Dogfen ir Cyhoedd

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygnor - 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, 5 HYDREF 2022 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 5 OCTOBER, 2022 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD HYBRID – YN SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL	**HYBRID MEETING – VIRTUAL, AND IN THE COUNCIL CHAMBER**
Swyddog Pwyllgor — **Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Medi, 2022.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno, cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gafwyd ar 21 Medi, 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 EI GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 15 - 44)

7.1 – FPL/2022/66 – Porth Wen, Llanbadrig
FPL/2022/66

7.2 - S106/2022/4 - Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth
S106/2022/4

7.3 - FPL/2021/159 – Stad Maes Derwydd, Llangefni
FPL/2021/159

7.4 - FPL/2022/14 – Green Bank, Amlwch
FPL/2022/14

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 CYNGHORWYR NEU SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 45 - 104)

12.1 – TPO/2022/16 - Tir rhwng yr cronfa ddwr a 30, Ty Mawr Estate, Porthaethwy
TPO/2022/16

12.2 – VAR/2022/48 - Madryn House, Pen Dref Street, Niwbwrch
VAR/2022/48

12.3 – FPL/2022/134 – Tithe Barn, Henblas, Llangristiolus
FPL/2022/134

12.4 – DIS/2022/62 - Ysgol Y Graig, Ffordd y Coleg, Llangefni
DIS/2022/62

12.5 – VAR/2021/65 - Fferm Wynt Llyn Alaw, Llanbabo
VAR/2021/65

12.6 – HHP/2022/46 - Tan Yr Allt Bach, Llanddona
HHP/2022/46

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

12.7 – HHP/2022/219 – 7 Tre Gof, Llanddaniel
HHP/2022/219

12.8 – HHP/2022/171 - Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre
HHP/2022/171

12.9 – FPL/2022/216 – Glanllyn, Llanedwen
FPL/2022/216

12.10 – FPL/2022/198 – Swyddfeydd Cyngor Sir Ynys Mon, Llangefni
FPL/2022/198

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 7 Medi, 2022

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd*)* Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (ar gyfer ceisiadau 12.2 a 12.5), Alun Roberts (ar gyfer cais 7.1), Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio) (ar gyfer cais 12.1)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheolaeth Datblygu (RLJ) Rheolwr Cynllunio, yr Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig (JIW) Uwch-swyddog Cynllunio (JBR) Peiriannydd Grŵp (Rheolaeth Datblygu a Rheolaeth Traffig (Priffyrdd) (AR) Swyddogion Cynllunio Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Ni ddaeth yr un i law
HEFYD YN BRESENNOL:	Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Swyddog Cynllunio (HR), Mr John R. Jones, Sharon Warnes (Pwyllgor Safonau) (sylwedyddion)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Ni ddaeth yr un ymddiheuriad i law.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni wnaed yr un datganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd 27 Gorffennaf 27, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod safle rhithwir a gynhaliwyd 17 Awst, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwr cyhoeddus ar gyfer cais 12.8

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion hwn.

7. CEISIADAU SY'N CODI

7.1 FPL/2022/51 – Cais llawn i godi llety ategol chwe llofft ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ym Mhlas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy

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

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y byddai'r adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis segur presennol yng ngardd addurniadol gwesty Plas Rhianfa. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am lety deulawr, wyth ystafell wely atodol ond fe'i diwygiwyd oherwydd pryderon a godwyd gan rai yr ymgynghorwyd â nhw ynglŷn â dyluniad, graddfa ac effaith y bwriad ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig cyfagos a'r ardal leol. Mae'r bwriad diwygiedig sydd ar gyfer adeilad unllawr chwe ystafell wely bellach yn amlwg yn eilradd o ran uchder a graddfa. Mae diwygiadau eraill, hefyd, wedi'u gwneud sy'n mynd i'r afael â phryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynghylch talcen arfaethedig cychwynnol yr estyniad, sef y brif olygfa o'r gerddi ac yr ystyriwyd ei fod yn llwm ei olwg ac yn anghydnaws â thir yr ardd addurniadol Fictoraidd. Mewn perthynas â'r rhai yr ymgynghorwyd â nhw, mae CADW yn fodlon â'r cynnig diwygiedig ac mae'r Awdurdod Priffyrdd, yn yr un modd, yn fodlon gyda'r trefniadau parcio arfaethedig lle ceir 65 o leoedd parcio ar y safle ar gyfer 36 ystafell wely, sydd bron ddwywaith y nifer sy'n ofynnol yn ôl safonau parcio. Ystyrir, hefyd, bod y ddarpariaeth barcio yn ddigonol o ystyried anghenion staff ac anghenion parcio eraill. Fodd bynnag, bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i liniaru unrhyw effeithiau ar y briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu a sicrhau diogelwch priffyrdd. Er bod pryderon hefyd wedi'u codi ynghylch posibilrwydd o olau'n gollwng, o ystyried natur israddol yr adeilad arfaethedig, y ffaith ei fod ynghlwm wrth adeilad tri llawr ac wedi'i amgylchynu gan goed, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na Chynghorydd Tirwedd yr Awdurdod wedi codi unrhyw fater ynghylch hyn. Yr argymhelliad, felly, yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, ei fod yn falch y rhoddwyd sylw i bryderon a godwyd ganddo yn yr ymweliad safle rhithwir a chan drigolion lleol ynghylch traffig, llygredd golau, cadwraeth coed a'r cynnig gwreiddiol oedd yn fwy. Croesawodd y ffaith y câi amodau eu rhoi ar sefyllfa draffig, gan ddweud bod y briffordd ger safle'r cais yn brysur a bod damweiniau wedi digwydd, yn enwedig lle mae dwy ffordd o Landegfan yn ymuno; gyferbyn â Gwesty Plas Rhianfa. Dywedodd fod ganddo rai pryderon o hyd ynghylch parcio ar y ffordd yng nghyffiniau'r Gwesty, yn enwedig o ran ei effaith ar welededd ond roedd yn gobeithio y câi hyn ei liniaru trwy amod pan roddir caniatâd.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad pellach ynghylch y sefyllfa draffig ar safle'r cais ac o'i amgylch ac ymatebodd Peiriannydd Grŵp Priffyrdd iddo drwy gadarnhau bod Lôn y Mawr a Lôn Bryn Teg yn cydgyfarfod ger y safle, gyda'r naill yn briffordd gofrestredig a'r llall yn lôn nad yw ar gael i'w defnyddio'n briffordd gyhoeddus. Tra bod drych traffig yn helpu modurwyr sy'n gadael mynedfeydd presennol, ystyrir mai cynllun y ffordd yn hytrach na pharcio sy'n gwneud gweld yn anos yn yr ardal hon. Cadarnhaodd y Swyddog nad oedd yr ardal ger y Gwesty'n cael ei hystyried yn fan problemus o ran damweiniau, er nad oedd ganddo wrth law ystadegau damweiniau ar gyfer y briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd John I. Jones,.

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion hwn.

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion hwn.

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion hwn.

11. BWRIADAU DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2022/93 – Cais llawn i godi tŷ newydd sydd bellach yn rhannol ôl-weithredol (estyniad ochr unllawr a chyntedd blaen), garej ar wahân, mynedfa newydd i gerbydau ac estyniad i fynwent yng Nghysgod y Plas, Llanddeusant

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y bwriad yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu eu caniatáu. Mae'r ymgeisydd hefyd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro, fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai cais yw hwn i godi eiddo preswyl newydd i'r gogledd-ddwyrain o Landdeusant. Mae dipyn o waith datblygu wedi'i wneud ar yr annedd y gwneir y cais ar ei chyfer. Cyfeiriodd at hanes cynllunio'r safle, yn benodol caniatadau blaenorol oedd yn arbennig o berthnasol oedd yn cynnwys caniatâd cynllunio amlinellol 47C153 i godi annedd gyda manylion llawn y fynedfa gerbydol ynghyd ag estyniad i'r fynwent bresennol ym mis Ebrill, 2017. Wedi hyn, cyflwynwyd cais RM/2020/1 ar gyfer gweddill y materion a gadwyd yn ôl ac a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ym mis Mawrth, 2020. Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais VAR/2020/48 i amrywio amod (1) RM/2020/1 yn ddiweddarach yn 2020. Diwygiodd hyn leoliad y datblygiad arfaethedig i'r dwyrain o'r lleoliad a ganiatawyd yn flaenorol. Ym mis Tachwedd, 2020 cyflwynwyd cais FPL/2020/225 i godi annedd a garej ynghyd â chreu mynedfa gerbydol ar dir Cysgod y Plas, Llanddeusant. Gan na chyflwynodd yr ymgeisydd fwy o wybodaeth i ddilysu'r cais, agorwyd ymholiad gorfodaeth a dangosodd ymchwiliadau fod gwaith wedi cychwyn ar y safle. Yn dilyn arolwg annibynnol o'r safle canfuwyd bod y datblygiad wedi ei adeiladu o fewn ffin cais y caniatâd sy'n bodoli a bod lleoliad y tŷ yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ganiatâd VAR/2020/48. Er bod y datblygiad arfaethedig, a'r un sydd wrthi'n cael ei adeiladu, yn cynnwys estyniad ochr, porth blaen, modurdy a mynedfa, mae, fel arall, yn cyd-fynd â'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol. O ganlyniad, ystyrir bod y caniatadau blaenorol wedi'u gweithredu a'u bod yn sefyllfa wrth gefn ddilys.

Fodd bynnag, yn yr amser ers y caniatâd gwreiddiol, mae polisïau wedi newid gyda mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Gan fod y bwriad y tu allan i'r ffin datblygu fel y'i nodir yn y CDLl ar y Cyd ac nad yw'n cwrdd â pholisïau'r Cynllun, mae'n rhaid ei ystyried yn erbyn y sefyllfa wrth gefn, sef a oes tebygolrwydd y bydd y caniatâd presennol yn cael ei weithredu ac a yw'n debygol bod newidiadau/ychwanegiadau i'r caniatâd yn welliant ar y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Cadarnhaodd y Swyddog fod y caniatadau perthnasol y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol wedi'u gweithredu gan fod dipyn o waith datblygu wedi'i wneud ar yr annedd. At hyn, ystyrir bod y newidiadau/ychwanegiadau arfaethedig, sef porth blaen, estyniad ochr, garej ar wahân a mynedfa ddiwygiedig yn dderbyniol ac yn welliant ar y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Nid ystyrir y bydd y newidiadau hyn yn amharu ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos. Argymhellir, felly, ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Liz Wood.

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

11.2 FPL/2022/151 – Cais llawn i newid defnydd o fod yn dir amaethyddol i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl yn Rhyd Goch, Llanfaethlu

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro, fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod yr ymgeisydd yn datgan bod safle'r cais, yn hanesyddol, wedi ei ddefnyddio'n rhan o gwrtil preswyl yr eiddo a bod cais arfaethedig am Dystysgrif Cyfreithlondeb i ddefnyddio'r tir fel cwrtil preswyl wedi ei atal oherwydd bod defnydd amaethyddol wedi'i wneud yn ddiweddar o'r tir. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod ei fam oedrannus yn byw yn Rhyd Goch ar hyn o bryd ac mai'r rheswm dros ymestyn y cwrtil yw er mwyn gallu gosod carafán sefydlog ar y tir. Bydd y garafán sefydlog yn cael ei defnyddio'n atodol i'r tŷ a bydd mab yr ymgeisydd yn byw ynddi er mwyn bod wrth law i gynorthwyo gyda gofal ei nain. Bydd amod ar ddefnydd y cwrtil a'r garafán sefydlog sy'n atodol i'r prif dŷ er mwyn sicrhau na fydd cwrtil nac uned breswyl yn cael eu creu, sydd ar wahân i ddefnyddio'r cwrtil a'r garafán sefydlog yn atodol i ddefnydd presennol Rhyd Goch. Er nad yw'r bwriad yn cynnwys gosod carafán sefydlog, caniateir lleoli carafán sefydlog yn atodol i ddefnyddio'r tŷ preswyl dan hawliau datblygu a ganiateir. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddatblygiadau eraill yn cael eu cyflawni ar y safle, bydd amod yn cael ei gosod ar ganiatâd yn dileu unrhyw hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas ag unrhyw adeilad neu dir caeedig. Oherwydd ei leoliad, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos ac, felly, bydd yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

Y cynllun gwreiddiol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol oedd newid defnydd y cae cyfan yn rhan o gwrtil preswyl estynedig yr eiddo. Oherwydd y câi ei ystyried yn annerbyniol oherwydd maint y cwrtil estynedig, gostyngwyd y cynllun 50% ac mae bellach yn ymwneud â hanner y cae cyfagos yn unig. Ymgynghorwyd eto â deiliaid eiddo cyfagos ar y cynllun diwygiedig a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 8 Medi, 2022. Argymhelliad y Swyddog yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Liz Wood,.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig a dirprwyo awdurdod i'r Swyddogion gyflwyno hysbysiad penderfynu yn sgil cwblhau'r cyfnod ymgynghori 8 Medi, 2022.

11.3 HHP/2022/172 – Cais llawn i ddymchwel garej a chodi un newydd yn ei lle ym Mryn Parys, Amlwch

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn cael ei wneud gan Aelod Etholedig. Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro, fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu yr ystyrir fod y bwriad yn welliant ar y garej ardd bresennol sydd ar hyn o bryd yn dadfeilio, gyda deunyddiau gwydn o ansawdd uchel wedi eu dewis ar gyfer y modurdy newydd. Gan fod yr eiddo agosaf 120m i ffwrdd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth. Nid ystyrir ychwaith fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle gan mai cynnydd bychan sydd mewn ôl troed o'i gymharu â'r garej presennol. O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnyddiau presennol yn ogystal â maint y garej arfaethedig, ni chredir y bydd yn cael effaith ar ardal tirwedd arbennig Mynydd Parys. Mae ei ddyluniad a'i osodiad hefyd yn cael eu hystyried yn briodol ar gyfer y safle. Mae'r argymhelliad felly yn un o ganiatáu.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Pwyllgor, cadarnhaodd y Swyddog na fyddai codi'r garej newydd yn cael effaith andwyol ar y llwybr cyhoeddus sy'n croesi cwrtil yr eiddo.
Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/59 – Cais llawn i godi 50 o dai, 12 fflat, creu mynedfa a ffordd newydd i geir, creu gorsaf pwmpio dŵr budr ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn Stad Maes Derwydd, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol.

Gofynnodd y Cynghorwyr Geraint Bebb a Nicola Roberts, fel Aelodau Lleol, am ymweld â safle'r cais oherwydd nifer o bryderon lleol gan gynnwys mynediad, draeniad a seilwaith gan gredu y byddai'r Pwyllgor yn cael gwell dealltwriaeth o'r pryderon hynny o ymweld â'r safle. Wrth wneud hynny dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod yn dymuno datgan bod merch yng nghyfraith yr ymgeisydd wedi sefyll yn ei herbyn yn ward Cefni yn yr etholiad lleol ym mis Mai, 2022 a'i bod wedi cael gwybod nad oedd hynny'n cael effaith ar ei sefyllfa.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor ymweliad safle ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John I. Jones.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a nodwyd.

12.2 FPL/2022/14 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd a'r garej bresennol a chodi annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau yn Green Bank, Ffordd Porth Llechog, Amlwch

Adroddwyd bod y cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch dyluniad y safle a'r gorddatblygiad honno.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled M. Jones, Aelod Lleol, am gael ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon ynghylch dyluniad y cynnig a'i effaith bosibl ar adeiladau cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Robert Ll Jones ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

12.3 FPL/2021/201/EIA – Cais llawn i ailwampio / trwsio strwythur y morglawdd ynghyd â ffurfio man gwaith creu concrid dros dro i adeiladu, creu a storio unedau concrid durol ym Morglawdd / Ynys Halen, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn ddatblygiad Asesiad o Effaith Amgylcheddol.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio ac Amgylchedd Naturiol ac Adeiledig fod y cais yn ymwneud ag atgyweirio strwythur y Morglawdd, adeilad rhestredig Gradd II* dynodedig ac yn cynnwys gosod tetrapodau concrit ar hyd y cyfan o ochr y Morglawdd tua'r môr ac atgyfnerthu'r unedau concrit siâp Z fel nad ydynt yn symud; ailosod craig i ledu'r twmpath rwbel presennol i ben crwn y Morglawdd ynghyd â gosod blociau tetrapod a siâp Z. Roedd, hefyd, yn ymwneud ag adfer y twmpath rwbel trwy osod matres goncrit gymalog (ACBM) ar rannau o'r ochr gysgodol ynghyd â gosod wal gynnal greigiog lle mae amodau'n gwahardd gosod yr ACBM. Mae'r gwaith yn angenrheidiol er mwyn mynd i'r afael â difrod tonnau dros amser. Mae'r materion cynllunio allweddol yn ymwneud â thymor hir a thymor byr y bwriad ac i raddau amrywiol, fydd yn cael effaith ar sawl agwedd ar yr ardal leol, fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r rhain yn cynnwys yr effaith ar yr asedau hanesyddol a'r amgylchedd hanesyddol yn gyffredinol; ecoleg forol a daearol; effeithiau gweledol sylweddol; effeithiau economaidd posibl ac effeithiau posibl ar ddefnyddwyr Llwybr yr Arfordir. Mae un llythyr sy'n cyflwyno sylwadau wedi dod i law yn gwrthwynebu pa mor agos yw'r gwaith sypynnu i gartrefi lleol a'r sŵn, llwch ac arogleuon posibl a fyddai'n deillio ohono.

Mae ymateb Cynghorydd Treftadaeth y Cyngor i'r ymgynghoriad yn cadarnhau y byddai'r bwriadau, yn y lle cyntaf, yn peri effeithiau gweledol ar olygfeydd o'r Morglawdd rhestredig Gradd II* a'r goleudy rhestredig Gradd II ac ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos yn ogystal â golygfeydd i mewn ac allan o ardaloedd cadwraeth. Byddai'r effeithiau gweledol sy'n ymwneud â'r Morglawdd yn lleihau dros amser oherwydd hindreulio a'r symud yn y tetrapodau a ragwelir. Yn yr un modd, yr un fyddai effeithiau gweledol y gwaith sypynnu ac, oherwydd natur dros dro'r gosodiad, y disgwyl oedd y byddent yn fyrhoedlog heb unrhyw effaith andwyol barhaol ar yr ardal.

Mae safle'r cais gerllaw Ardal Gadwraeth Arbennig Forol ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig. Daw'r Datganiad Amgylcheddol sy'n cefnogi'r cais cynllunio i'r casgliad mai dros dro y bydd hyn, er y rhagwelir colli cynefin ac mai arwyddocâd andwyol bychan ydyw. Cefnogir y casgliad hwn gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ei ymateb i'r ymgynghoriad sy'n cadarnhau nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol barhaol ar y safleoedd dynodi arbennig. Fodd bynnag, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi pryderon ynghylch lledaeniad posibl rhywogaethau anfrodorol ymledol ac yn cynghori gosod amod priodol i leihau'r risg o ymlediad o'r fath. Cynigir mesurau lliniaru hefyd mewn perthynas â safle bywyd gwyllt lleol Chwarel Morglawdd gerllaw.

