael eu cynnal a'u cadw wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac wedi hynny bydd y mesurau hyn yn cael eu rhoi ar waith ar y Plot yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau mynediad diogel a chyfleus i wahanol rannau safle'r datblygiad.

Amod (35) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2022/44 ar gyfer Plot 2 a Plot 3 yn unig.

(36) Ni fydd y datblygiad ar Blot 1 yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Plot 1, fel y nodir ar Ddarlun Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-001 Rev P1 – Cynllun Lleoliad Safle, wedi cael ei

gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos na fydd llif budr o fwy na 23 annedd yn cael ei ollwng i'r garthffos gyhoeddus ar Lôn Talwrn rhwng y twll archwilio cyfeirnod SHH46767151 a SH46767152 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(37) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar blotiau 2-5, fel y dangosir yn Llun Rhif. CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, tan y bydd cynllun draenio yn ymwneud â'r Plot Perthnasol wedi ei gyflwyno a'i gytuno arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn arddangos sut bydd y Plot perthnasol yn cael ei ddraenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut bydd y llif dŵr budr yn y pen draw yn llifo i:

i) Y garthffos 150mm gyfunol yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y dangoswyd ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth a gysylltwyd i'r rhybudd penderfyniad hwn.

neu

ii) Bod pwynt cyswllt arall ar y system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei adnabod gan asesiad modelu hydrolig, a fydd yn y lle cyntaf yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol yn y lle cyntaf ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt. Yn dilyn hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn gweithrediad unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel yr ellid ei adnabod gan yr asesiad modelu hydrolig.

Yn dilyn hynny, bydd y cysylltiad ar gyfer y Plot perthnasol yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn gweithrediad unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel y gellid ei adnabod gan yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(38) Bydd y cynllun draenio cytunedig ar gyfer pob Plot yn cael ei gyflawni'n llawn cyn defnyddio unrhyw adeilad ar y Plot perthnasol a gymeradwyir trwy hyn ac yn parhau i fod yn weithredol tra gwneir defnydd o bob Plot.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(39) Croesir y safle datblygu arfaethedig gan brif bibell gyhoeddus 400mm sy'n codi a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm gyda'u safle bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol ynghlwm. Bydd eu safle yn cael ei leoli'n gywir a'i farcio ar Blot 4 cyn i'r gwaith ddechrau ar Blot 4 ac ni fydd unrhyw ddatblygiad gweithredol ar Blot 4 yn cael ei wneud o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y brif bibell gyhoeddus 400mm sy'n codi.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi eu difrodi, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(40) Mae plot 4 yn cael ei groesi gan brif bibellau dŵr / pibellau dosbarthu dŵr gyda'u safle bras yn cael ei farcio ar y cynllun amgaeedig. Bydd eu safle yn cael ei leoli'n gywir a'i farcio ar Blot 4 cyn i'r gwaith ddechrau ar Blot 4 ac ni fydd unrhyw ddatblygiad gweithredol ar Blot 4 yn cael ei wneud o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y brif bibell ddŵr gyhoeddus.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi eu difrodi, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(41) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn cwrtil y Plotiau yn cael ei ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar bob Plot nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r Plot perthnasol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni fydd unrhyw adeilad, maes parcio na ffordd fynediad a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu defnyddio ar Blot nes bod y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer y Plot hwnnw wedi'i weithredu'n llawn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb amharu ar y briffordd gyfagos.

(42) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cael ei wneud ar Blot 1, Plot 4 na Phlot 5 (gan gynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y Plot perthnasol wedi'i chyflwyno i'r (Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd gwaith datblygu ar Blot 1, Plot 4 a Phlot 5 yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy ar gyfer y Plot perthnasol.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad ar Blot 1, Plot 4 a Phlot 5 (fel y bo'n berthnasol) pa un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm:
1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg.

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

(43) a) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n 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 ganddo ar bapur o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

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

(44) Bydd manylion llawn am y lle chwarae arfaethedig i blant yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a rhaid eu cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn unrhyw annedd. Bydd cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cael ei gyflwyno gyda'r manylion hyn ac wedi hynny yn cael eu gweithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu at greu cymunedau diogel, iach, unigryw a bywiog trwy ddarparu lle chwarae a gynlluniwyd yn dda ac sydd ag offer addas.

(45) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r lluniadau a'r chynlluniau a restrir isod ac fel y bydd angen eu cymeradwyo gan yr amodau a bennwyd:

Rhif Darluniad	Dyddiad	Disgrifiad o'r Cynllun
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	10.02.2017	Strategaeth Tirwedd
CS087795-CAP-XX-00-DR-L 0010 Rev P1	23.09.2016	Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianneg Newydd
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	23.09.2016	Cynllun a Manylion y Ffensys
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Pafin
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	23.09.2016	Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	23.09.2016	Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	23.09.2016	Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	23.09.2016	Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	23.09.2016	Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 1
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	23.09.2016	Croestoriad Nodweddiadol o'r Ganolfan Beirianneg

NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	23.09.2016	Drychiadau’r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 2
		Paled o’r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	23.09.2016	New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 Rev P1	23.09.2016	To’r Ganolfan Beirianneg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 Rev P3	05.12.2016	Cynllun Meistr
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3	13.12.2016	Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed

O dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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.

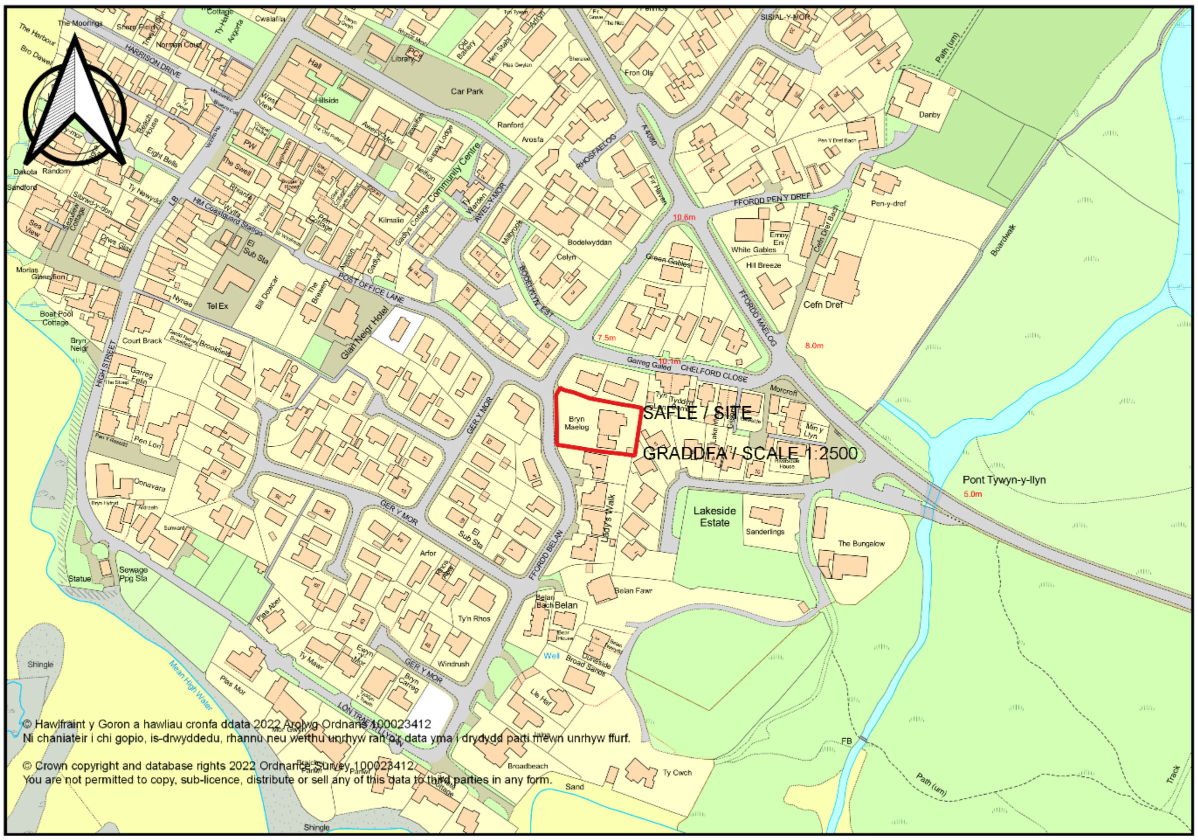
Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2022 **12.8**