Bydd yno effaith weledol a thirwedd ond bydd yn lleihau dros amser. Mae'n rhaid cydbwyso'r rhain yn erbyn y difrod a'r dirywiad posibl i strwythur y Morglawdd os na wneir unrhyw waith adfer. Ni fydd fawr ddim effaith sŵn ac ni fydd angen unrhyw liniaru fel y cadarnhawyd gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. O ran ansawdd aer, dywed Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor y gellir dosbarthu'r effeithiau gweddilliol yn rhai nad ydynt yn arwyddocaol o safbwynt llwch a deunydd gronynnol y cyfnod adeiladu ac allyriadau traffig ffyrdd ac allyriadau cychod yn ystod y cyfnod adeiladu os defnyddir arferion gorau technegau lleihau llwch ac atal llwch.

Cyfeiriodd y Swyddog at effeithiau traffig a dywedodd, pe byddai angen defnyddio'r briffordd, yna byddai concrit yn cael ei gludo o waith sypynnu presennol yn Chwarel Cae'r Glaw yng Ngwalchmai ar hyd yr A55 i ardal ddynodedig o fewn y Porthladd, er mai'r bwriad yw cludo'r

deunyddiau ar gyfer y tetrapodau dros y môr yn uniongyrchol i'r porthladd. Nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ond mae Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru yn cynghori y dylid gosod amod sy’n ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu a chael caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol iddo cyn dechrau ar y gwaith adeiladu pe rhoddid caniatâd.

Gorffennodd y Swyddog drwy ddweud yr ystyrir bod pwysigrwydd Porthladd Caergybi yn hanfodol i economi Ynys Môn a Gogledd Cymru. O ganlyniad, ystyrir bod adnewyddu strwythur y Morglawdd yn hanfodol yng nghyd-destun hyfywedd y Porthladd. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cynnig ateb cynaliadwy tymor hir i gadw'r strwythur rhestredig hyd at bwynt lle mae'n parhau i fod yn effeithiol i wasanaethu’r hyn y bwriadwyd ar ei gyfer. Wedi ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol fel y manylwyd arnynt yn yr adroddiad, argymhellwyd caniatáu'r cais.

Wrth gydnabod bod angen gwneud y gwaith atgyweirio arfaethedig i'r Morglawdd, o ran diogelu cyfanrwydd y strwythur ac o ran cynnal hyfywedd y Porthladd, mynegodd y Pwyllgor ofid bod y strwythur wedi'i adael i ddirywio i'r fath raddau. Roedd yr Aelodau'n cefnogi'r bwriad fel un hanfodol o ystyried pwysigrwydd y Porthladd i ffyniant economaidd yr Ynys a'r rhanbarth ehangach. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams ganiatáu’r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 S106/2022/4 – Cais i ddiwygio Cytundeb Adran 106 yn ymwneud â thai fforddiadwy yng nghaniatâd cynllunio 27C23A ar dir ger Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth.

Adroddwyd ar y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi iddo gael ei alw i mewn i’r Pwyllgor benderfynu arno ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu fod safle'r cais yn elwa o ganiatâd sydd eisoes yn bodoli dan gyfeirnod 27C23A oedd wedi'i wneud ar gyfer saith annedd. Gweithredir ar y caniatâd hwn ar hyn o bryd, fel y manylir yn yr adroddiad. Roedd cais 27C23A yn cynnwys cytundeb cyfreithiol A106 oedd yn sicrhau dwy annedd fforddiadwy. Mae'r cais hwn yn ceisio lleihau nifer y tai fforddiadwy i un uned. O ran y Cynllun Datblygu presennol mae Llanfachraeth wedi ei nodi yn rhan o ardal prisiau tai gorllewin gwledig, sydd dan ddarpariaethau polisi TAI 15 yn nodi bod fforddiadwyedd o 20% yn hyfyw ar ddatblygiadau o ddau neu fwy o dai yn yr ardal hon. Yn achos y datblygiad dan sylw, byddai’n cyfateb i un tŷ fforddiadwy. Byddai darparu un uned fforddiadwy, felly, yn cydymffurfio â gofynion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Lle bo datblygwr yn ceisio ailnegodi nifer neu fath y tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt yn flaenorol dan y cais cynllunio gwreiddiol, mae Paragraff 7.7.2 Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy yn nodi bod yn rhaid i’r datblygwr ddangos sut mae’r amgylchiadau o ran hyfywedd economaidd wedi newid drwy gyflwyno gwerthusiad wedi’i ddiweddaru ar hyfywedd ariannol. Yn yr achos hwn, mae'r datblygwr wedi cyflwyno asesiad hyfywedd a Phrisiad Llyfr Coch, sy'n ceisio diwygio'r cytundeb presennol gydag ystod o opsiynau a gyflwynwyd. Y prif resymau a roddwyd gan y datblygwr dros geisio lleihau’r ddarpariaeth tai fforddiadwy yw’r cynnydd sylweddol mewn costau adeiladu dros y ddwy flynedd ddiwethaf ac nad yw’r cytundeb cyfreithiol bellach yn cyd-fynd â’r cynllun datblygu presennol a fabwysiadwyd. Wedi cysylltu gyda'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac wedi asesu'r sefyllfa bresennol o ran hyfywedd a rhinweddau'r cynllun yn erbyn Polisi TAI 50, nid ystyrir bod sail polisi neu faterol dilys dros wrthod y diwygiad arfaethedig i'r cytundeb Adran 106 ac argymhellir, felly, ganiatáu'r cais.

Mynegodd y Cynghorydd Jackie Lewis, yn siarad fel Aelod Lleol, ei siom yn y cais gan gyfeirio at yr angen dybryd am dai fforddiadwy yn Llanfachraeth ac ardaloedd eraill gyda dros 800 ar restr aros tai'r Cyngor. Cwestiynodd system sy'n caniatáu i ddatblygwr geisio addasu cyfraniad tai fforddiadwy flynyddoedd ar ôl i'r cytundeb a'r ymrwymiad gwreiddiol gael eu gwneud. Gofynnodd hefyd pam fod elw datblygwr yn fater i'r Pwyllgor. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn yr un modd yn anfodlon â'r bwriad a dywedodd fod gosodiadau tai fforddiadwy yno at ddiben, i bobl na allant fforddio cost tai marchnad agored, a'u bod hyd yn oed yn bwysicach yn y sefyllfa economaidd sydd ohoni. Amlygodd fod y datblygwr wedi cael digon o amser i weithredu'r caniatâd ac awgrymodd fod creu elw yn gymaint o ffactor mewn ceisiadau o'r fath â hyfywedd.

Wrth gydnabod y pryderon a fynegwyd, dywedodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu, pe bai'r cais yn cael ei wneud dan y polisi presennol, y gofyn o ran tai fforddiadwy fyddai 20%, sef un uned yn achos y datblygiad dan sylw. Ystyrir felly ei bod yn rhesymol caniatáu i'r datblygwr leihau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy i 20% yn unol â'r polisi presennol a fyddai'n ei wneud yn gymaradwy â'r gofynion y gofynnir i geisiadau a gyflwynir ar hyn o bryd eu bodloni. Mae'r datblygwr wedi cyflwyno Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i gadarnhau cyfreithlondeb y datblygiad sy'n diogelu'r caniatâd ac, fel caniatâd sydd dal yn fyw ac yn cael ei weithredu (fel y manylir yn yr adroddiad), gall y datblygwr geisio ei newid. Ystyrir ei bod yn bwysig darparu elfen o fforddiadwyedd yn rhan o'r caniatâd. Pe bai'r datblygwr yn penderfynu nad yw'r datblygiad yn hyfyw yn amodau'r farchnad bresennol heb leihau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy, yna fe allai'r un uned tai fforddiadwy hefyd gael ei cholli, o feddwl bod un tŷ fforddiadwy yn well na dim. Mae'r gostyngiad arfaethedig o ddwy uned i un yn dal i ddarparu tai fforddiadwy sy'n cydymffurfio â pholisi ar gyfer y datblygiad dan y polisi presennol. Mewn ymateb i ragor o gwestiynau, eglurodd y Swyddog bod nifer yr unedau fforddiadwy wedi'u trafod yn hytrach na'u pennu fel canran pan roddwyd y caniatâd gwreiddiol am y datblygiad dan y Cynllun Datblygu Lleol blaenorol, a chytunwyd ar ddwy uned fforddiadwy ar y pryd. Cadarnhaodd y Swyddog hefyd fod Prisiad Llyfr Coch yn brisiad annibynnol a gynhelir yn broffesiynol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Reolwr y Gwasanaeth Cyfreithiol am hyd yr amser yr oedd y datblygiad wedi parhau heb ei gwblhau ers i'r caniatâd gwreiddiol gael ei roi, eglurodd fod angen i ddatblygiad ddechrau o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd. Dywedwyd wrth y Pwyllgor, hefyd, nad oes unrhyw derfynau amser ar gyfer cwblhau datblygiad unwaith y bydd wedi dechrau.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd Geraint Bebb. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Robert Ll. Jones.

Yn y bleidlais ddilynol, pasiwyd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o chwe phleidlais i bedair.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y Pwyllgor o'r farn bod yr angen economaidd am dai fforddiadwy yn drech na'r achos economaidd dros leihau'r ddarpariaeth.

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

12.5 FPL/2022/66 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu lle i barcio ceir ym Mhorth Wen, Llanbadrig

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

Gofynnodd y Cynghorydd Aled M. Jones, Aelod Lleol, am gael ymweld â safle'r cais oherwydd ei fod yn dymuno i'r Pwyllgor weld y safle drosto'i hun a sut y gallai'r cynnig helpu i warchod yr amgylchedd lleol rhag pwysau traffig yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Liz Wood y dylid ymweld â'r safle ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.6 FPL/2022/23 – Cais llawn ar gyfer adeiladu dau do dros yr iardiau presennol ym Modhenlli, Cerrigceinwen

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi ei wneud ar dir y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu mai fferm laeth weithredol yw Bodhenlli, wedi'i lleoli i lawr trac preifat mewn cefn gwlad agored. Y cynllun arfaethedig yw codi dau do dros yr iardiau trin a bwydo presennol. Lleoliad a dyluniad a'u heffaith bosibl ar eiddo preswyl cyfagos yw prif faterion y cais. Mae'r Swyddog o'r farn bod y safle ddigon pell oddi wrth eiddo cyfagos fel na fydd yn achosi mwy o effaith ar eu preifatrwydd a'u mwynderau nag ar hyn o bryd, gyda'r eiddo preswyl agosaf dros 300m i ffwrdd i'r de a'r de-ddwyrain. Nid ystyrir, ychwaith, y bydd effaith weledol y gorchuddion iard arfaethedig yn fwy na'r adeiladau presennol gan y byddant i'w gweld yng nghyd-destun yr adeiladau amaethyddol presennol ar y safle. Er mwyn cydymffurfio â Deddf Amgylchedd Cymru (2016) rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mewn perthynas â'r cais, mae blwch adar a blwch ystlumod wedi'u hychwanegu at y gorchuddion iard arfaethedig a bydd gwrych newydd yn cael ei blannu gyferbyn â'r iard drin. Ystyrir bod y rhain yn welliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â Deddf Amgylchedd Cymru yn ogystal ag â Pholisi PCYFF 4. Yr argymhelliad, felly, yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John I. Jones.

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

12.7 VAR/2022/44 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (33) (cynllun teithio) ac amod (35) (priffyrdd a draenio) yng nghaniatâd amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON (Cais hybrid i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a chaniatâd cynllunio amlinellol am ddatblygiad preswyl, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio) er mwyn cymeradwyo'r wybodaeth ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yng Ngholeg Menai, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud ag amrywio amodau caniatâd cais oedd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Felly, fe'i cyfeiriwyd at y Pwyllgor iddo fo benderfynu arno yn unol â pharagraff 3.5.3.10 Cyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Amod (33) yn nodi na ddylai datblygiad ddigwydd hyd nes y byddai Cynllun Teithio i annog teithio i'r safle ac oddi yno mewn modd mwy cynaliadwy na cheir ac ynddynt un person wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Er i'r datblygiad ddechrau heb, yn gyntaf, gyflawni'r amod, mae Cynllun Teithio wedi'i dderbyn gyda'r cais Adran 73 y mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ei ystyried yn dderbyniol. Ystyrir, felly, fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofyn Amod (33) ar gyfer Plot 2 a Phlot 3 yn unig. Roedd amod (35) yn nodi na ddylai unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y byddai mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r ffyrdd a'r draeniau yn y dyfodol, a hynny yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Er bod yr ymgeiswyr yn torri'r amod hwn gan fod gwaith wedi dechrau ar y safle, mae manylion cynnal a chadw'r ffordd a draenio yn y dyfodol wedi'u cyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gyflawni gofyn Amod (35) ar gyfer Plot 2 a Phlot 3 yn unig. Argymhellir, felly, y dylid caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Ken Taylor,.

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

12.8 FPL/2022/124 – Cais llawn i ddymchwel y gwesty hunanarlwyo presennol a chodi gwesty hunanarlwyo yn ei le ynghyd â datblygiad cysylltiedig ym Mryn Maelog, Ffordd Belan, Rhosneigr

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oedd yn dymuno ailadrodd pryderon y Cyngor Cymuned ynglŷn â thrafnidiaeth ac aflonyddwch cyffredinol.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr James Regan, yr ymgeisydd, o blaid y bwriad gan ddweud bod ei deulu wedi rhedeg Bryn Maelog fel llety hunanarlwyo ers 2004 a bod ganddynt dystysgrif cyfreithlondeb yn cefnogi'r dosbarth defnydd hwn. Cafwyd caniatâd i ymestyn yr eiddo yn 2020 a'r cynllun oedd defnyddio'r caniatâd hwn i adnewyddu'r adeilad presennol. Fodd bynnag, dangosodd arolwg strwythurol y byddai'n gwbl aneconomaidd adnewyddu neu ymestyn Bryn Maelog yn ei gyflwr presennol gan y canfu nad oedd gan ran o'r adeilad unrhyw sylfeini o gwbl. Gyda hyn mewn golwg, ystyrir y byddai'n fwy cynaliadwy i ailadeiladu'r eiddo gan ddefnyddio dulliau adeiladu modern a chwrdd â rheoliadau adeiladu cyfoes. Wrth fynd i'r afael â rhai o'r gwrthwynebiadau a godwyd, cadarnhaodd Mr Regan fod y caniatâd hunanarlwyo presennol ar gyfer hyd at 24 o westeion wedi'i sefydlu ers blynyddoedd lawer, yn unol â'r dystysgrif cyfreithlondeb a gafwyd trwy gais ar wahân. Yn y 24 mlynedd ers i'r eiddo gael ei gadw fel llety gwyliau, ni wnaed yr un gŵyn ynghylch sŵn, ac ni chaniateir grwpiau parti, gan fod yr eiddo ar gyfer teuluoedd yn bennaf. Mae dyluniad arfaethedig yr adeilad newydd yn fwriadol wedi lleihau faint yr edrychir drosodd ar hyn o bryd, yn ogystal â chadw'r eiddo newydd o fewn yr ôl troed presennol ac uchder y crib. Dylai dyluniad tirlunio newydd wneud y strydlun yn fwy deniadol. O ran mynediad, bydd symud y fynedfa bresennol i ganol y ffryntiad yn gwella diogelwch trwy leihau'r man dall presennol wrth dynnu allan i Ffordd Belan. Bydd lle i ddeg cerbyd barcio ar y safle fel nad oes angen parcio ar y stryd. Gorffennodd Mr Regan drwy ddweud ei fod ef a'i deulu wedi'u cyffroi ynghylch y prosiect a'u bod yn gobeithio ychwanegu rhywbeth gwahanol at y cymysgedd o eiddo hunanarlwyo yn Rhosneigr.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu, er nad yw'r egwyddor o ddefnydd y safle yn cael ei ystyried yn un y gellir ei herio oherwydd y dystysgrif defnydd cyfreithlon a roddwyd yn ddiweddar sy'n caniatáu i'r eiddo weithredu fel gwesty bach i grwpiau hyd at 24 o bobl, rhaid ystyried y bwriad i sicrhau ei fod yn bodloni gofynion y dystysgrif ar gyfer dosbarth defnydd C1. Bydd amod i gyfyngu'r defnydd i ddefnydd C1 yn unig yn cael ei gosod ar y caniatâd pe câi ei ganiatáu. Roedd arolwg strwythurol a gynhaliwyd gan beiriannydd strwythurol cymwysedig yn cyd-fynd â'r cais ac roedd y canfyddiadau'n glir wrth argymell mai'r peth gorau i'w wneud oedd ei ddymchwel a chodi strwythur newydd yn ei le oherwydd nifer o ddiffygion yn y strwythur presennol. O'r herwydd, ystyrir bod y bwriad i ddymchwel y strwythur presennol wedi'i gyfiawnhau'n rhesymol ac, felly, yn cydymffurfio â Pholisi PS5.

O ran dyluniad ac edrychiad, gan fod yr adeilad presennol ar y safle mewn cyflwr adfeiliedig, mae'r gwaith arfaethedig yn welliant sylweddol ar edrychiad y safle yn y strydlun a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar gymeriad yr ardal. Bydd yr adeilad arfaethedig yn un trillawr o ran uchder ac yn sefyll ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol, er bod hwnnw'n fwy, fydd yn lleihau ei effaith. Er bod y cynllun yn ymddangos yn fawr o ran maint o ddarluniau'r drychiad, nid yw ond 0.5m yn uwch na'r adeilad presennol ac, o ran ffurf ac edrychiad arfaethedig, nid ystyrir y byddai'r cynllun yn ymddangos yn anghydnaws â'r ardal na'r anheddle. Oherwydd cyflwr yr adeilad a'i ddefnydd cyfreithlon presennol nid ystyrir bod sail i wrthod oherwydd dyluniad ac edrychiad. O ystyried yr adeilad a'i ddefnydd presennol, nid ystyrir, ychwaith, y bydd y bwriad yn achosi mwy o effaith ar fwynderau preswyl nag ar hyn o bryd. Cynigir mesurau lliniaru ar ffurf gwydr aneglur ac er nad yw'r cynllun yn cydymffurfio â phellteroedd gwahanu fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae addasiadau i'r cynllun, o ran ffenestri llai, yn cynnig gwellhad o ran edrych drosodd. Er cydnabod y bydd y cynllun yn creu rhyw gymaint o draffig, mae'r defnydd yn ddefnydd sydd eisoes yno ac wedi ei sefydlu trwy gais am dystysgrif defnydd cyfreithlon. O ganlyniad, gallai'r defnydd ddigwydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio gyda'r preswylwyr yn defnyddio'r fynedfa is-safonol neu'n parcio ar y stryd. Mae'r cynllun yn cynnig gwelliant sylweddol ar y trefniadau parcio a mynediad ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u codi gan yr Awdurdod Priffyrdd. Argymhellir, felly, ganiatáu'r cais.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Neville Evans fod y cais wedi'i alw ymlaen oherwydd pryderon mewn perthynas â dyluniad ac edrychiad y cynnig a'i effaith bosibl ar amwynder preswyl. Y prif bryder oedd effaith y cynllun ar draffig yn yr ardal lle mae safle'r cais ar ffordd lle ymgynghorir ar hyn o bryd ynghylch system un ffordd, gyda thrafnidiaeth a pharcio yn yr ardal yn broblem, yn enwedig yn ystod yr haf. Er bod pryderon lleol hefyd am aflonyddwch sŵn, roedd yn falch o glywed nad oes unrhyw gwynion wedi'u gwneud tra bod yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan ddweud na allai weld unrhyw resymau cynllunio dilys dros wrthod. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion hwn.