Rhif y Cais: FPL/2022/124

Ymgeisydd: Mr James Regan

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel y gwesty hunanarlwyo presennol a chodi gwesty hunanarlwyo yn ei le ynghyd a datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Bryn Maelog, Ffordd Belan, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y Cynghorydd Neville Evans, a oedd yn dymuno ailadrodd pryderon y Cyngor Cymuned.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar Ffordd Belan ym mhentref arfordirol Rhosneigr, ac mae modd cael mynediad i'r safle i lawr llwybr preifat byr. Mae adeilad sydd wedi mynd â'i ben iddo wedi'i leoli yng nghefn y plot, ac mae llystyfiant maint canolig yn gordyfu ym mlaen y safle. Mae tystysgrif defnydd cyfreithlon categori C1 yn bodoli ar gyfer y safle o dan gais rhif LUE/2020/9, ac mae'r ceisiadau nodedig

eraill ar gyfer y safle’n cynnwys newidiadau ac estyniadau er mwyn defnyddio’r adeilad fel llety gwyliau hunanddarpar. Mae drychiad blaen y safle’n rhannu ffin â Ffordd Belan, tra bo’r gweddill yn rhannu ffin â chwrtil yr eiddo preswyl gerllaw. Mae wal flociau â rendr 2m+ o uchder ar hyd drychiad ôl ac ochr ddeheuol y safle, ac mae ffens bren isel ar hyd yr ochr ogleddol. Mae sawl dyluniad yn bodoli’n lleol, ac mae gwahanol anheddau wedi’u lleoli bob ochr i’r drychiad ochr a chefn. Mae’r safle’n uwch na’r ffordd ac mae’r tir yn codi’r raddol o’r palmant ym mlaen y safle.

Mae’r cais hwn ar gyfer dymchwel y gwesty presennol a chodi gwesty mwy yn ei le, a fydd hefyd at ddibenion C1. Mae mynedfa newydd i gerbydau hefyd yn cael ei chynnig fel rhan o’r cynllun, ynghyd â gwelliannau ecolegol a thirweddu.

Mater(ion) Allweddol

Gan fod tystysgrif cyfreithlondeb defnydd C1 yn bodoli ar gyfer y safle, y prif faterion yw effaith y cynllun ar fwynderau’r eiddo preswyl sydd o’i amgylch ynghyd â’i ddyluniad ac ystyriaethau perthnasol eraill fel y nodir yn yr adroddiad isod.

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 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Pryder ynghlun a trafic ac aflonyddwch cyffredinol.
Cynghorydd Neville Evans	Galw i fewn.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynbiad yn seliedig ar amodau yn cael ei rhoid.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb.
Dwr Cymru/Welsh Water	Nodiadau safonnol mewn perthynas a amddifin ei offer.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cyd-destyn polisi cyffredinol.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau cyffredinol ynghlun a SUDs.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gefnogol o mesuriadau lliniaru swn.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo preswyl gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 29ain Mehefin 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law ac fe eir i'r afael â'r materion a godwyd yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/85 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer defnydd fel llety gwyliau hunanarlwyo yn - Caniatáu

OP/2019/7 - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a codi 4 annedd marchnad lleol yn cynnwys manylion llawn am mynedfa, edrychiad, gosodiad ac graddfa yn - Tynnwyd yn ôl

LUE/2020/9 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol o'r annedd fel Tŷ Llety hunanarlwyo (Defnydd Dosbarth C1) yn - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Er na ellir herio'r defnydd arfaethedig o'r safle gan fod tystysgrif defnydd cyfreithlon wedi cael ei chymeradwyo ar gyfer y safle'n ddiweddar, rhaid ystyried y cynnig yn fanwl er mwyn gwneud yn siŵr ei fod yn bodloni gofynion y dystysgrif defnydd dosbarth C1. Mae'r uned polisi cynllunio wedi mynegi pryder mewn perthynas â'r defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r adeilad gan fod anghysondeb gyda'r modd y cyfeirir at yr adeilad yn y dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais. Serch hynny, mae'r cais yn cyfeirio at ddatblygu llety newydd a gellir rheoli'r agwedd hon ar y datblygiad drwy amod a fydd yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd categori C1 yn unig. Mae maen prawf 2 ym Mholisi Strategol PS 5 yn nodi y dylid rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib ac felly mae'n rhaid ystyried egwyddor dymchwel yr adeilad presennol yn ofalus. Mae arolwg strwythurol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais, a gafodd ei gwblhau gan beiriannydd strwythurol cymwys. Roedd canfyddiadau'r arolwg yn amlwg ac argymhellwyd mai'r ffordd orau ymlaen fyddai dymchwel y strwythur presennol a chodi strwythur newydd yn ei le oherwydd y diffygion niferus a ganfuwyd a'r posibilrwydd o ddod o hyd i ragor o ddiffygion wrth geisio adnewyddu'r adeilad. O'r herwydd, ystyrir bod cyfiawnhad rhesymol dros ddymchwel y strwythur presennol a bod y cynnig felly'n cydymffurfio â pholisi PS 5.

Dyluniad ac Edrychiad

Mae'r adeilad ar y safle wedi mynd â'i ben iddo, ac mae rhai elfennau wedi'u dinistrio'n llwyr. Bydd y gwaith hwn yn gwella edrychiad y safle yn sylweddol a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar gymeriad yr ardal. Er mwyn achosi cyn lleied o effaith â phosib, bydd yr adeilad arfaethedig yn adeilad tri llawr a bydd wedi'i leoli yn yr un lle â'r adeilad presennol, er y bydd ei ôl troed fymryn yn fwy. Mae cynllun yr adeilad yn edrych yn llawer iawn mwy wrth edrych ar y drychiadau, fodd bynnag dylid nodi mai dim ond 0.5m yn uwch na'r adeilad presennol fydd yr adeilad newydd. Trwy leoli'r strwythur newydd yn yr un lle â'r adeilad presennol gellir sicrhau na fydd yr adeilad yn edrych allan o le ar y stryd, gan fod gweddill y datblygiadau ar y stryd hefyd wedi cael eu lleoli oddi wrth y briffordd. Bydd edrychiad yr adeilad yn eithaf cyffredin, a bydd yn cynnwys to llechi a chladin pren. Mae'r deunyddiau hyn eisoes yn cael eu defnyddio'n lleol ac felly ni fydd y cynllun yn cyflwyno unrhyw ddeunyddiau newydd i'r ardal gyffredinol. Mae nifer o wahanol ddeunyddiau a dyluniadau i'w gweld yn yr ardal gerllaw'r safle ac felly nid oes patrwm datblygu amlwg ar gyfer yr ardal. Mae nifer o adeiladau modern i'w gweld yn setliad Rhosneigr ac felly ystyrir na fydd y cynllun yn edrych allan o le yn yr ardal na'r setliad. Mae polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yn ymdrin â dyluniad adeiladau ac mae'n nodi 'bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy'. Oherwydd yr uchod, bernir bod dyluniad y cynllun yn cyd-fynd â phrif bwyslais Polisi PCYFF 3. Codwyd pryderon yn y llythyrau o wrthwynebiad a ddaeth i law mewn perthynas â dyluniad a gosodiad y cynllun, fodd bynnag oherwydd cyflwr yr adeilad presennol a'i dystysgrif defnydd cyfreithlon, ystyrir na ellir gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