Y Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 21 Medi 2022

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) (Yn y Gadair) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Liz Wood.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Arweinydd Tîm Cynllunio (GJ) Uwch Swyddog Cynllunio (JR) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Neville Evans, Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Nicola Roberts (ar gyfer cais 1) Aled M. Jones, Derek Owen (ar gyfer ceisiadau 2 a 3)

---

1. FPL/2021/159 – Cais llawn ar gyfer adeiladu 50 annedd preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â thirlunio meddal a chaled ar dir ger Stad Maes Derwydd, Llangefni

Amlinellodd Arweinydd y Tîm Cynllunio'r cynnig a dangosodd fideo o'r mynediad i mewn ac allan o safle'r cais i'r briffordd, gan gynnwys y llain weledol. Yna, dangoswyd yr olygfa o ganol safle'r cais i'r aelodau a thynnwyd sylw at stadau Tŷ Hen a Maes Derwydd ynghyd ag Ysgol Gyfun Llangefni. Cyflwynwyd fideo byr hefyd yn dangos y nant sy'n rhedeg o gefn yr ysgol ar hyd ochr safle'r cais.

Tynnodd y Cynghorydd Nicola Roberts, fel Aelod Lleol, sylw at broblemau tagfeydd traffig ar y ffordd yn arwain at y safle, yn enwedig pan fydd plant yn cael eu danfon a'u casglu o'r ysgol ac mae'n golygu ei bod yn culhau i fod yn ffordd un lôn i bob pwrpas ar yr adegau hynny. Cyfeiriodd at bryderon lleol ynglŷn â'r cynnig, yn enwedig mewn perthynas â pharcio a phroblemau traffig, mynediad, yr effaith ar ecoleg a cholli llecynnau gwyrdd.

2. FPL/2022/14 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r modurdy presennol ac adeiladu annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau yn Green Bank, Lôn Porth Llechog, Amlwch

Amlinellodd Arweinydd y Tîm Cynllunio'r cynnig a chyflwynwyd fideo yn dangos safle'r cais a'r annedd presennol o fewn ei osodiad wrth edrych arno o ffordd yr A5025. Dangoswyd ail fideo yn dangos yr olygfa o gefn yr eiddo tuag at y blaen, yn cynnwys triniaethau terfynau'r safle. Eglurodd y swyddog fod gwydr aneglur ar ffenestr a drws ar dalcen yr annedd presennol. Roedd trydydd fideo yn darparu golygfeydd o gefn safle'r cais tuag at yr A5025.

Wrth ymateb i'r Cynghorydd Lleol, y Cynghorydd Aled M. Jones, a esboniodd fod cais wedi'i gyflwyno am ymweliad safle oherwydd pryderon am ddyluniad a graddfa'r cynnig, a'i fod o'r farn nad oedd yn gydnaws â'r hyn sydd o'i amgylch, dangosydd y Swyddog gynlluniau'r safle i Aelodau a oedd yn dangos maint yr annedd newydd o gymharu â'r annedd presennol ar y safle, gan gynnwys drychiadau blaen a drychiadau stryd arfaethedig yr annedd newydd.

Mewn ymateb i gwestiynau, cadarnhaodd y Swyddog fod y cynnig ar gyfer tŷ marchnad agored.

3. FPL/2022/66 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir yn faes parcio ym Mhorth Wen, Llanbadrig

Dangosodd yr Uwch Swyddog Cynllunio olygfa o'r awyr o safle'r cais a oedd yn gosod y safle yn ei gyd-destun daearyddol. Cyflwynwyd fideo yn dangos y lôn a'r fynedfa i'r safle trwy giât amaethyddol. Dangoswyd y cae lle bwriedir lleoli'r maes parcio arfaethedig, a hynny o lecyn uchel ac o leoliad a oedd yn dangos y safle cyfan, gan gynnwys y terfynau. Cyflwynodd y Swyddog ffotograffau hefyd a oedd yn dangos y gilfan a'r ffordd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Aled M. Jones, Aelod Lleol, at broblemau traffig a pharcio yn ystod misoedd yr haf oherwydd bod ymwelwyr â'r ardal yn parcio ceir yn y gilfan ac ar y lôn ger safle'r cais gan olygu ei bod yn anodd i gerbydau'r gwasanaethau brys a cherbydau preswylwyr lleol basio heibio. Roedd yn credu y byddai'r cynnig yn lliniaru'r problemau hyn yn ogystal â darparu mynediad i Lwybr yr Arfordir a safleoedd eraill o ddiddordeb lleol. Cyflwynwyd sylwadau i'r un perwyl gan aelod lleol arall hefyd, y Cynghorydd Derek Owen.

Mewn ymateb i gwestiynau, cadarnhaodd y Swyddog fod dau lwybr cyhoeddus y naill ochr a'r llall i'r safle, ond nid ydynt yn croesi'r safle. Dangoswyd cynlluniau'r safle a oedd yn amlygu'r brif ardal barcio a fyddai'n cael ei gorchuddio â rhwyll amddiffyn glaswellt, gyda'r gweddill wedi'i fwriadu ar gyfer parcio mewn tywydd sych.

Y Cynghorydd Glyn Haynes
(Cadeirydd)

Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **7.1**

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Medi 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 21 Medi 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

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.
Llanbadrig Community Council	Cefnogi
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 (CDLlC) 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 CDLlC.

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.

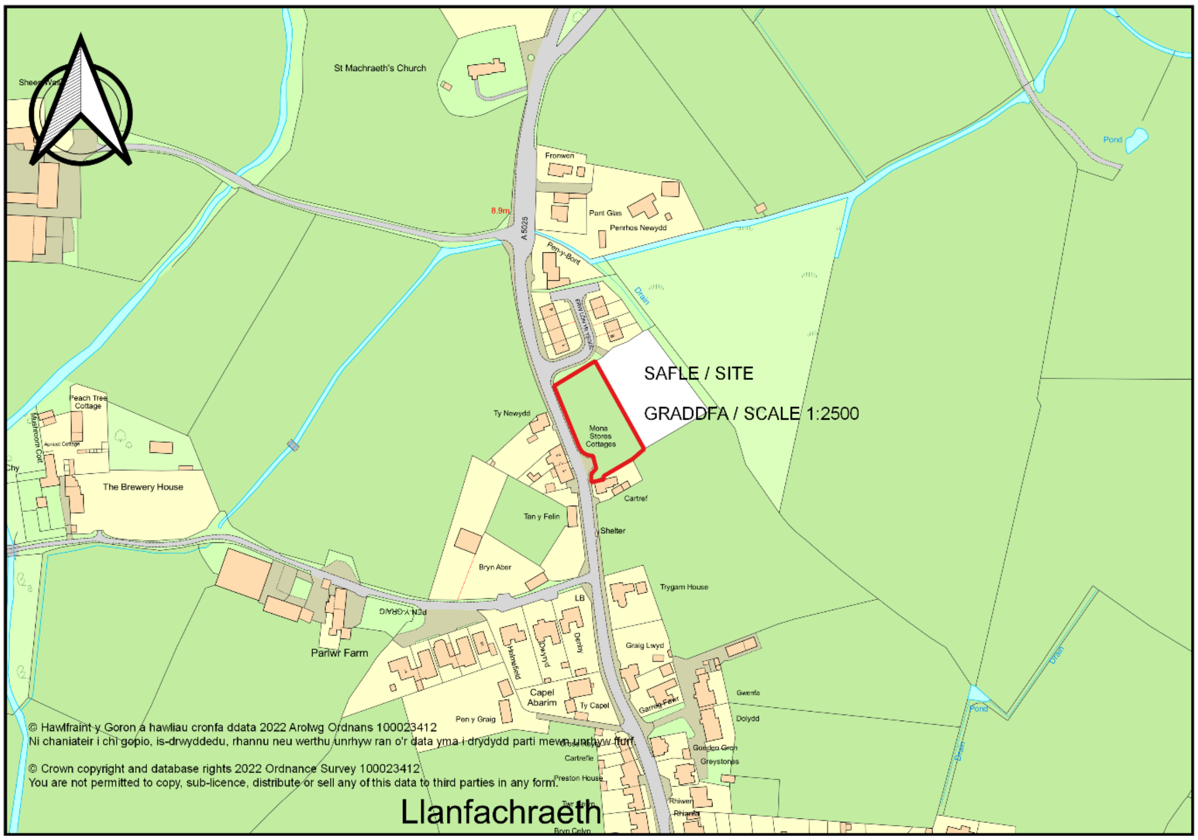
(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad yn gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a hynny ar draul cymeriad ac edrychiad yr ardal yn groes i bolisïau PS19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

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.

Yn y cyfarfod ar 7 Medi 2022, penderfynodd aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod galw sylweddol am dai fforddiadwy yn yr hinsawdd economaidd bresennol a'i bod yn amhriodol gostwng nifer y tai fforddiadwy a ddarperir fel rhan o'r cynllun.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn

erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;
"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad yn ystyried y materion hyn.

Yn unol ag adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae'n rhaid sicrhau fod ceisiadau cynllunio'n cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi i'r gwrthwyneb. Gall ystyriaethau cynllunio eraill gynnwys polisi cynllunio cenedlaethol ynghyd â Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ffurfiol ar 31 Gorffennaf 2017 ac mae wedi disodli'r fframwaith polisi cynllunio blaenorol a oedd ar waith pan ganiatawyd y cais gwreiddiol. Felly, mae'r CDLlC yn gynllun datblygu ar gyfer ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn ac mae'n sail i benderfyniadau ar gynllunio defnydd tir yn yr ardal.

Mae Paragraff 7.7.2 y CCA Tai Fforddiadwy yn datgan "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". Cynhaliwyd cryn drafodaeth am hyfywdra economaidd yng nghyfarfod y pwyllgor ar 7 Medi a gofynnodd aelodau pam fod rhaid iddynt ystyried hyn. Fel y gwelir uchod, fodd bynnag, mae hyfywdra economaidd yn ystyriaeth ddilys sydd yn rhan o'r CCA tai fforddiadwy. Yn unol â'r dyfyniad uchod o'r CCA, mae'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth i gefnogi'r honiad nad yw darparu dau dŷ fforddiadwy ar y safle yn hyfyw trwy gyflwyno asesiad hyfywdra a Phrisiad 'Llyfr Coch'. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r dogfennau hyn a chadarnhawyd nad yw darparu dau dŷ fforddiadwy yn hyfyw yn yr hinsawdd economaidd bresennol ac, yn unol â'r CCA tai fforddiadwy, mae'n rhesymol gostwng y ddarpariaeth tai fforddiadwy i un uned.

Serch yr uchod, mae'n rhaid ystyried hefyd mai'r gofynion o dan y CDLlC o ran darparu tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau newydd yn Llanfachraeth yw 20% ar hyn o bryd. Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy ar draws ardal y Cynllun, ac mae ardaloedd yn cael eu dynodi o dan 'ardaloedd pris tai' yn seiliedig ar yr hyn sy'n cael ei ystyried yn hyfyw, fel yr esbonnir ym mharagraff 6.4.107 y polisi. Mae Llanfachraeth wedi'i gynnwys fel rhan o ardal pris tai y 'Gorllewin Gwledig' ac o'r herwydd, fel y nodir yn astudiaeth hyfywdra'r CDLlC, ystyrir bod 20% o ddarpariaeth tai fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r safle arfaethedig yn cynnwys caniatâd sydd wedi'i ddiogelu ar gyfer 5 annedd a byddai 20% o dai fforddiadwy gyfystyr ag 1 annedd. Byddai 2 annedd gyfystyr â 40% o'r datblygiad yn fforddiadwy. Felly, mae cais y datblygwr i ostwng y ddarpariaeth fforddiadwy i un annedd yn cydymffurfio â gofynion polisi presennol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

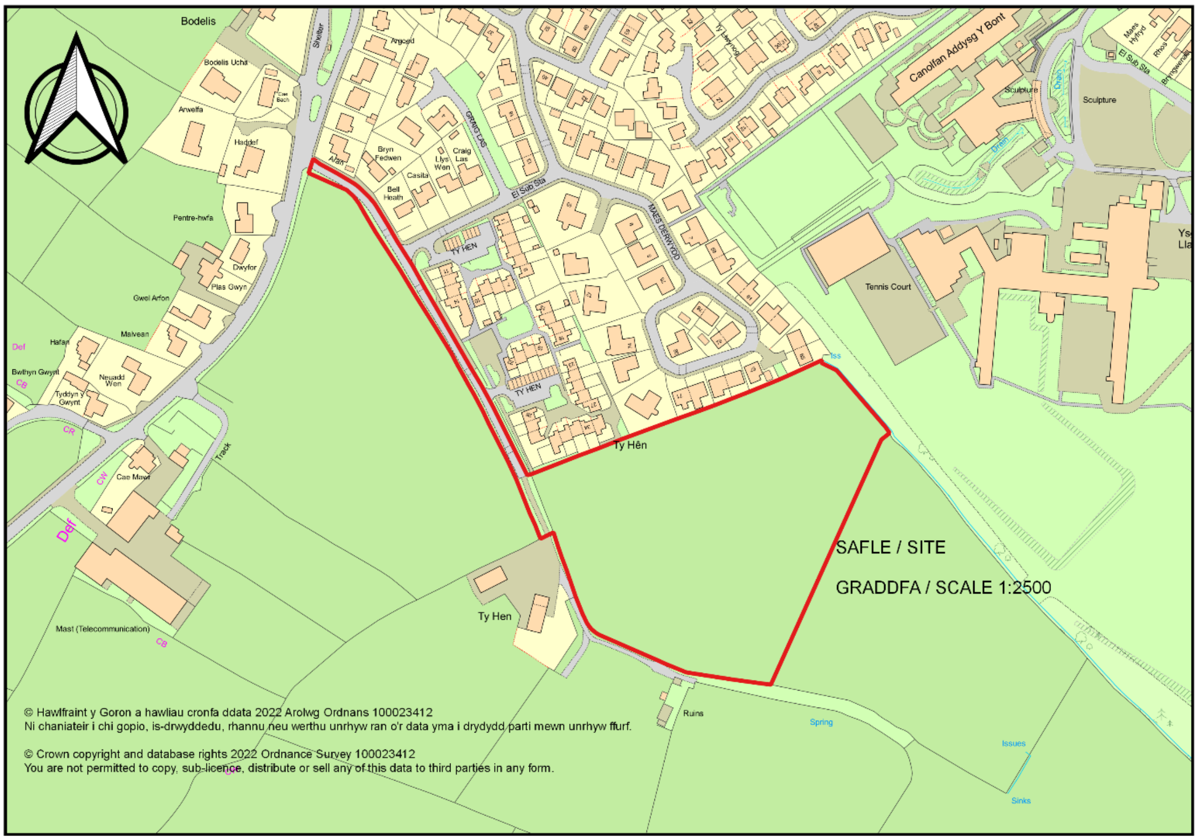
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **7.3**

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

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 7fed Fedi, 2022 pan ofynnodd aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

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
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.
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.

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 CDLlC, 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 (CDLlC). 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 CDLIC.

(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 Gwelededd – 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.

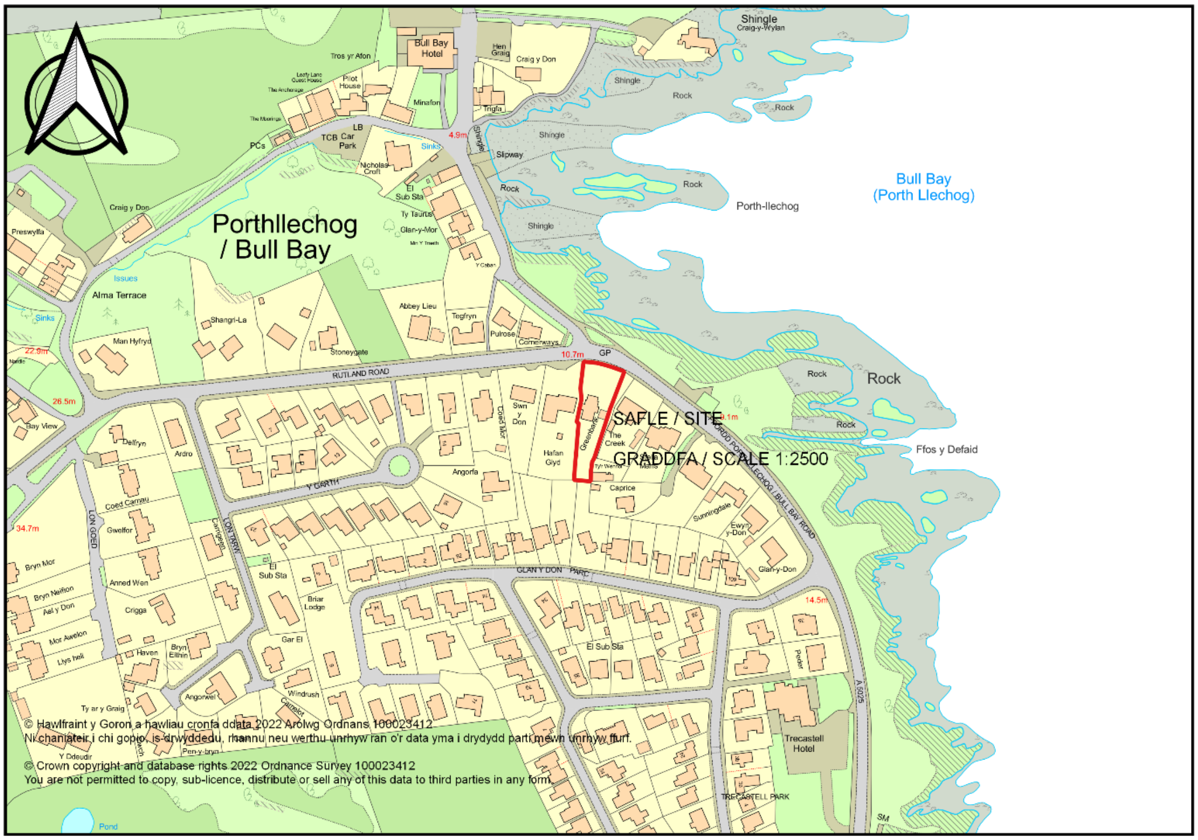
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **7.4**

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

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 7fed Fedi, 2022 pan ofynnodd aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

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 ymgorffori 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.

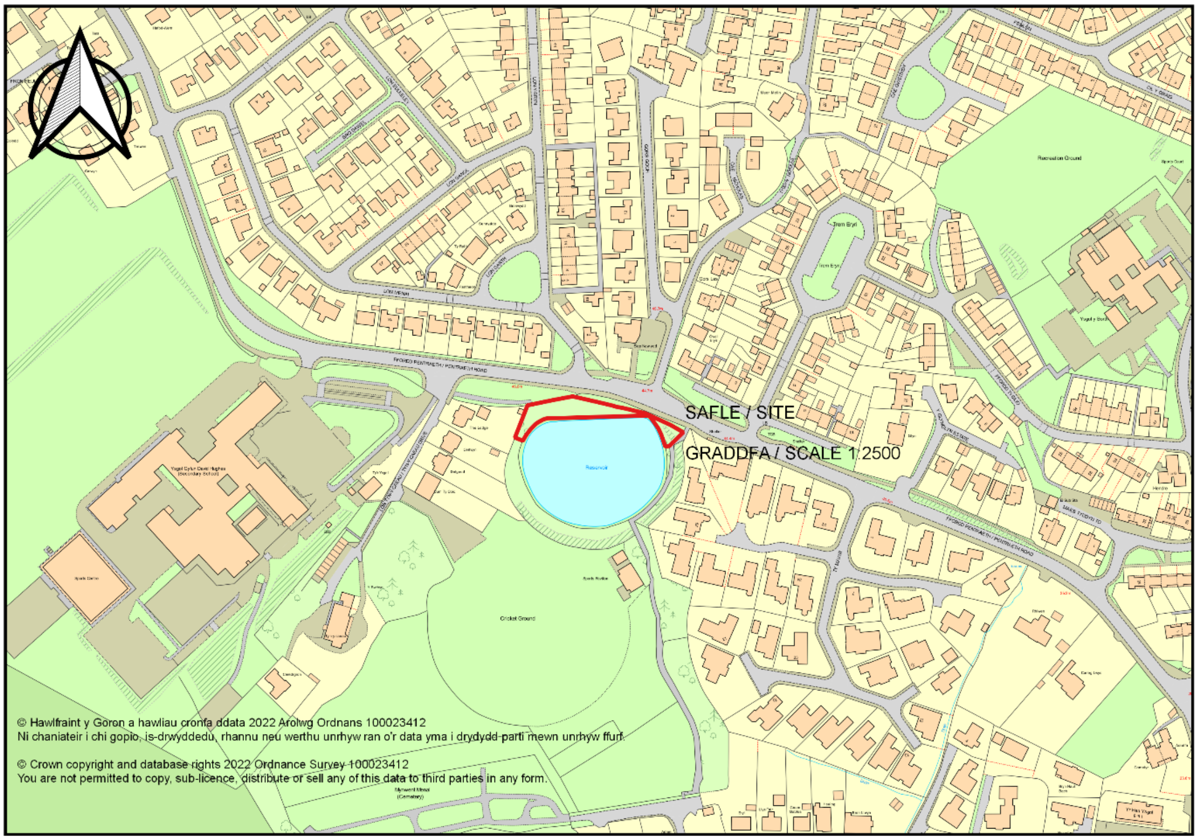
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.1**

Rhif y Cais: TPO/2022/16

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais i wneud gwaith ar 6 o coed sydd wedi ei/eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn

Lleoliad: Tir rhwng yr cronfa ddwr a 30, Stad Ty Mawr, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Edward Henderson)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r safle hwn yn cael ei reoli gan adran Eiddo'r Cyngor ac mae'r Awdurdod Lleol yn berchen arno.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r coed yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed o dan yr enw 'Hen Gronfa Ddŵr Porthaethwy, Ynys Môn' a wnaed yn 1988. Maent wedi eu lleoli ar dir sydd yn rhan o orglawdd gogleddol y gronfa ddŵr, sydd wedi ei lleoli oddi ar lôn Pentraeth ym Mhorthaethwy.

Yn ddiweddar, cynhaliwyd arolwg ar y coed oherwydd clefyd y coed ynn a bwriedir torri chwe choeden oherwydd eu cyflwr a'u lleoliad ger y llwybr troed ar hyd y briffordd a ddefnyddir gan y cyhoedd a phlant sy'n cerdded i Ysgol David Hughes.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mater o ddewis yw ymgynghori a rhoi cyhoeddusrwydd i geisiadau Gorchymyn Gwarchod Coed. Ni chynhaliwyd unrhyw ymgynghori na chyhoeddusrwydd ar gyfer y cais hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C557/TPO - Tree Preservation Order - Cais i dorri 1 coeden onnen, gostwng uchder 1 coeden onnen ynghyd a gwaith i 1 coeden sycamorwydden sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application to remove 1 ash tree, reduce 1 ash tree and works to 1 sycamore tree which are protected by a TPO - Cronfa Dwr, Porthaethwy/ Menai Bridge Reservoir

TPO/2019/16 - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi ei warchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn/ Application for works to trees protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr, Porthaethwy/ Menai Bridge Reservoir - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 8/10/2019

TPO/2019/17 - Cais i wneud gwaith ar 1 goeden a cwympo pump coeden sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to 1 tree and the felling of 5 trees protected by a Tree Preservation Order at Cronfa Dwr, Porthaethwy/ Menai Bridge Reservoir – Caniatâu / Permit 10/12/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd adroddiad gyda'r cais (TMM arboriculture) a gwblhawyd ar 16 Awst 2022 ac mae wedi nodi 6 choeden sydd â chlefyd y coed ynn ac mae'n argymell eu torri gan eu bod yn agos at y llwybr troed (a ddefnyddir gan y cyhoedd a disgyblion Ysgol David Hughes) a'r briffordd.
Mae Clefyd y Coed Ynn yn gyffredin ledled Ynys Môn – rhagwelir y bydd yn heintio ac yn lladd hyd at 95% o goed ynn ac mae'r holl goed ynn ar y safle wedi'u heintio i ryw raddau; serch hynny, nid oes angen gwneud gwaith ar bob un ohonynt ar hyn o bryd.

Gellir gweld y coetir o amgylch y gronfa ddŵr o Lôn Pentraeth ac mae'n gefnlen i stad Tŷ Mawr mewn golygfeydd wrth ddynesu o Borthaethwy. Maent yn amgáu'r llwybr cyhoeddus gan wella'r llwybr troed cyswllt, sydd yn un coediog yn bennaf, rhwng y rhan hon o Borthaethwy a'r fynwent a'r A5 islaw. Mae'r coed yn cael eu rheoli gan yr adran Eiddo ac mae'n rhaid iddynt sicrhau diogelwch cerddwyr ar y llwybr troed a'r briffordd ac maent yn comisiynu adroddiadau diogelwch o bryd i'w gilydd ar gyfer y safle.

Effaith ar fwynderau cyhoeddus

Mae'r coed ynn i'w gweld ymysg coed cyfagos, sef coed sycamorwydd, bedw a helyg yn bennaf. Ni fydd eu torri yn cael fawr o effaith ar fwynderau cyhoeddus h.y. golygfeydd o lôn Pentraeth a'r llwybr cyhoeddus.

Mae’n rhaid gwneud y gwaith yn unol â’r Safon Brydeinig gywir ar gyfer gwaith coed. Nid oes angen plannu coed yn eu lle gan y rhagwelir y bydd rhywfaint o aildyfiant naturiol yn digwydd yn y coetir. Serch hynny, efallai y bydd cyfleoedd i ailblannu os bydd gwaith niferus oherwydd clefyd y coed ynn yn creu agoriadau yn y canopi ac os yw amodau a chyfyngiadau eraill ar y safle’n caniatáu.

Casgliad

Ystyrir bod cyfiawnhad dros y mân effeithiau niweidiol oherwydd y rhesymau dros wneud y gwaith h.y. cyflwr y coed a’r ffaith eu bod wedi eu heintio â chlefyd y coed ynn.

Argymhelliad

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

(01) Bod y gwaith arfaethedig yn cael ei gwblhau yn unol â Safon Brydeinig 3998:2010 Gwaith ar Goed – Argymhellion.

Rheswm: Er budd amwynder.

Cyngor

Mae pob aderyn, eu nythod a’u hwyau’n cael eu gwarchod gan y gyfraith. Gallai unrhyw darfu rhwng 1 Mawrth a 30 Medi fod yn drosedd.

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/2022/48

Ymgeisydd: Susan Madine & Diane Broad

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o caniatâd cynllunio rhif 45C260B (Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (man werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (man werthu a bwyd a diod)) er mwyn newid oriau agor presennol yn

Lleoliad: Madryn House, Pen Dref Street, Niwbwrch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn adeilad ar gornel sydd wedi'i leoli ar groesffordd yng nghanol setliad Niwbwrch. Arferai'r adeilad gael ei ddefnyddio fel adeilad Dosbarth A1 (swyddfa bost) ond rhoddwyd caniatâd cynllunio ym mis Ionawr 2017 ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn cynnwys A1 ac A3 i'w ddefnyddio

fel caffi / gwerthwr bwyd poeth tecawê. Roedd amod (04) o’r caniatâd yn cyfyngu'r oriau agor yr eiddo i 09:00 - 17:00 (dydd Llun i ddydd Sadwrn a 10:00 - 16:00 ar ddydd Sul).

Mae cymysgedd o eiddo preswyl ac eiddo masnachol wedi eu lleoli yn yr ardal uniongyrchol.

Mae’r cais yn un ar gyfer ymestyn yr oriau agor i 08:00 – 23:00 7 diwrnod yr wythnos.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion mewn perthynas â’r cais yw a fydd ymestyn yr oriau agor yn cael effaith andwyol ar amwynderau’r eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Ifan Jones	Galw i mewn o ganlyniad i bryderon lleol
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb hyd yma
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No objection
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/08/2022. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 8 llythyr yn erbyn y cynnig a 10 llythyr o’i blaid. Gellir crynhoi’r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn;

i. Byddai pobl ifanc yn loetran o gwmpas y sgwâr os byddai’r oriau agor yn cael eu hymestyn.
ii. Aflonyddwch sŵn.
iii. Byddai problemau parcio yn waeth os byddai’r oriau agor yn cael eu hymestyn.
iv. Mae’r lle eistedd tu allan i gwsmeriaid yn creu rhwystr ar y palmant.

Derbyniwyd sylwadau personol eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Gellir crynhoi’r prif faterion a godwyd o blaid y cais fel a ganlyn:

i. Mae’r busnes yn ased i’r gymuned fechan.
ii. Mae’r busnes yn cyflogi pobl leol ac mae’r bwyd a weinir yn cael ei gyflenwi’n lleol.

Mae materion eraill a godwyd yn cynnwys ymateb i sylwadau personol a godwyd yn y llythyrau gwrthwynebu nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio.

Ar ôl derbyn y llythyrau gwrthwynebu, mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno llythyr i gefnogi eu cais a darparwyd y wybodaeth a ganlyn;

i. Yr unig fusnes yn y pentref lle mae'r oriau agor wedi eu cyfyngu i 5pm.
ii. Nid ydym yn chwarae cerddoriaeth uchel ac mae'r sgwrs gyffredinol yn isel.
iii. Mae problemau parcio yn y pentref ar hyn o bryd ac mae arwyddion gwael i'r ddau faes parcio.
iv. Sicrhau fod cerddwyr yn cael mynediad di-rwystr i'r palmant.

Mae'r ymgeisydd wedi ymateb hefyd i'r sylwadau personol nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio perthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

45C62 – Newid defnydd banc llawr gwaelod i siop yn Midland Bank Premises, Niwbwrch – Caniatau 28/8/87

45C62A – Newid defnydd banc llawr gwaelod i fflat yn Midland Bank Premises, Niwbwrch – Caniatau28/8/87

45C62B – Newid defnydd banc llawr gwaelod i gaffi a snack bar yn Midland Bank Premises, Niwbwrch – Gwrthod 28/8/87 (dim mannau parcio)

46C260B – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (man werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (man werthu a bwyd a diod) yn Madryn House, Niwbwrch - Caniatau 30/01/17

45C260C/DIS – Cais i ryddhau amod (02) (gwybodaeth ychwanegol ynglyn a sustem echdynnu) o ganiatad 45C260B yn Madryn House, Niwbwrch – Gollyngir yr amod 13/09/17

FPL/2018/27 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y fflat preswyl ar y llawr cyntaf yn oriel gelf/crefftau a siop (Dosbarth A1) fel estyniad i'r siop a'r caffi sydd eisioes ar y llawr gwaelod yn Madryn House, Niwbwrch - Caniatau 14/05/19

ADV/2019/2 – Cais i leoli 2 arwydd heb eu goleuo yn Ffllat, Madryn House, Niwbwrch - Caniatau 10/04/19

Hanes tir cyfagos

45C260 – Newid defnydd yr annedd i fod yn siop i fwyta bwyd poeth oddi ar y safle ynghyd a fflat hunan gynhaliol uwchben yn Yr Erw, Niwbwrch – Caniatau 26/10/99

45C260A/AD – Codi arwydd siop yn Yr Erw, Niwbwrch – Chydsyniwyd 14/06/00

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion mewn perthynas â'r cais yw a fydd ymestyn yr oriau agor yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos.

Cyd-destun Polisi – Mae polisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai cais gydymffurfio â:

1. Polisïau perthnasol yn y cynllun;
2. Polisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol…

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7. 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;

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos – Mae safle'r cais yn eiddo ar gornel sydd wedi'i leoli ar groesffordd yng nghanol pentref Niwbwrch. Mae'r eiddo uniongyrchol cyfagos, sydd wedi'i leoli ar Stryd y Capel yn 'Siop Pysgod a Sglodion' a'r eiddo uniongyrchol cyfagos ar hyd Stryd Pendref. Mae eiddo masnachol wedi eu lleoli ar gonglau cyfagos y groesffordd.

Mae'r siop Pysgod a Sglodion ar agor tan 8:30pm yn yr haf a 7:30 yn y gaeaf ac mae'r siop sydd wedi'i lleoli ar y gornel dros ffordd i Stryd y Capel/Stryd Pendref ar agor tan 9pm. Mae yna hefyd dafarn wedi'i lleoli dros ffordd i'r siop.

Mae'r eiddo hefyd yn defnyddio'r ardal allanol er mwyn darparu ardal eistedd i gwsmeriaid.

Byddai ymestyn oriau agor yr eiddo tan 11pm, 7 diwrnod yr wythnos yn y lleoliad hwn â photensial uchel o achosi cynnydd mewn lefelau sŵn yn yr ardal gyfagos. Byddai'r cais yn achosi sŵn wrth agor gyda'r nos wrth i gwsmeriaid gymdeithasu a byddai cwsmeriaid yn mynd a dod yn siŵr o achosi sŵn ac aflonyddwch. Yn fy marn i, byddai hyn yn effeithio ar breifatrwydd deiliaid yr anheddau cyfagos.

Casgliad

Ni ellir cefnogi'r cais i ymestyn yr oriau agor tan 11pm gan y byddai'r cais yn destun sŵn ac yn cynyddu nifer yr ymwelwyr â'r safle ynghyd â'r ardal eistedd tu allan, byddai hyn yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos ac mae'n tynnu'n groes i bolisïau lleol a chenedlaethol.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r awdurdod Cynllunio lleol yn ystyried y byddai ymestyn yr oriau gwithredu yn cael effaith andwyol ar amwynderau deiliaid eiddo cyfagos o ran swn ac aflonyddwch cyffredinol ac felly ei fod yn groes I Bolisi PCYFF2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw

Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2022/134

Ymgeisydd: Forest Lodge Properties Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i gosodiad gwyliau 2 ystafell wely yn

Lleoliad: Tithe Barn, Henblas, Llangristiolus

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Nicola Roberts, sydd wedi mynegi pryder am effaith cartrefi gwyliau ar yr ynys ac mae hi wedi datgan hefyd fod angen edrych yn agosach ar y cynllun oherwydd pwysigrwydd hanesyddol yr adeilad a'i bwysigrwydd yn lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus, a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat sydd hefyd yn darparu mynediad i'r fferm a chyfleusterau priodas Henblas. Mae gan yr ardal ddynodiad Ardal Tirwedd Arbennig ac mae'n ffurfio rhan o ddynodiad Cors Ddyga a'r Cyffiniau. Mae'r safle'n cynnwys y Sgubor Degwm a droswyd yn ddiweddar, ynghyd â'r ardd gysylltiedig a'r lôn fach at yr

adeilad, yn ogystal â'r adeilad y mae a wnelo'r cais hwn ag o sydd wedi ei leoli yng nghefn y plot gan ffinio â'r cefn gwlad agored tu hwnt iddo. Mae'r tir yn codi ychydig o'r briffordd, cyn disgyn eto ac mae hyn yn cuddio'r rhan fwyaf o olygfeydd o'r safle o'r briffordd ac mae'n cuddio'r adeilad sydd dan sylw yn y cais hwn yn gyfan gwbl. Mae'r Sgubor Degwm ei hun yn Adeilad Rhestredig ac felly, gan ei fod yng nghwrtil Adeilad Rhestredig, mae'r strwythur y mae a wnelo'r cais hwn ag o hefyd yn strwythur Rhestredig. Mae'r strwythur mewn cyflwr gwael iawn ac nid oes to nac unrhyw ffenestri/drysau arno. Yn hanesyddol roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel bwthyn ac mae caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod i'w drosi'n garej o dan gais rhif VAR/2020/15.

Mae'r cais hwn ar gyfer troi'r adeilad sydd wedi mynd â'i ben iddo yn uned wyliau dwy ystafell wely ynghyd a'i addasu a'i ymestyn. Mae'r cynnig yn ceisio cadw'r strwythur adfeiliedig trwy ei ddefnyddio fel rhyw fath o orchudd, gyda strwythur newydd yn cael ei adeiladu tu mewn i'r waliau i ffurfio'r uned wyliau. Bydd y strwythur presennol yn cynnwys dwy ystafell wely, tra bydd yr estyniad yn darparu lle ar gyfer ardal fyw agored ynghyd ag ystafell beiriannau a storfa.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) ac a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol yng nghyd-destun yr Adeilad Rhestredig gerllaw.

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 AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim ymateb.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw i bwyllgor.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda adroddiad ecoleg diwygiedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau cyffredinol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	TWR 2 yw'r polisi perthnasol.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amodau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cais LBC wedi argymell ar gyfer caniatau.
GCAC / GAPS	Amod.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos ynghyd â rhoi hysbyseb mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 29/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2020/15 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (03)(Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatad yn cael ei weithredu yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C49H (Newid defnydd ysgubor yn annedd, addasiadau ac estyniadau i'r hen fwthyn diffaith i mewn i garej ynghyd â gosod tanc septig) er mwyn diwygio dyluniad yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan - Caniatáu

FPL/2021/103 - Cais llawn ar gyfer trosi yr adeilad allanol yn annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn Tithe Barn, Llangristiolus - Gwrthod

36C49H - Full Planning - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i annedd yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad
Polisi TWR 2 yw'r polisi perthnasol yn y CDLIC i'w ystyried wrth asesu cynlluniau trosi. Mae TWR 2 yn caniatáu trosi adeiladau presennol i lety gwyliau 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 y datblygwyd o'r blaen;
ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golli stoc tai parhaol;
iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;
v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.'

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad' yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â TWR 2. Mewn perthynas â maen prawf ii Polisi TWR 2, mae'r CCA yn darparu canllawiau ar yr hyn sy'n cael ei ystyried yn 'raddfa briodol' fel rhan o gynlluniau trosi. Mae Adran 8 y CCA yn datgan y dylai adeiladau y bwriedir eu trosi fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir a ni ddylai fod angen gwaith adeiladu sylweddol neu unrhyw estyniad helaeth. Dylai unrhyw estyniad fod yn fychan ac ni ddylai'r estyniad fod yn ddyhead i ychwanegu moethusrwydd. Nodir fod y cynllun yn cynnwys bwriad i wneud gwaith ail-adeiladu sylweddol ynghyd ag estyniad cymharol fawr sydd gyfystyr â chynnydd o 150% yn arwynebedd y llawr.

Mae Polisi AT 2 y CDLIC 'Datblygiad sy'n Galluogi' yn ceisio sicrhau gwarchodaeth a/neu ddefnydd amgen i adeilad rhestredig os gellir cwrdd â'r meini prawf (perthnasol) a ganlyn:
1. Ni fydd dim niwed sylweddol i werthoedd treftadaeth yr ased treftadaeth na'i leoliad
3. Bydd yn sicrhau dyfodol hirdymor yr ased treftadaeth a, lle bo'n briodol, yn sicrhau parhad ei ddefnydd at ddiben cydnaws
6. Dangosir mai lefel y gwaith datblygu galluogi arfaethedig yw'r lleiaf sydd ei angen i sicrhau dyfodol yr ased treftadaeth, a'i fod yn achosi cyn lleied o niwed â phosib i fuddiannau cyhoeddus eraill.

Mae swyddog Treftadaeth yr awdurdod lleol o'r farn fod dyluniad y cynllun yn dderbyniol ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio gosodiad y Sgubor Degwm. Bydd y cynllun yn sicrhau defnydd hyfyw ar gyfer y strwythur a bydd hynny'n sicrhau ei ddyfodol mewn modd cydnaws. Tra bod yr estyniad yn fawr mewn termau cymharol, mewn termau real ystyrir ei fod yn fychan o ran maint, sef arwynebedd llawr o 48m2. Cyfanswm arwynebedd llawr yr uned fydd 80m2. O ran cyd-destun yn unig, mae TAI 5 yn nodi 90m2 fel arwynebedd llawr mwyaf ar gyfer tŷ un llawr dwy ystafell wely. Er nad yw TAI 5 yn berthnasol, mae'n ddefnyddiol i ddangos bod yr estyniad ar y raddfa leiaf bosib i sicrhau dyfodol yr ased, yn unol â gofynion pwynt 6.

Er nad yw'r cynllun yn cydymffurfio â TWR 2 mewn gwirionedd, ystyrir mai defnydd gwyliau yw'r defnydd mwyaf derbyniol o ran datblygiad galluogi a pholisïau eraill yn y CDLIC. Mae caniatâd yn bodoli eisoes ar gyfer y strwythur, i'w ddefnyddio fel garej, ond ystyrir bod llety gwyliau yn ddefnydd mwy cydnaws o ran defnydd hanesyddol y strwythur fel bwthyn. Roedd y Cyngor Archeolegol Prydeinig yn rhannu'r farn hon hefyd, a chyflwynwyd y sylwadau a ganlyn ganddynt ar y cais Caniatâd Adeilad Rhestredig sy'n cyd-fynd â'r cais hwn, 'mae'r defnydd domestig yn fwy cydnaws â threftadaeth y safle na throsi'r adfeilion yn garej a storfa.'

Dyluniad
Mae'r strwythur wedi'i leoli yng nghwrtil Adeilad Rhestredig ac felly mae dyluniad y cynllun yn ystyriaeth sylfaenol er mwyn sicrhau fod cymeriad a hynodrwydd yr ased hanesyddol yn cael ei gadw. Bydd adfeilion carreg yr adeilad yn cael eu cadw a'i hail-bwyntio a bydd yn ymddangos fel gorchudd, a bydd cladin twyll a dalennau yn cael eu defnyddio ar y strwythurau newydd. Roedd swyddog treftadaeth yr awdurdod lleol yn ystyried fod y dyluniad yn dderbyniol. Mae Polisi PS 20 y CDLIC yn nodi bod rhaid i gynigion ddiogelu a, lle bo'n berthnasol, wella'r asedau treftadaeth, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad / ardal. Ystyrir bod y cynllun yn cyflawni hyn ac felly mae'n cydymffurfio â PS20.

Ecoleg
O dan bolisi AMG 5 y CDLIC a dyletswydd y cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae disgwyl i bob cynnig ddangos ei fod yn gwella bioamrywiaeth. Oherwydd cyflwr adfeiliedig y strwythur, roedd yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi cyfleoedd cyfyngedig yn unig i rywogaethau gwarchodedig megis ystlumod ddefnyddio'r adeilad, ond, serch hynny, mae'r cynllun yn cynnig nifer o nodweddion gwella ecolegol.

Casgliad

Nid yw'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi llety gwyliau perthnasol y CDLIC mewn gwirionedd ond, serch hynny, yn unol â pholisi AT 2 ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol, ar ôl pwyso a mesur ystyriaethau cynllunio, gan y bydd yn diogelu defnydd y strwythur i'r dyfodol ac yn cadw'r ased hanesyddol.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad Safle / 20-205-100 A
- Edrychiadau ac Cynlluniau Llawr Bwriedig / 20-205-120 F

- Cynllun Safle - Fel Bwriedig / 20-205-110 E

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio, stripio na ddymchwel) yn digwydd tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i ymgymryd ag ef yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.

Rheswm**:** Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus at ddibenion ymchwil a chyfeirio ato yn y dyfodol.

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

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manylion gwaith tirlunio caled a meddal wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos yr holl goed presennol (gan gynnwys taeniad a rhywogaeth) a gwrychoedd ar y tir, ac yn nodi'r rhai fydd yn cael eu cadw. Rhaid i'r gwaith tirlunio meddal gynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig; rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaeth a nifer/dwysed arfaethedig lle bo hynny'n briodol.

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(06) Bydd yr holl waith plannu, hadu neu osod tyweirch a gynhwysir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion sydd, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu codi neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu blanhigion eraill o faint a rhywogaeth gyffelyb yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AT 2, PS 20, AMG 2, AMG 5, TWR 2.

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

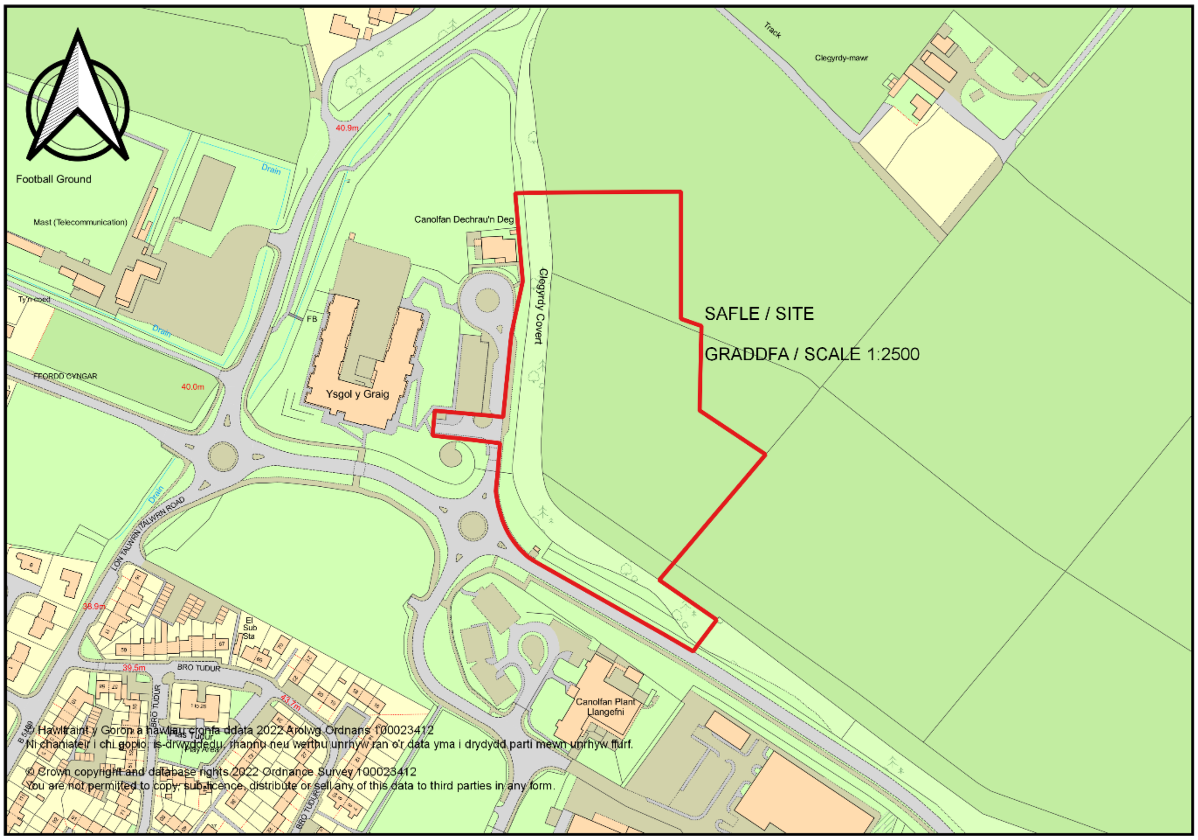
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.4**

Rhif y Cais: DIS/2022/62

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais i ryddhau amod (02a) (Archaeolegol), (07) (Asesiad Risg Bioddiogelwch) a (17) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen a uned gofal plant newydd) a MAO/2022/16 (Mân newidiadau) ar dir ger

Lleoliad: Ysgol Y Graig, Ffordd y Coleg, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais ar dir ym mherchnogaeth y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i ryddhau amod (02a) (Archeolegol), amod (07) (Asesiad Risg Bioddiogelwch) ac amod (17) (Cynllun Rheoli Adeiladu) o gais cynllunio FPL/2021/361 (adeiladu uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd) a MAO/2022/16 (Mân newidiadau) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater ydi a yw'r ymgyngoreion statudol yn fodlon fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau'r amodau.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AT4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad
Polisi TRA4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
GCAG / GAPS	Yn fodlon â'r wybodaeth ac wedi cadarnhau y gellir rhyddhau'r amod.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac wedi cadarnhau y gellir rhyddhau'r amod.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno

Nid oedd angen cyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/361 – Cais llawn ar gyfer adeiladu uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd, ardaloedd chwarae tu allan, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger – Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 7/7/22

MAO/2022/16 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio FPL/2021/361 (adeiladu uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn caniatáu ail-eirio amodau (07) (asesiad risg bioddiogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (tirlunio), (20) (llwybrau i gerddwyr) a (21) (tirwedd) ar dir ger – Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 27/7/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio FPL/2021/361 ar gyfer adeiladu uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni. Cyflwynwyd cais am fân newidiadau wedi hynny o dan MAO/2022/16 er mwyn gwneud mân newidiadau i eiriad rhai o'r amodau gwreiddiol.

Roedd Amod (02) (a) cais cynllunio FPL/2021/361 yn gofyn i'r ymgeisydd ddarparu manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y safle.

Derbyniwyd Cynllun Archwilio Ysgrifenedig ar gyfer Lliniaru Archeolegol gan yr ymgeisydd ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ac y gellir rhyddhau Amod (02) (a).

Roedd Amod (07) o MAO/2022/16 yn datgan y byddai angen i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Risg Bioamrywiaeth ar gyfer y safle cyfan (yn arbennig Ceirch Cochion). Byddai angen i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu reoli rhywogaethau goresgynnol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredol.

Cwblhawyd Arolwg o Rywogaethau Goresgynnol a mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth sy'n cael ei gyflwyno a gall yr amod gael ei ryddhau.

Roedd Amod (27) o MAO/2022/16 yn datgan y byddai'n rhaid i'r ymgeisydd ddarparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y datblygiad. Cyflwynwyd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais cynllunio ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ac y gellir rhyddhau'r amod.

Casgliad

Derbyniwyd digon o wybodaeth i ryddhau amodau (02) (a) (Lliniaru Archeolegol), (07) (Asesiad Risg Bioddiogelwch) ac (17) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu).

Argymhelliad

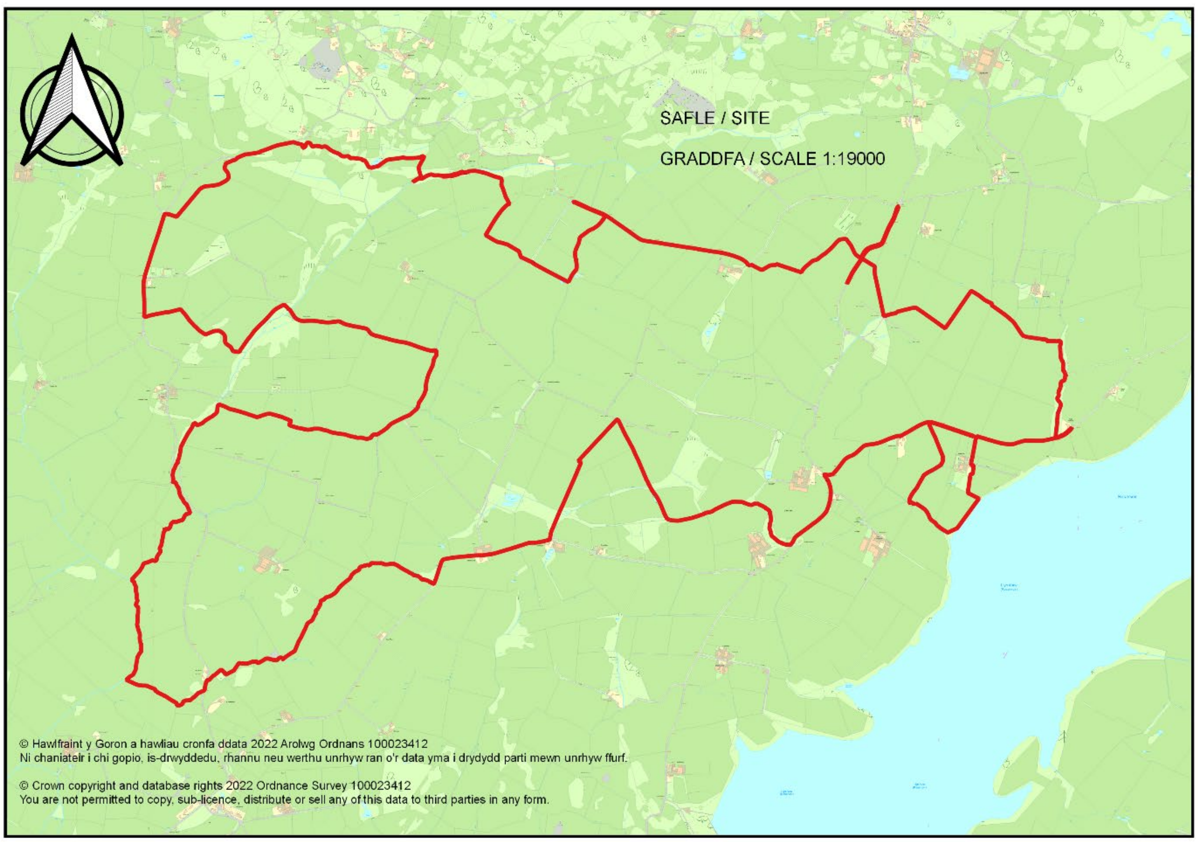
Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

Rhif y Cais: VAR/2021/65

Ymgeisydd: Ventient Energy Limited

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau 13 a 14 o ganiatâd cynllunio rhif 47C74 Codi 34 o felinau gwynt 53 metr mewn uchder llawn ynghyd a darparu lon atynt a gwneud gwaith datblygu cysylltiedig yn cynnwys darparu cyfnewidyddion ac is-orsaf a tri fast anemomedr ar dir tua'r Gogledd o Llyn Alaw er mwyn ymestyn cyfnod gweithredol tan 22/10/2032, ymestyn y cyfnod datgomisiynu i 12 mis a chael eglurhad ynghylch y cyfnod i ddatgomisiynu y tyrbinau gwynt os yw'n methu â chynhyrchu trydan parhaus yn

Lleoliad: Fferm Wynt Llyn Alaw, Llanbabo



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gan fod atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yn cyd-fynd â'r cais, fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.5(ii) o'r Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer amrywio amodau 13 a 14 o ganiatâd cynllunio 47C74. Mae amod 13 yn ymwneud â’r cyfnod y lleolir y tyrbinau ar y tir, tra bo amod 14 yn ymwneud â symud y tyrbinau o’r tir.

Cymeradwywyd Caniatâd Cynllunio 47C74 ar 19/12/1996 ac mae’n rhoi caniatâd ar gyfer adeiladu 34 o dyrbinau gwynt ar dir yn Llyn Alaw, Carreglefn.

Mae’r cais yn ceisio amrywio amod 13 i ganiatáu ymestyn cyfnod gweithredol y tyrbinau am gyfnod pellach o 10 mlynedd hyd at 22.10.2032. Wedyn, mae’r cais hefyd yn ceisio amrywio amod 13 i ymestyn y cyfnod pryd y bydd angen datgomisiynu’r fferm wynt (ac eithrio’r is-orsaf) yn ogystal ag ymestyn y cyfnod pryd y bydd angen tynnu tyrbin gwynt i lawr os nad yw’n cynhyrchu trydan ar gyfer y grid lleol.

Mae safle’r cais wedi’i leoli i’r gogledd o gronfa ddŵr Llyn Alaw. Nodweddir y safle gan dopograffi tonnog a chaeau agored, a defnydd amaethyddol a geir yno’n bennaf sef tir pori a thir âr. Ceir patrwm gwasgaredig o bentrefi, clystyrau, tai sengl a ffermydd yn yr ardal.

Daeth Fferm Wynt Llyn Alaw yn gwbl weithredol ar 23ain Hydref, 1997 ac mae’n cynnwys 34 o dyrbinau gwynt. Eu huchder hyd at flaen y llafn yw 53 metr, uchder yr hwb yw 31 metr, mae diamedr y rotor yn mesur 44 metr, gyda chyfanswm capasiti ar ôl ei osod o 20.4 megawatt (MW). Lleolir yr adeileddau mewn clystyrau sydd wedi’u gwasgaru ar draws safle 1,197 hectar² y cais.

Paratowyd atodiad Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (AEA) yn unol â Rheoliadau AEA 2017, ac fe’i cyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae'r AEA yn darparu rhagor o wybodaeth i nodi'r effaith arwyddocaol bosibl a'r effeithiau cronnol o ganlyniad i ymestyn cyfnod gweithredu’r datblygiad.

Mater(ion) Allweddol

P'un a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p’un ai a yw’n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar unrhyw safleoedd dynodedig gerllaw, eiddo preswyl gerllaw a'r dirwedd gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
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 Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi AT 3: Asedau Treftadaeth nad ydynt wedi'u Dynodi sydd o Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir
Canllaw Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn - Ynni Gwynt ar y Tir
Canllaw Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Polisi Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Deddf Cynllunio (Cymru) 2015
Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i breswylwyr eiddo gerllaw, ynghyd â hysbysiadau safle. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/10/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau.

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau polisi o fewn prif graidd yr adroddiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Amod arfaethedig i sicerhau gwelliant ecolegol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad y tirwedd o fewn radiws o 2 cilometr i'r safle ac effeithiau gweledol andwyol sylweddol ar dderbynyddion llwybr troed a phreswyl.
Wales and West Utilities	Dim Ymateb
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad
GCAG / GAPS	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amodau i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a safle Dioddordeb Gwyddonol Arbenig cyfagos
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Amodau swn afraethedig ar gyfer diogelu eiddo preswyl cyfagos
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim Ymateb
Scottish Power Energy Networks	Dim Ymateb

Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Dim Ymateb
RSPB Cymru / Wales	Dim Ymateb
Arquiva Ltd	Dim Ymateb
North Wales Wildlife Trust	Dim Gwrthwynebiad
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim Ymateb
North Wales Police Headquarters	Dim Ymateb
National Grid	Dim Ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim Ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim Ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C74 - Codi 34 o felinau gwynt 53 metr mewn uchder llawn ynghyd â darparu lôn atynt a gwneud gwaith datblygu cysylltiedig yn cynnwys darparu cyfnewidyddion ac is-orsaf a tri mast anemomedr - Cymeradwywyd 19/16/1996

SCO/2020/2 - Barn sgopio ar gyfer ymestyn cyfnod y caniatâd dros dro er mwyn ymestyn am gyfnod o 10 mlynedd pellach gyfnod gweithredol y datblygiad - Darparwyd Cyngor - 24/07/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn ceisio ymestyn oes weithredol fferm wynt Llyn Alaw am gyfnod ychwanegol o 10 mlynedd i 25 mlynedd, 35 mlynedd o'r pwynt cynhyrchu gyntaf a fydd yn dod i ben ar 23ain Hydref, 2032. Mae’r cais yn cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno’r cais mewn ymdrech i wneud y mwyaf o botensial cynhyrchu’r fferm wynt. Er bod oes y datblygiad wedi'i phennu'n wreiddiol am 25 mlynedd, os caiff tyrbinau eu cynnal yn briodol gallant weithredu y tu hwnt i'w hoes ddylunio wreiddiol a chyfrannu at gyrraedd targedau a chyflenwi pŵer adnewyddadwy heb y gofyniad i gael eu hailbweru.

Mae amod 13 o’r caniatâd yn gofyn am symud y tyrbinau gwynt o’r safle o fewn 25 mlynedd i anfon rhybudd ysgrifenedig i’r Cwmni Trydan Lleol bod yr holl dyrbinau gwynt yn y datblygiad yn cychwyn cynhyrchu trydan, neu o fewn 9 mis i’r adeg pryd y bydd y tyrbinau gwynt yn rhoi’r gorau yn barhaol i gynhyrchu trydan.

Mae amod 14 o’r caniatâd yn gofyn, o fewn 9 mis o weithredu ar amod 13, bydd yr holl dyrbinau gwynt ynghyd ag unrhyw offer cysylltiedig (ac eithrio’r is-orsaf ar y safle) yn cael eu tynnu i lawr at lefel y ddaear ac yn cael eu symud o’r safle a bydd y tir yn cael ei adfer i gyflwr a fydd yn addas i anifeiliaid bori arno. Mae’r cais yn ceisio caniatâd i ymestyn cyfnod datgomisiynu’r Fferm Wynt o 6 i 12 mis, sy’n cyd-fynd â chaniatâd ailbweru tebyg diweddar yng nghyswllt ymestyn oes Fferm Wynt Rhyd y Groes a Fferm Wynt Trysglwyn. Os bydd tyrbin gwynt yn rhoi’r gorau i weithredu am gyfnod parhaus o 9 mis, bydd y tyrbin yn cael ei dynnu i lawr at lefel y ddaear ac yn cael ei symud o’r tir.

Nid oes unrhyw waith adeiladu ychwanegol yn cael ei gynnig fel rhan o amrywio’r ddau amod gan fod modd ddefnyddio'r holl seilwaith presennol wrth ymestyn oes y datblygiad. Fodd bynnag, byddai ymestyn

y caniatâd yn gofyn am waith cynnal a chadw parhaus ac o bosibl ychwanegol, wrth i'r cyfarpar fynd yn hŷn.

Roedd nifer o ddynodiadau ar waith cyn i'r cais am y fferm wynt bresennol gael caniatâd. Roedd y DA i gefnogi'r cais gwreiddiol yn asesu effaith debygol y cynigion ar y dynodiadau hyn. Mae'r atodiad DA wedi'i gyflwyno gyda'r cais presennol ac yn mynd i'r afael â'r holl faterion hyd yma y cyfeiriwyd atynt yn y farn sgopio a gyhoeddwyd gan y Cyngor ar 24/07/2020.

Nod y DA sy'n cefnogi'r cais yw diogelu'r amgylchedd a sicrhau bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yr holl wybodaeth angenrheidiol wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effeithiau arwyddocaolar yr amgylchedd. Os bydd caniatâd yn cael ei roi, mae'r Awdurdod Lleol yn gwneud hynny gan wybod yn iawn am yr effeithiau arwyddocaoltebygol, ac yn ystyried hynny yn y broses o wneud penderfyniadau.

Yn sgil adolygu ac asesu'r atodiad DA a gyflwynwyd, ystyrir bod digon o Wybodaeth Amgylcheddol wedi'i darparu i gefnogi'r cais hwn a bod cynnwys y DA a ddarperir yn adlewyrchu'r Farn Sgopio a ddarparwyd gan y Cyngor.

Wrth asesu'r cais hwn, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yr holl wybodaeth sydd yn y cais a'i DA cysylltiedig mewn perthynas â gofynion Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.

Egwyddor datblygu a Pholisi Cynllunio:

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu Cenedlaethol a Lleol yn rhoi arweiniad ar geisiadau o'r fath. Er bod pwyslais y dylid annog ynni adnewyddadwy, ni ddylai datblygiadau arfaethedig niweidio'r ardal gyfagos, safleoedd dynodedig ac eiddo presennol gerllaw'r safle.

Polisi Cynllunio Cenedlaethol:

Y brif ddogfen bolisi strategol ar gyfer ceisiadau yng Nghymru yw Polisi Cynllunio Cymru: Argraffiad 11 (2021) (PCC), ynghyd â nifer o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN). Yn ogystal â hyn, ym mis Chwefror 2011, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddogfen 'Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040' (Cymru'r Dyfodol) sydd bellach yn rhan o gynllun datblygu statudol Cymru ac sy'n ceisio llywio'r broses o wneud penderfyniadau ar lefel ranbarthol a lleol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu canllawiau ar gynigion ynni. Mae Adran 5.9.29 o Bolisi Cynllunio Cymru yn cynnig canllawiau ar ymestyn ac ailbweru'r seilwaith ynni adnewyddadwy presennol:-

“5.9.29 Mae estyn oes ac ailbweru seilwaith ynni adnewyddadwy yn bwysig ar gyfer cyrraedd targedau ynni adnewyddadwy a datgarboneiddio. Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi cynlluniau o'r fath ac ystyried y newidiadau a fu o ran technoleg a hyfywedd ynni adnewyddadwy. Gallai hynny olygu, er enghraifft, y bydd fformat fferm wynt sy'n cael ei hailbweru yn wahanol i'r cynllun gwreiddiol. Dylai awdurdodau cynllunio bennu meini prawf bras ar gyfer penderfynu ar geisiadau i estyn oes neu ailbweru, ar sail effeithiau ychwanegol y cynllun newydd.”

Mae Cymru'r Dyfodol yn cydnabod bod gan Gymru gyfleoedd niferus i gynhyrchu ynni adnewyddadwy a dywedir bod Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud y mwyaf o'r potensial hwn. Mae cynhyrchu ynni adnewyddadwy yn rhan allweddol o'u hymrwymiad i ddatgarboneiddio a mynd i'r afael â'r argyfwng hinsawdd ac mae'n cyfeirio at y targedau uchelgeisiol a bennwyd ar gyfer cynhyrchu ynni adnewyddadwy.

Mae Adran Ynni Polisi Cynllunio Cymru yn cyd-fynd â Chymru'r Dyfodol drwy geisio gwneud y mwyaf o gynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel gan ddweud y dylai Awdurdodau Lleol hwyluso pob math o ddatblygiad ynni adnewyddadwy a charbon isel.

Mae'n nodi y dylai datblygiadau geisio ffyrdd addas o osgoi, lliniaru neu wneud iawn am effeithiau andwyol datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel.

Mae Llywodraeth Cymru'n disgwyl i bob prosiect ynni adnewyddadwy newydd yng Nghymru gynnwys o leiaf elfen o berchnogaeth leol, er mwyn cadw cyfoeth a darparu budd gwirioneddol i gymunedau. Mae cynhyrchu ynni mewn perchnogaeth leol yn rhoi cyfle cryf i gadw gwerth economaidd, gan gyfrannu at ffyniant.

Yn ogystal â'r fframwaith polisi cenedlaethol a lleol, wrth ystyried ceisiadau dylid cynnwys hefyd asesiad yn erbyn y fframwaith deddfwriaethol perthnasol yng Nghymru. Yn benodol, dylid rhoi sylw i Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015.

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol yng Nghymru feddwl am effaith hirdymor eu penderfyniadau, gweithio'n well gyda phobl, cymunedau a'i gilydd, ynghyd ag atal problemau parhaus fel tlodi, anghydraddoldebau iechyd a newid hinsawdd. Mae'r Ddeddf yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Lleol sicrhau datblygu cynaliadwy ac mae'n gosod dyletswydd gyfreithiol arnynt i wneud hynny.

Mae Rhan 2 o'r Ddeddf yn diffinio datblygu cynaliadwy fel "y broses o wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy weithredu, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, gan anelu at gyrraedd y nodau llesiant". Yn y cyd-destun hwn, mae'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn golygu bod yn "rhaid i gyrff cyhoeddus weithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hangenion eu hunain".

Mae Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn ofynnol i unrhyw gorff statudol sy'n cyflawni swyddogaeth gynllunio arfer y swyddogaethau hynny yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy fel y'u nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015.

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy yn amodol ar ystyriaethau manwl. Bydd effaith cynlluniau datblygu ynni adnewyddadwy hefyd yn amrywio yn dibynnu ar eu lleoliad a'u graddfa ac mae angen ystyriaethau rheoli datblygu gwahanol arnynt.

Polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol:

Ceir yr adran Technoleg Ynni Adnewyddadwy o fewn Pennod 6.2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a fabwysiadwyd. Roedd yn rhoi'r cyd-destun ar gyfer ynni adnewyddadwy ar yr adeg y paratowyd y Cynllun ac mae'n cynnwys polisïau cynllunio cadarnhaol ar gyfer ynni adnewyddadwy.

Mae Polisi ADY 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yn ymdrin â chynigion ynni gwynt ar y tir, ond nid yw'r polisi'n cyfeirio'n benodol at geisiadau am ymestyn oes datblygiadau.

Mae'r polisi'n cyfeirio at deipoleg tyrbinau gwynt fel yr amlinellir yn nhabl 9 o'r esboniad i'r polisi. Byddai'r fferm wynt bresennol hon yn cael ei chategoreiddio fel fferm wynt ar Raddfa Fawr gan fod dros 10 tyrbin ar y fferm wynt.

Roedd y sail ar gyfer asesu teipoleg ffermydd gwynt sy'n dderbyniol o fewn ardal y Cynllun yn seiliedig ar yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd a gomisiynwyd ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri. Nododd yr astudiaeth hon y math o ddatblygiad y gellid ei ddarparu o bosibl mewn gwahanol ardaloedd penodol o'r dirwedd. Fodd bynnag, dylid nodi bod y fferm wynt benodol hon yn weithredol ar adeg yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd, ac felly ni fyddai ymestyn ei hoes yn effeithio ar y gallu i ddarparu ar gyfer datblygiad pellach o fewn yr ardal benodol fel y nodwyd yn yr astudiaeth hon.

Yng ngoleuni'r uchod, gellir ystyried addasrwydd y cynnig yn erbyn Polisi ADY 1 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r polisi'n nodi y dylai pob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

i. bod holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'i lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, eu gosodiadau yn cael eu diogelu neu eu gwella;
ii. ni fydd y cynnig yn arwain at niwed arwyddocaol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif gan gynnwys effaith gan sŵn, cysgodion symudol ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
iii. ni fydd y cynnig yn arwain at niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol preswyl preswylwyr gerllaw;
iv. ni fydd y cynnig yn arwain at effaith electromagnetig annerbyniol i gyfarpar cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu’r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
v. ni fydd y datblygiad yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a’r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
vi. ar ddiwedd oes weithredol y fferm wynt, bydd tyrbinau gwynt a seilwaith cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir ac y cytunir arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r atodiad AEA a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn darparu gwybodaeth y mae arbenigwyr y Cyngor wedi'i gwerthuso i ganfod a yw'r cynnig yn bodloni'r materion hyn. Amlinellir y materion hyn yn yr adroddiad.

Yr Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS1 o’r CDLl ar y Cyd yn nodi’r cyd-destun ar gyfer asesu effaith bosibl y cynigion ar y Gymraeg a’i diwylliant, ac yn cadarnhau’r angen i’r datblygiad hyrwyddo a chefnogi’r iaith Gymraeg. Darperir canllawiau o fewn y polisi sy'n ymwneud â'r gofyniad i gyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg / Asesiad Effaith ar gyfer gwahanol fathau o ddatblygiad.

Gan fod gan ôl troed y tyrbinau a'r adeiladau cysylltiedig arwynebedd o fwy na 1,000 metr sgwâr, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais, yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy Cyngor Sir Ynys Môn.

Gan fod fferm wynt eisoes yn bodoli ar y safle, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith arwyddocaol ar yr iaith Gymraeg. Yr effaith fwyaf ar y Gymraeg fydd y broses ddatgomisiynu unwaith y daw'r cyfnod gweithredol i ben. Bydd y gwaith hwn yn galw am weithwyr ychwanegol a allai o bosibl arwain at weithwyr di-Gymraeg yn mewnfudo dros dro.

Byddai Datganiad Dull Datgomisiynu yn cynnwys amodau fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth. Byddai'r datganiad yn gofyn am ystyriaeth gynhwysfawr o effeithiau datgomisiynu ar y Gymraeg gan ddefnyddio'r fethodoleg sydd wedi’i chynnwys yn y CCA - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Y Dirwedd:

Mae Pennod 6 o'r DA yn cynnwys Asesiad Manwl o'r Effaith Ar y Dirwedd (LVIA) a gynhaliwyd gan Benseiri Tirwedd Siartredig o Grŵp Pegasus. Ynghyd â’r LVIA ceir delweddau a fydd o gymorth i asesu’r cais.

Mae’r LVIA yn cadarnhau bod Fferm Wynt Llyn Alaw, eisoes wedi sefydlu ei hun fel rhan o'r dirwedd bresennol ac mae'n gweithredu fel llinell sylfaen weledol, gan ei bod wedi bod yn weithredol ers dros 23 blynedd. Ni fydd ymestyn oes y datblygiad yn cynyddu uchder unrhyw un o'r strwythurau nac yn cyflwyno unrhyw elfennau newydd ychwanegol i'r dirwedd.

Aseswyd yr effaith ar y dirwedd fel rhan o’r cais cynllunio gwreiddiol. Er y cafodd y niwed i’r dirwedd ei gydnabod fel rhan o’r asesiad, daethpwyd i’r casgliad … ‘yn yr achos hwn, byddai’r difrod i’r dirwedd yn fwy na’r buddion o ddarparu adnoddau ynni adnewyddadwy’.

Er gwaethaf y penderfyniad i gymeradwyo’r cais gwreiddiol, fel rhan o’r farn sgopio gofynnodd yr Awdurdod Lleol i'r asesiad o effaith yr estyniad arfaethedig ar y dirwedd a’r golygfeydd gael ei gynnal yn erbyn senario 'llinell sylfaen yn y dyfodol' fel pe bai tyrbinau gwynt Llyn Alaw eisoes wedi’u symud o’r safle ac yn cael eu hychwanegu yn ôl fel rhan o’r dirwedd a’r golygfeydd am gyfnod o 10 mlynedd arall. Roedd ardal yr astudiaeth ar gyfer yr LVIA yn seiliedig ar radiws o 10 cilomedr o’r tyrbinau, ac ystyrir ei fod yn bellter priodol y mae’n bosibl y byddai unrhyw effeithiau arwyddocaol yn digwydd oddi mewn iddo.

Ystyriodd yr asesiad effeithiau’r estyniad arfaethedig ar gymeriad y dirwedd, y golygfeydd o 12 o olygfannau cynrychioladol y cytunwyd arnynt â’r Cyngor fel rhan o’r farn sgopio. Mae'r asesiad hefyd yn ystyried yr effeithiau dros dro ychwanegol sy'n gysylltiedig â datgomisiynu'r estyniad arfaethedig yn y pen draw. Yn olaf, mae'r LVIA yn asesu effaith gronnol bosibl y datblygiad ar y cyd â datblygiadau eraill yn yr ardaloedd gerllaw. Ystyrir bod yr holl effeithiau a adroddir yn yr LVIA yn rhai hirdymor a dros dro.

Effaith ar Dirweddau Lleol:

Ystyrir na fyddai unrhyw effeithiau newydd ar nodweddion tirwedd (coed, gwrychoedd, nodweddion topograffig) yn sgil y cynnig. Felly, mae'r asesiad yn canolbwyntio ar effeithiau o ran cymeriad y dirwedd.

Mae ardal yr astudiaeth yn cynnwys 4 Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT/‘LCAs’). Lleolir y safle yn hanner gogleddol ACT 5, Gogledd Orllewin Ynys Môn. Mae sawl golygfan uwch o fewn tirffurfiau eraill fel Mynydd Bodafon a Mynydd Parys wedi’u cynnwys o fewn yr asesiad gweledol.

Fel y nodwyd yn yr Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd (LSCA), mae lefel y sensitifrwydd cyffredinol i’r math hwn o ddatblygiad ynni gwynt yn ganolig, ac yn fwy a mwy sensitif mewn ardaloedd sy’n gyfagos i’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Mechell.

Er bod nodweddion naturiol ac o ran yr adeileddau’n golygu bod gwelededd damcaniaethol yn cael ei leihau ar y safle, a bod dylanwad yn lleihau i ffwrdd o’r safle (gan symud i gyfeiriad y de orllewin), y fferm wynt hon fyddai’r amlycaf o fewn yr ACT (Gogledd Orllewin Ynys Môn) a chymeriad y dirwedd leol.

Nid yw’r effeithiau ar yr ACT eraill o fewn ardal yr astudiaeth, sef ACT 6: Amlwch a’r Dalgylch, ACT 8: Ardal Wledig Bae Dulas ac ACT: Gogledd Orllewin Ynys Môn, yn cael eu hystyried yn rhai arwyddocaol.

Ystyrir na fyddai effeithiau ar gymeriad y dirwedd yn ystod y gwaith comisiynu’n arwyddocaol. Byddai effeithiau cadarnhaol yn deillio ar ôl adfer y borfa lle mae’n rhaid symud seilwaith uwchben y ddaear fel rhan o ofynion datgomisiynu. Wrth i’r safle gael ei ddatgomisiynu'n raddol, byddai'n cael ei adfer gan gael gwared ar yr effeithiau arwyddocaol ar y mathau o gymeriad.

Mae'r safle'n gyfan gwbl o fewn Ardal Agwedd Weledol a Synhwyraidd LANDMAP: Drymlinoedd gyda ffermydd gwynt (YNSMNVS010) gyda’r dirwedd drymlinoedd wedi'i hisrannu yn LANDMAP i ardaloedd agweddol o ddrymlinoedd a drymlinoedd gyda ffermydd gwynt, lle mae'r elfen fferm wynt yn diffinio'r ardal agwedd. Fel y nodwyd yn y disgrifiad o’r ACT, mae tyrbinau gwynt yn ffurfio elfennau ymwthiol iawn, gan leihau undod a chynyddu cymeriad. Adolygir ardaloedd agwedd LANDMAP ar gyfer newid o ran nodweddion. Felly, mae'n debygol, pe bai'r safle'n cael ei ddatgomisiynu yn 2022, y byddai ardaloedd agwedd LANDMAP yn newid yn y dyfodol i adlewyrchu newidiadau.

Effeithiau ar Dirweddau Dynodedig:

AHNE Ynys Môn:

Ni chafodd asesiad o’r AHNE ei gynnwys fel rhan o’r farn sgopio. Er hynny, ystyriwyd sawl golygfan o oddi mewn i’r AHNE. Nid ystyriwyd bod yr un ohonynt yn arwyddocaol, ac ni ystyrir y byddai’r cais yn niweidio nodweddion arbennig yr AHNE o safbwynt ei olygfeydd eang neu ei heddwch a’i dawelwch.

Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Mynydd Parys

Rhoddwyd caniatâd i’r fferm wynt ym 1996, gyda’r cais yn cael ei gyflwyno ym 1994 cyn cynllun lleol Ynys Môn, a oedd yn diffinio’r ynys gyfan y tu allan i’r AHNE fel Ardal Tirwedd Arbennig (ATA). Adolygwyd yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig yn 2012 ac mae ATA Mynydd Mechell yn ffinio ar derfyn y safle gyda’r tyrbinau gwynt agosaf tua 600 metr i ffwrdd o’r terfyn.

Mae’r disgrifiad o’r ATA yn nodi bod tyrbinau gwynt y tu allan i’r ATA yn nodweddion modern gwasgaredig ar y gorwel sy’n tynnu oddi ar nodweddion naturiol, gwledig iawn y dirwedd ac yn fygythiad iddynt.

Mae VP5 yn deillio o lethrau deheuol yr ATA, ble nodir bod y fferm wynt yn nodwedd arwyddocaol o fewn yr olygfa. Mae golygfan 6 yn deillio o leoliad ymhellach i’r gogledd, lle aseswyd nad yw’r effeithiau’n arwyddocaol. Nid yw’r golygfeydd o’r ATA yn cael eu nodi ymhlith nodweddion arbennig yr ATA, ac ni fyddai’r cynnig yn cael effaith arwyddocaol ar ei nodweddion arbennig.

Effeithiau gweledol:

Mae’r atodiad DA wedi cynnwys asesiad o amwynder gweledol preswyl (RVAA). Cynhaliwyd asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynder gweledol preswyl gan Grŵp Pegasus o dan y canllawiau cyffredinol ar gyfer LVIA.

Ystyriodd yr asesiad ffactorau perthnasol a’r tebygolrwydd y byddai eiddo’n dod yn lle anneniadol i fyw o ganlyniad i effeithiau cais sydd o bosibl yn ormodol, fel yr amlinellir o fewn polisi ADN 1 o’r CDLl ar y Cyd. Mae'r RVAA yn nodi a fyddai cyfnod gweithredol yr estyniad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar unrhyw olygfa i unrhyw un o'r preswylwyr hyn, ac yn benodol manylir ar ba olygfeydd a fyddai'n cael eu heffeithio. Mae’r RVAA yn ystyried elfen weledol amwynder preswyl yn unig a'r effaith ar amodau byw preswylwyr gerllaw.

Mae'r asesiadau'n cydnabod bod gan wahanol grwpiau o dderbynyddion wahanol raddau o sensitifrwydd o ran newid yn yr olygfa. Cydnabyddir bod preswylwyr yn gyffredinol yn cael eu hystyried yn fwy sensitif i newidiadau o ran yr olygfa o ystafelloedd penodol yn y tai ac ardaloedd o'u cwrtil. Er nad hwn yw’r unig ffactor, mae maint y newid gweledol ar eiddo preswyl yn debygol o fod yn fwy yn nes at y tyrbinau.

Ystyrir bod preswylwyr y rhan fwyaf o anheddau yn gweld y dirwedd ehangach wrth fynd heibio'n rheolaidd. Byddai preswylwyr rhai eiddo a ystyrir yn yr RVAA yn fwyaf tebygol o gael golygfa o’r estyniad arfaethedig yn rheolaidd wrth iddynt adael a chyrraedd eu heiddo drwy'r dirwedd ehangach. Mae'r effeithiau a'r golygfeydd o'r anheddau eu hunain a'u cwrtil, gan fod yr effeithiau hyn yn debygol o gael y dylanwad mwyaf ar amodau byw.

O ran amwynder gweledol preswyl, mae penderfyniadau gan Arolygwyr Cynllunio wedi nodi'n aml mai maen prawf trothwy cyffredin a ddefnyddir o ran amwynder preswyl yw p’un a fyddai'r newid yn yr olygfa’n effeithio ar yr amodau byw sylfaenol. Defnyddir termau amrywiol i ddisgrifio'r trothwy hwn e.e. 'gormodol', 'llethol' 'sylweddol' neu 'ormesol'.

O’r 12 eiddo o fewn pellter trothwy o 600m, ystyriwyd bod saith ohonynt yn profi effeithiau arwyddocaol. O’r rhain, roedd tri yn profi’r effeithiau hyn o’r eiddo a’u cwrtil, dau o’r cwrtil yn unig, a dau o’r eiddo yn unig. Daeth yr asesiad i’r casgliad nad oedd yr effeithiau’n ormodol.

Ers y penderfyniad gwreiddiol, cymeradwywyd dau gynllun addasu ar wahân o fewn y cyffiniau. Lleolir yr unedau preswyl hyn a gymeradwywyd o yn agos i dai annedd cyfagos sy’n bodoli eisoes, a aseswyd fel rhan o’r caniatâd gwreiddiol, ynghyd â’r cais cyfredol. Ystyrir felly, na fyddai’r tai annedd arfaethedig hyn yn cael effaith llethol neu sylweddol ar unrhyw eiddo, a fyddai’n golygu y byddai’n cyfyngu ar ei ddefnydd neu a fyddai’n effeithio ar fwynhad cyffredinol o’r eiddo i’r graddau ag y byddai’n eu gwneud yn annioddefol.

Mae'r asesiad hefyd yn cydnabod yr effeithiau ar aneddiadau gerllaw. O ganlyniad i asesiad o'r effeithiau ar anheddiad Carreglefn ac eiddo i'r de o'r anheddiad, ystyriwyd nad oeddent yn arwyddocaol. Ystyriwyd nad oedd gan ran helaeth o'r anheddiad olygfeydd cyflawn o'r fferm wynt. Er yr effaith a aseswyd o safbwynt yr anheddiad cyfan, efallai y bydd grwpiau o eiddo yn profi effeithiau lleol penodol.

Ni fyddai'r aneddiadau eraill o fewn ardal 5 cilomedr yr asesiad (Llanrhuddlad a Llanfaethlu) yn profi effeithiau arwyddocaol.

O ran llwybrau cyhoeddus, mae un llwybr troed yn croesi terfyn gogleddol yr anheddiad a byddai'n profi effeithiau arwyddocaol. Rhagwelwyd effeithiau arwyddocaol ar grŵp o 5 llwybr troed i'r gogledd, o fewn radiws o 2 cilomedr, sydd yn agor allan i ddarparu golygfeydd mwy sylweddol o'r safle, am gyfnod hwy, er dim ond yn ysbeidiol. Yn union i'r de, ni fyddai'r llwybr sy'n darparu cyswllt i gerddwyr yn profi effeithiau arwyddocaol, ac ni fyddai'r effeithiau ar grŵp o chwe llwybr arall i gyfeiriad y de yn arwyddocaol.

Ni ragwelwyd unrhyw effeithiau arwyddocaol ar naill ai'r llwybrau beics cenedlaethol neu leol (y Llwybr Copr). Ni chafodd unrhyw effeithiau arwyddocaol eu nodi ychwaith ar yr A5025. Nid yw mân ffyrdd yn cael eu hystyried yn yr asesiad oherwydd y nifer sydd yn ardal yr astudiaeth. Lle mae golygfeydd yn bodoli o fewn radiws o 1.5 cilomedr, nid yw'r rhain yn debygol o bara'n hir, ac maent yn ddilyniannol o safbwynt traffig cerbydau, ac yn arwyddocaol o ran y pellter o 1.5 cilomedr.

Ni nodwyd unrhyw effeithiau arwyddocaol o ganlyniad i ddatgomisiynu. Byddai effeithiau datgomisiynu yr un fath â rhai'r caniatâd presennol oni bai bod angen (e.e. tynnu seilwaith neu ffyrdd mynediad) yn angenrheidiol neu fod newid sylweddol yn yr amser a gymerir i ddatgomisiynu.

Effeithiau tirwedd cronnol:

Mae tair delwedd 'wireframe' gronnol wedi'u gwneud o sawl golygfan. Ers y caniatâd gwreiddiol, mae tyrbinau Ysgellog wedi'u hadeiladu. Byddai Rhyd y Groes, Trysglwyn a Wylfa wedi bod yn rhan o'r llinell sylfaen wreiddiol gyda chaniatâd ers hynny ar gyfer ailbweru yn Rhyd y Groes, ynghyd at estyniad yn Nhrysglwyn. Nid yw dau Ddatblygiad o Arwyddocad Cenedlaethol (Fferm Solar Alaw Môn a Fferm Solar Môn) yn rhan o'r asesiad. Mae fferm wynt alltraeth arfaethedig Awel y Môr (estyniad Gwynt y Môr) y tu allan i ardal yr astudiaeth. Mae effeithiau Wylfa bellach wedi'u cyfyngu i ddatgomisiynu, sy'n ymestyn ymhell y tu hwnt i'r estyniad arfaethedig o oes y datblygiad.

Mae'r prosiectau a ystyrir yn ymestyn dros nifer o ACT a nodwyd y prif effeithiau cronnol lle gallai ffermydd gwynt / tyrbinau ychwanegol uno ac y byddai golygfeydd o sawl cyfeiriad cyferbyniol. Mae'r asesiad yn mynd i'r afael ag effeithiau cyfunol y cais gyda Thrysglwyn, Rhyd y Groes ac Ysgellog. Er bod pob un yn cael effeithiau arwyddocaol yn lleol ar gymeriad y dirwedd, cytunir bod pob un ar wahân, ac felly nad oes unrhyw effeithiau arwyddocaol ychwanegol ar y cyd.

Lleolir Llyn Alaw mewn ardal lle mae cynlluniau ynni eraill a fydd efallai'n arwyddocaol wedi cael eu cynnig o fewn yr ardal. Caiff effeithiau arwyddocaol eu hasesu o fewn pellter o o leiaf 2 gilomedr, i'r graddau y gall pob cais atgyfnerthu'r effeithiau arwyddocaol hyn. Mae oes yr araeau solar arfaethedig hyn yn llawer mwy na'r estyniad arfaethedig o 10 mlynedd, felly byddai'r Grŵp Tyrbinau Gwynt (WTG) yn nodwedd ym mlynyddoedd cynnar y cynlluniau hyn, pe cymeradwyir unrhyw rai ohonynt.

Asesir seilwaith ynni fel un elfen o gymeriad y dirwedd ond nid yn elfen ddiffiniol o'r dirwedd. Ni fyddai'r cais hwn, a fyddai'n cael ei ddatgomisiynu ar ôl 10 mlynedd pe bai'n cael caniatâd, yn troi'r fantol o ran seilwaith ynni yn dod yn elfen ddiffiniol. Fodd bynnag, mae ymestyn oes datblygiadau'n olynol a phrosiectau newydd yn gallu newid y dirwedd, fel ei fod yn dod yn elfen benodol o gymeriad y dirwedd ac yn berthnasol i ystyriaethau'r Polisi Cenedlaethol.

Effeithiau Gweledol Cronnol:

Nid yw'r prosiectau y cyfeirir atynt uchod, sy'n Ddatblygiadau o Arwyddocâd Cenedlaethol (DAC/'DNS'), yn cael eu hystyried yn yr asesiad, a gallai effeithiau gweledol cronnol arwyddocaol lleol a geir ar y cyd

neu'n ddilyniannol arwain o'r prosiectau hyn. Mae oes yr araeau solar arfaethedig hyn yn llawer mwy na'r estyniad arfaethedig o 10 mlynedd, felly byddai'r Grŵp Tyrbinau Gwynt (WTG) yn nodwedd ym mlynyddoedd cynnar y cynlluniau hyn, pe cymeradwyir unrhyw rai ohonynt.

Asesu effeithiau mewn perthynas â pholisïau tirwedd ac effaith weledol:

Mae sawl agwedd ar y cynnig yn groes i bolisïau penodol o fewn y CDLl ar y Cyd.

Yn nodedig, yn ôl adolygiad ATA 2012 roedd niwed i'r ATA yn sgil Ynni Gwynt ac roedd yn fygythiad i'r Dirwedd Hanesyddol ac ansawdd y golygfeydd (nodweddion ATA). Byddai ymestyn oes y datblygiad yn golygu bod y niwed hwn yn parhau i bob pwrpas ac ni fyddai'n gwarchod nac yn gwella ei leoliad fel sy'n ofynnol ym mholisïau PS 7 ac ADN1. Yn ogystal â hyn, nodwyd niwed arwyddocaol i amwynder derbynyddion preswyl sydd hefyd yn ofyniad o dan y polisïau hyn.

Mae'r cynnig yn nodi effeithiau andwyol arwyddocaol ar gymeriad y dirwedd o fewn radiws o 2 gilomedr i'r safle ac edrychiad yr ardal (effeithiau gweledol) o fewn ardal debyg sy'n cael ei hystyried yn groes i bolisi PCYFF 3 o'r CDLl ar y Cyd.

Byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar nodweddion ATA penodol sy'n gysylltiedig â golygfeydd o ran o'r safle sy'n groes i bolisïau PS 19 ac AMG2 o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r safle wedi'i ddynodi ar gyfer nifer o nodweddion gyda golygfeydd yn un ohonynt.

Fodd bynnag, er y gellir cael effeithiau cronnol arwyddocaol o ganlyniad i gynigion DAC yr Araeau Solar yn gynnar yn oes y cynigion hyn, yn ôl yr asesiad, nid yw'r effeithiau cronnol o safbwynt datblygiadau eraill yn rhai arwyddocaol, ac maent yn cydymffurfio â gofynion ADN1. Yn ogystal â hyn, ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar nodweddion tirwedd ychwanegol ac ni ragwelir unrhyw effeithiau andwyol yn sgil datgomisiynu.

Casgliad o ran y Dirwedd:

Mae'r LVIA wedi nodi effeithiau andwyol arwyddocaol ar gymeriad y dirwedd o fewn radiws o 2 gilomedr o'r safle, ynghyd ag effeithiau gweledol andwyol arwyddocaol ar lwybrau troed, a derbynyddion preswyl.

Ecoleg ac Adareg

Mae gwybodaeth fanwl am ecoleg ac adareg wedi'i chynnwys ym Mhennod 8 o'r Atodiad DA. Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn unrhyw ddynodiadau ecolegol neu adaregol, er bod Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Llyn Alaw o fewn 750m i'r tyrbin agosaf. Mae effaith y datblygiad wedi'i hasesu gan swyddogion arbenigol o fewn yr Awdurdod, ac ymgynghorwyd â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC).

Mae'r safle'n gynefin amaethyddol yn bennaf, gyda'r rhan fwyaf o'r cynefin yn laswelltir sydd wedi'i wella a ddefnyddir fel porfa ar gyfer stoc. Ceir hefyd gynefinoedd tir âr, ynghyd ag ambell floc o goetir, prysgwydd gwasgaredig a gwrychoedd prin eu rhywogaethau. Er bod amrywiaeth eang o gynefinoedd, mamaliaid, amffibiaid, ymlusgiaid, infertebratau ac adar fel arfer yn cael eu hasesu wrth ystyried datblygiad ar gyfer tyrbinau newydd, ni fydd yr estyniad i oes y datblygiad yn arwain at unrhyw newidiadau ffisegol tan y cam datgomisiynu. Ystyriwyd yr unig effeithiau a geir ar adar ac ystlumod yn sgil parhau i weithredu'r tyrbinau o fewn yr atodiad DA.

Cynhaliwyd arolygon ar y safle rhwng Gorffennaf 2020 a Mawrth 2021. Roedd yr arolygon yn cynnwys y canlynol:
• Asesiad o glwydfan ystlumod yn y coed o fewn ffin y safle
• Arolygon ystlumod statig gan ddefnyddio synwyryddion sbectrwm llawn yng nghyffiniau tyrbinau, gyda phedwar synhwyrydd yn cofnodi rhwng dyddiadau penodol
• Chwilio'n wythnosol am garcasau ystlumod ac adar ynghyd â threialon effeithlonrwydd chwilio ac argaeledd carcasau

• Chwilio am garcasau adar

Dadansoddwyd y data yn dilyn y technegau dadansoddi safonol. Mae'r canlyniadau'n awgrymu nad yw’r estyniad arfaethedig i oes y datblygiad, yn ôl yr asesiad, yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar ecoleg neu adareg. Cynigir bod rheolaethau ychwanegol yn cael eu rhoi ar waith wrth weithredu a datgomisiynu drwy ymgorffori mesurau lliniaru, ynghyd â chreu cynllun datgomisiynu safle-benodol a fydd yn cynnwys dulliau i sicrhau y caiff cynefinoedd a rhywogaethau eu diogelu.

Mae’r Atodiad DA yn cynnwys Adroddiad Monitro Gweithredol ar gyfer adar ac ystlumod. Cafodd y ddogfen hon ei hasesu gan Cyfoeth Naturiol Cymru, sydd wedi dod i'r casgliad y dylid gosod amod fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth a fyddai'n gofyn am fonitro ystlumod ac adar yn flynyddol am ddwy flynedd yn olynol (mae blwyddyn wedi’i chwblhau eisoes). Byddai hyn yn galluogi'r Awdurdod i fonitro'r datblygiad mewn ymdrech i ddiogelu'r nodweddion SoDdGA gerllaw a Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop.

Yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), cyflwynwyd Cynllun Gweithredu Gwella Ecoleg fel rhan o'r cais i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella bioamrywiaeth. Mae'r mesurau gwella hyn yn cynnwys plannu coed a gwrychoedd brodorol ynghyd â chyfnod o fonitro a rheoli.

Treftadaeth Cwrtil:

Mae asedau hanesyddol sy'n cynnwys safleoedd archeolegol, treftadaeth adeiledig a thirwedd hanesyddol, yn elfen benodol o'r amgylchedd hanesyddol. Mae asedau hanesyddol dynodedig yn cynnwys Henebion Cofrestredig, Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Llongddrylliadau Gwarchodedig.

Mae Pennod 9 o’r atodiad DA yn asesu'r effaith bosibl ar asedau hanesyddol sy'n deillio o'r estyniad arfaethedig i oes y datblygiad. Cynhaliwyd yr asesiad gan Ymgynghorwyr Treftadaeth Grŵp Pegasus.

Oherwydd natur y datblygiad a'r ffaith na fyddai unrhyw darfu ychwanegol ar y tir yn deillio o'r estyniad arfaethedig, ni chafodd yr ymgynghoriad ar archaeoleg o dan y ddaear ei gynnwys yn yr asesiad. Cytunwyd ar gwmpas a methodoleg yr asesiad gyda'r ymgyngoreion statudol ymlaen llaw. Defnyddiwyd ardal astudio o 5 cilomedr i nodi asedau dynodedig ar gyfer y dirwedd hanesyddol gofrestredig a gafwyd gan CADW. Defnyddiwyd astudiaeth o 1 cilomedr i nodi asedau sydd heb eu dynodi o Gofnod Amgylchedd Hanesyddol Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd (GAPS). Yn ogystal â hyn, defnyddiwyd y lluniad Parth Gweledol Damcaniaethol (ZTW) a gynhyrchwyd ar gyfer y bennod LVIA fel adnodd i sefydlu gwelededd posibl y fferm wynt ac i ddileu asedau hanesyddol lle bo hynny'n bosibl..

Yn ôl y chwiliad sylfaenol, roedd 13 o henebion cofrestredig, un Adeilad Rhestredig gradd I,11 o Adeiladau Rhestredig gradd II*, 81 o Adeiladau Rhestredig Gradd II, un dirwedd gofrestredig o werth hanesyddol eithriadol a dwy ardal gadwraeth. O fewn yr ardal chwilio 1 cilomedr ar gyfer asedau sydd heb eu dynodi, nodwyd 35. Ar ôl i'r ZTW yma gael ei gymhwyso, roedd nifer yr asedau wedi lleihau.

Daethpwyd i’r casgliad bod tri o’r asedau a nodwyd wedi cael effeithiau gweddilliol niwtral, tra bo tri wedi profi mân effeithiau andwyol. Ni ystyriwyd bod yr un o’r effeithiau hyn yn arwyddocaol.

Ystyriwyd effeithiau cronnol hefyd ym Mhennod Treftadaeth Ddiwylliannol yr atodiad DA. Ystyriwyd yr effeithiau cronnol ychwanegol posibl sy'n deillio o'r estyniad arfaethedig ar y cyd â chynlluniau datblygu eraill. Roedd y cynlluniau a gynhwyswyd yn y senario llinell achos yn cynnwys Ailbweru Fferm Wynt Rhyd-y-Groes, Gorsaf Bŵer Wylfa Newydd a’r Estyniad i Oes Fferm Wynt Trysglwyn. Ni nodwyd unrhyw effeithiau cronnol arwyddocaol yn deillio o Fferm Wynt Llyn Alaw ar y cyd ag unrhyw ddatblygiad arall ar unrhyw asedau hanesyddol.

Ymgynghorwyd â CADW, GAPS ynghyd ag Adran Dreftadaeth yr Awdurdod ynghylch y cais.

Mae GAPS a CADW wedi gwerthuso effaith y cynnig ar yr Henebion Cofrestredig gerllaw. Mae GAPS wedi cadarnhau bod yr asesiad a geir yn yr atodiad DA yn bodloni'r safonau proffesiynol perthnasol ar gyfer gwaith o'r fath ac yn unol â'r cwmpas y cytunwyd arno. Mae GAPS o'r farn bod yr asesiad yn drylwyr ac yn rhesymegol a chytunir yn gyffredinol â'i gasgliadau. Mae CADW hefyd wedi cytuno â'r atodiad DA ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Mae cynghorydd treftadaeth arbenigol yr Awdurdod hefyd wedi asesu'r cais, ac yn arbennig ei effaith ar Adeiladau Rhestredig gerllaw. Mae'n cytuno â chanfyddiadau'r asesiad a gyflwynwyd ar dreftadaeth ddiwylliannol o ran na fyddai ymestyn oes y fferm wynt ond yn arwain at effaith fach ar leoliad y tri adeilad rhestredig a leolir yn y cyffiniau. O ganlyniad, nid oes unrhyw bryderon arwyddocaol o safbwynt treftadaeth adeiledig.

Cydnabyddir y byddai rhai effeithiau ar arwyddocâd asedau hanesyddol yn deillio o'r estyniad arfaethedig, Fodd bynnag, yng ngoleuni'r ffaith nad ystyrir bod yr effeithiau'n arwyddocaol, nac yn achosi effeithiau niweidiol annerbyniol yn nhermau'r Asesiad Effaith Amgylcheddol, ystyrir nad yw'r effaith a nodwyd ar y lleoliad yn ddigon mawr i argymell gwrthod y cyfnod ymestyn y gofynnwyd amdano. Fodd bynnag, ystyrir bod natur cyfnod penodol y datblygiad yn parhau i fod yn ffactor lliniaru pwysig.

Amwynder eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLl ar y Cyd. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder preswylwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Mae isadrannau ii a iii o Bolisi AC 1 hefyd yn sicrhau na fydd y cynnig yn arwain at niwed arwyddocaol i ddiogelwch nac amwynder derbynyddion sensitif ac nad yw'n arwain at niwed arwyddocaol i amwynderau gweledol preswyl preswylwyr gerllaw.

Ystyriwyd yr effaith ar amwynder eiddo gerllaw fel rhan o'r cais gwreiddiol. Atodwyd cytundeb cyfreithiol i'r caniatâd a oedd yn cynnwys cyfamodau yng nghyswllt sŵn. Rhoddwyd y rhain ar waith i sicrhau nad oedd lefel y sŵn a allyrrwyd o'r tyrbinau'n cael effaith andwyol ar amwynder eiddo preswyl gerllaw.

Fel y nodwyd yn flaenorol, ers y penderfyniad gwreiddiol, cymeradwywyd dau gynllun addasu o fewn y cyffiniau. Lleolir yr unedau preswyl hyn a gymeradwywyd yn agos i dai annedd sy'n bodoli eisoes a aseswyd fel rhan o'r caniatâd gwreiddiol, ynghyd â'r cais presennol.

Ymgynghorwyd â Gwarchod y Cyhoedd fel rhan o'r cais, ac maent wedi ailasesu effaith y datblygiad ar eiddo preswyl, gan ystyried materion fel sŵn a chysgodion symudol.

Ni chafodd sŵn ei gynnwys yn yr atodiad Datganiad Amgylcheddol. Mae cydymffurfiaeth wedi bod yn cael ei fonitro'n gyson oddeutu bob 20 mis ers i'r datblygiad ddod yn weithredol. Mae'r gofynion o ran cydymffurfiaeth wedi bodloni'r terfynau sŵn yn gyson. Ni dderbyniwyd unrhyw gwynion yng nghyswllt sŵn (ar wahân i offer sydd angen gwaith cynnal) na chysgodion symudol gan yr Awdurdod Lleol yn ystod y cyfnod hwn.

Gan mai cais yw hwn i ymestyn oes weithredol y fferm wynt am 10 mlynedd arall, nid yw Gwarchod y Cyhoedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar orfodi amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i reoli sŵn.

Ystyrir na fydd y cynnig yn arwain at niwed arwyddocaol i ddiogelwch nac amwynder derbynyddion sensitif gan gynnwys effeithiau o ganlyniad i sŵn.

Traffig a Thrafnidiaeth:

Gan fod y fferm wynt yn weithredol, ni fydd angen unrhyw waith adeiladu na seilwaith ychwanegol i ymestyn ei hoes.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Bydd manylion am yr effaith ar y rhwydwaith priffyrdd yn ystod y cam datgomisiynu yn cynnwys amodau fel rhan o unrhyw ganiatâd.

Buddion Economaidd-gymdeithasol:

Mae'r tyrbinau wedi'u codi'n flaenorol ac felly ni fydd unrhyw gyfnod adeiladu. Fodd bynnag, drwy ymestyn oes y datblygiad, bydd swyddi a chontractau gweithredol a chynnal a chadw parhaus a fydd yn parhau i gyfrannu at yr economi lleol am y cyfnod pellach o 10 mlynedd. Bydd rhenti hefyd yn daladwy i berchenogion tir yn ystod y cyfnod estynedig arfaethedig, ynghyd â'r gofyniad i dalu ardrethi busnes.

Roedd cronfa budd cymunedol ar waith fel rhan o'r cais gwreiddiol. Cyfanswm y gronfa oedd dros £42,000 y flwyddyn (£2,062 y mynegai MW wedi'i gysylltu). Fel rhan o'r cynnig presennol, mae'r ymgeisydd yn bwriadu cynyddu'r gronfa budd cymunedol i £3,000 y MW o'r adeg y daw'r caniatâd presennol i ben. Rhennir yr arian rhwng Cynghorau Cymuned Tref Alaw, Llannerchymedd a Mechell a fydd wedyn yn gyfrifol am weinyddu'r arian yn ôl y drefn bresennol.

Ymhlith yr enghreifftiau o'r modd y gwariwyd yr arian sydd wedi bod o fudd i'r cymunedau y mae darparu cyllid tuag at ganolfan gymuned leol, man chwarae i blant, meinciau o fewn pentrefi lleol, cynnal mynwentydd lleol, yn ogystal â chefnogi clybiau pêl-droed a bowlio lleol.

Drwy ymestyn oes weithredol y fferm wynt, ystyrir y ceir budd cynyddol lleol am 10 mlynedd arall.

Materion eraill:

Mae Polisi ADN1 yn nodi na fydd y cynnig yn arwain at effaith electromagnetig annerbyniol i osodiadau cyfathrebu, systemau rheoli traffig radar neu awyr, cyfathrebu gwasanaethau brys neu systemau telathrebu eraill. Fel rhan o'r broses ymgynghori, mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghyd ag Arquvia Ltd wedi cael gwybod am y cais ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.

Mae'r polisi hefyd yn nodi y bydd tyrbinau a seilwaith cysylltiedig, ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, yn cael eu symud yn unol â chynllun adfer ac ôl-ofal a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gytunwyd ganddo.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu mesurau dangosol ynghylch datgomisiynu fel rhan o'r cyflwyniad. Awgrymir y byddai cynllun o'r fath yn dilyn y canllawiau ar gyfer adfer a datgomisiynu ffermydd gwynt ynghyd â chynllun datgomisiynu a ddrafftiwyd i'w gytuno. Bydd y ddogfen yn cynnwys mesurau i ddiogelu cynefinoedd a rhywogaethau a manylion camau adfer i'w rhoi ar waith ar ôl symud seilwaith y fferm wynt.

Bydd unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod sy'n gofyn am gyflwyno cynllun datgomisiynu ac adfer safle heb fod yn hwyrach na 12 mis cyn y dyddiad y daw'r caniatâd i ben. Yn ogystal â hynny, byddai cytundeb cyfreithiol ar waith i sicrhau ymrwymiad ariannol i'r Cyngor i sicrhau y telir cost y gwaith datgomisiynu i'r Cyngor os nad yw'r datblygwr yn cyflawni'r gwaith datgomisiynu hwnnw.

Casgliad

Er bod Polisi ADN1 o'r CDLl ar y Cyd yn ymwneud â thyrbinau gwynt ar y tir, nid oes polisi penodol sy'n ymwneud ag estyn oes datblygiadau. Fodd bynnag, mae rhagdybiaeth gref yn y CDLl ar y Cyd o blaid ynni adnewyddadwy. Mae polisi cenedlaethol hefyd yn annog ymestyn oes ffermydd gwynt presennol ar yr amod bod yr effaith o safbwynt yr amgylchedd a'r dirwedd yn dderbyniol.

Mae’r atodiad DA wedi darparu gwybodaeth werthfawr am effeithiau arwyddocaol tebygol yr estyniad arfaethedig i oes y datblygiad. Daethpwyd i'r casgliad na fyddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i dderbynyddion sensitif lleol fel treftadaeth a bioamrywiaeth yn amodol ar gynnwys amodau sydd wedi'u geirio'n ddigonol.

Ni ellir fyth integreiddio tyrbinau gwynt yn llawn i’r dirwedd wledig oherwydd eu ffurf a’u dyluniad, a byddant bob amser yn wrthgyferbyniad dramatig i'r elfennau naturiol hynny sy'n ffurfio’r dirwedd. Er na fydd ymestyn oes y datblygiad yn cynyddu uchder unrhyw un o'r strwythurau nac yn cyflwyno unrhyw elfennau newydd ychwanegol i'r dirwedd, ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol arwyddocaol ar gymeriad y dirwedd.

Fodd bynnag, mae'n bwysig cydnabod bod Fferm Wynt Llyn Alaw eisoes yn rhan o'r dirwedd bresennol ac mae’n gweithredu fel llinell sylfaen weledol, ar ôl bod yn weithredol am gyfnod o 25 mlynedd.

Yr ystyriaethau allweddol wrth benderfynu’r cais hwn yw cydbwyso manteision cynhyrchu ynni adnewyddadwy â’r effaith a geir ar dderbynyddion sensitif gan gynnwys yr effeithiau ar y dirwedd.

Ar y cyfan, ystyrir bod manteision cynhyrchu rhagor o ynni adnewyddadwy dros gyfnod o 10 mlynedd arall yn fwy na'r effaith ar y dirwedd, fel yr amlinellwyd yn yr atodiad DA. Bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn darparu buddion economaidd-gymdeithasol ychwanegol, gan gynnwys budd cymunedol i’r ardal leol yn ffurf cronfa. Bydd caniatâd cynllunio yn amodol ar orfodi amodau a fydd wedi’u geirio'n ddigonol i sicrhau y caiff y tyrbinau eu datgomisiynu er mwyn sicrhau bod y tir yn cael ei adfer yn foddhaol yn dilyn yr estyniad o 10 mlynedd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar amodau ynghyd â chytundeb cyfreithiol sy’n gofyn am roi bond ar waith i sicrhau bod cronfa briodol ar waith i warantu cost y gwaith datgomisiynu, ynghyd ag addewid gydag amodau y telir yr arian i’r Cyngor i ariannu’r gwaith os nad yw’r datblygwr yn cyflawni’r gwaith datgomisiynu.

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau canlynol a gymeradwywyd:

Datganiad Cynllunio – Awst 2021
Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 1 o 3 Datganiad Ysgrifenedig ac Atodiadau – Awst 2021
Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 2 o 3 Ffigurau a Delweddau Ategol – Awst 2021
Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 3 o 3 Crynodeb Anhechnegol – Awst 2021
Atodiad Datganiad Amgylcheddol: Cyfrol 1 Atodiad
Cynllun Gweithredu Gwella Ecolegol – 20/05/2022 – 1258623
Lleoliad y Safle – GB202153_M_011_A
Cynllun y Safle – GB2020153_M_010_A

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(02) Bydd y tyrbinau a ganiateir drwy hyn yn rhai ag echel lorweddol 3 llafn gyda thŵr solet o uchder i lefel hwb o 31 metr a diamedr rotor heb fod yn fwy na 44 metr.

Rheswm: Diffinio cwmpas y caniatâd.

(03) Bydd gorffeniad allanol tyrau'r tyrbinau a ganiateir yn ddur galfanedig llwyd heb eu peintio, a bydd lliw gorffenedig arwynebau allanol anfetelig y tyrbinau yn llwyd golau. Bydd holl arwynebau allanol y tyrbinau o orffeniad di-sglein.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y tyrbinau’n foddhaol.

(04) Bydd pob un o lafnau'r tyrbinau a ganiateir drwy hyn yn cylchdroi i gyfeiriad clocwedd.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

(05) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbinau a'r is-orsaf o dan y ddaear.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

(06) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir drwy hyn yn methu â chynhyrchu trydan a gyflenwir i'r grid lleol am gyfnod parhaus o 9 mis yna, oni chytunir yn ysgrifenedig fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, bydd y tyrbin hwnnw ynghyd ag unrhyw offer ategol yn cael ei ddatgymalu i'r ddaear a'i symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer at ddefnydd amaethyddol o fewn 3 mis i'r broses o'i symud.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal.

(07) Bydd y caniatâd a roddir drwy hyn yn parhau am gyfnod o 35 mlynedd o ddyddiad yr allforio cyntaf, sef 22/10/1997. Felly, daw i ben ar 22/10/2032.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(08) Dim llai na 12 mis cyn i'r caniatâd cynllunio hwn ddod i ben, bydd cynllun datgomisiynu ac adfer yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd cynllun o'r fath yn cynnwys:
• Manylion am y dull y caiff y tyrbinau eu tynnu i lawr i'r ddaear, ynghyd ag adfer y tir;
• Cadarnhad o reolaeth ac amseriad dangosol y gwaith;
• Y mesurau i'w defnyddio wrth ddatgomisiynu i leihau effaith amgylcheddol y gwaith (gan ystyried mesurau atal llygredd a tharfu posibl);
• Manylion y gwaith adfer ar gyfer yr ardaloedd y mae'r gwaith datgomisiynu'n tarfu arnynt;
• Datganiad dull o effaith y gwaith datgomisiynu ar y Gymraeg yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Creu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy';
• Cynllun rheoli traffig i roi sylw llawn i faterion priffyrdd ar gyfer llwythi annormal yn ystod cyfnod y gwaith datgomisiynu; a
• Gwaith adfer ac ôl-ofal arall, y cytunwyd arno rhwng yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r datblygwr ei fod yn rhesymol ac yn angenrheidiol.

Bydd y cynllun yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwywyd, ac yn cael ei gwblhau o fewn 12 mis i'r dyddiad y daw'r caniatâd hwn i ben neu ddyddiad yr allforio diwethaf, pa un bynnag a ddaw gyntaf.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal leol ac i ddiffinio'r caniatâd gan roi sylw i effaith asesedig y datblygiad.

(09) Ni fydd lefel graddiad yr allyriadau sŵn o ganlyniad i effaith gyfunol y Tyrbinau Gwynt (gan gynnwys cymhwyso unrhyw gosb donyddol) wrth ei phenderfynu yn unol â'r amodau hyn, yn fwy na:

(a) Yn yr anheddau hynny a restrir yn Nhabl 1 a atodir i'r Amodau hyn, y gwerthoedd yn seiliedig ar y cyflymderau gwynt a nodir yn Nhabl 1.
(b) Yn yr anheddau hynny a restrir yn Nhabl 2 a atodir i'r Amodau hyn, y gwerthoedd 35 dB LA90, 10 munud, neu'r lefel gefndirol LA90, 10 munud, ynghyd â 5 dB, pa un bynnag yw'r mwyaf.
(c) Ym mhob annedd arall sy'n bodoli'n gyfreithiol, neu a ganiatawyd cyn 19eg Rhagfyr 1996, gwerthoedd sy'n 43 dB LA90, 10 munud, ar gyflymder gwynt o 8 metr yr eiliad (m/s), yn ôl uchder hwb fel y penderfynwyd o fewn y safle ar gyfartaledd, dros gyfnodau o 10 munud.

ii. Yn lle mae'r allyriadau sŵn yn y lleoliad neu'r lleoliadau y caiff mesuriadau cydymffurfiaeth eu cymryd yn cynnwys, neu'n debygol o gynnwys cydran donyddol, rhaid cyfrifo cosb donyddol a'i rhoi ar waith. Hysbysir ynghylch unrhyw wyriadau o'r weithdrefn safonol, fel y disgrifir yn Adran 2.1 o dudalennau 104-109 o ETSU-R-97.

iii. O ran gwerthoedd yr ystadegyn sŵn LA