Effaith ar Fwynderau Preswyl

Effaith y cynllun ar fwynderau preswyl oedd y prif bryder a godwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad a ddaeth i law ac oherwydd y cynnydd ym maint yr adeilad, dyma'r brif ystyriaeth wrth benderfynu a ddylid derbyn y cynnig ai peidio. Bydd y cynnydd mwyaf i'w weld yn rhan ddeheuol y safle, lle mae cwt un llawr 5.5m o uchder sydd wedi mynd â'i ben iddo wedi'i leoli. Yn yr ardal hon bydd yr uchder yn cynyddu i 9.5m a bydd talcen y to yn gostwng i 7m. Bydd y strwythur wedi'i leoli 2.8m oddi wrth y ffin â'r eiddo cyfagos tua'r de. Cydnabyddir bod y cynnydd yn ddramatig, fodd bynnag gan fod safle'r cais i'r gogledd o'r eiddo, ystyrir na fydd y golled golau yn ddigon drwg i gyfiawnhau gwrthod y cais a chan mai llwybr ochr yw'r ardal gerllaw'r cwrtil, ystyrir na fydd yr ychwanegid mor ormesol fel y byddai'n effeithio ar fwynhad yr annedd cyfagos. Mae'n werth nodi hefyd bod y Canllaw Cynllunio Atodol ar Ddylunio yn argymell pellter o 2.5m ar gyfer drychiadau ochr ac felly mae'r trefniant arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellter perthnasol yn y canllaw Cynllunio Atodol. Mae ffenestri newydd yn cael eu cynnig (yn cynnwys drysau 'bi-fold') ar hyd drychiad deheuol ar y llawr daear, fodd bynnag oherwydd y wal flociau 2m+ o uchder ystyrir na fydd y ffenestri hyn yr achosi unrhyw or-edrych. Bydd un ffenestr ar y llawr cyntaf a fydd yn gwasanaethu'r en-suite a bydd amod i sicrhau bod gwydr aneglur yn cael ei osod er mwyn atal unrhyw or-edrych.

Mae'r drychiad cefn yn cynnwys 2 set o ddrysau 'bi-fold' ar y llawr daear, a 2 ffenestr ar gyfer yr ystafelloedd gwely ar y llawr cyntaf. Bydd gweddill y ffenestri'n ffenestri 'velux' ac felly ni fyddant yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos. Fel y nodwyd eisoes, mae wal flociau 2m+ uchder ar hyd y ffin yng nghefn y safle ac felly bydd hyn yn atal unrhyw or-edrych. Mae ffenestri ar gyfer yr ystafelloedd gwely ar hyd drychiad cefn yr adeilad presennol ac felly bernir a fydd y cynllun yn achosi mwy o or-edrych o'r drychiad hwn. Mae pellter o 15m rhwng y ffenestri yn yr ystafelloedd gwely a'r ffenestri perthnasol yn yr eiddo gerllaw, ac mae hyn yn cydymffurfio' â'r pellter eilaidd o 9-15m sydd wedi'i nodi yn y Canllaw Cynllunio Atodol. Ar ôl ymweld â'r safle, fe ymddengys bod yr eiddo cyfagos yng nghefn y safle fymryn yn uwch ac felly bydd hyn yn lleihau'r posibilrwydd o or-edrych gan na fydd llinell weledd uniongyrchol i mewn i'r eiddo.

Mae'r drychiad gogleddol yn cynnwys ffenestri ar gyfer yr ystafell fyw ar y llawr daear ynghyd â ffenestri'r ar gyfer yr ystafelloedd gwely ar y llawr cyntaf. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol yn nodi bod angen pellter o 21m rhwng ffenestri ystafelloedd byw, ac yn yr achos hwn mae pellter o 10m yn bodoli. Er nad yw'r cynllun yn cydymffurfio â'r pellter gofynnol, rhaid cofio mai canllaw yn unig yw hyn ac nad oes yn rhaid glynu wrth y canllaw yn llym. Hefyd, rhaid ystyried y trefniadau presennol ar gyfer yr ystafell fyw (sef ffenestri crymion). Maent yn yr un lleoliad â'r ffenestri yn y cynllun arfaethedig, ond mae'r cynllun arfaethedig yn cynnig gwelliant gan y bydd y ffenestri newydd yn llai. Mae ffens bren ar hyd y terfyn ac er nad yw'n ddigon da i atal unrhyw or-edrych yn gyfan gwbl bydd yn atal rhywfaint o or-edrych. Bydd ffenestri'r ystafelloedd gwely yn yr un lle ac felly ni fyddant yn arwain at fwy o or-edrych i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Roedd nifer o'r llythyrau hefyd yn mynegi pryder ynglŷn â'r ardal bar arfaethedig ar y llawr daear sydd i'w weld ar y cynllun. Er bod hyn yn codi pryder mewn perthynas â sŵn ac aflonyddwch, rhaid cofio nad yw ardal y bar ar wahân i'r dystysgrif defnydd cyfreithiol C1 ac o'r herwydd bydd yn cael ei fwynhau mewn cyswllt â'r defnydd C1 ac felly bydd unrhyw aflonyddwch neu sŵn a achosir yn ddarostyngedig i brosesau rheoleiddiol sydd y tu allan i gylch gwaith yr adran gynllunio.

Priffyrdd

Roedd sawl llythyr yn mynegi pryder am y traffig a fydd yn cael ei gynhyrchu o ganlyniad i'r cynllun ynghyd â'r fynedfa. Er y cydnabyddir y bydd y cynllun yn cynhyrchu rhywfaint o draffig, rhaid ystyried y defnydd presennol sydd wedi'i gadarnhau drwy dystysgrif cyfreithlondeb. O ganlyniad, gellid defnyddio'r adeilad i'r diben hwn ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio a byddai'r defnyddwyr yn defnyddio'r fynedfa is-safonol neu'n parcio ar y stryd. Mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau sylweddol i'r trefniadau parcio a'r fynedfa a bydd y fynedfa newydd yn caniatáu traffig 2 ffordd er mwyn gwella gwelededd ac yn darparu 10 lle parcio. Nid oedd gan y swyddog priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol yr amodau priffyrdd safonol a fydd yn cael eu gosod.

Ecoleg
O dan bolisi AMG 5 o’r CDLlC a Dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016), rhaid i gynigion ddangos sut y byddant yn gwella bioamrywiaeth ar y safle. Cynhaliwyd arolwg ecolegol fel rhan o’r cais sydd yn nodi’r fioamrywiaeth sydd ar y safle ar hyn o bryd fel gwaelodlin. Mae’r arolwg hefyd yn nodi argymhellion ar gyfer gwella bioamrywiaeth ar y safle. Mae’r argymhellion wedi cael eu nodi’n glir ar y cynlluniau arfaethedig ac o’r herwydd bernir bod y cynllun yn mynd ati i wella bioamrywiaeth mewn lleoliad trefol.

Casgliad

Ar ôl ystyried y polisïau ac ystyriaethau perthnasol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar yr amodau sydd ynghlwm â’r caniatâd.

Argymhelliad

I ganiatau ynghud a'r amodau canlynol:

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

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

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

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

(03) Bydd yr eiddo yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd C1 ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall yn nosbarth C 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.

(04) Os canfyddir unrhyw halogiad dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Rhaid cyflwyno’r Strategaeth Adfer i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â’r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau meddianwyr yn y dyfodol.

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

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

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 40 metr wrth 2.4 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

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

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

(08) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r adeilad ac 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.

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

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

(10) 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.

(11) Dim ond gwydr aneglur fydd yn cael ei osod yn y ffenestr yn yr en-suite ar y llawr cyntaf ar hyd y drychiad deheuol ac ni chaniateir gosod neu ail-osod unrhyw wydr arall ar wahân i wydr aneglur ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: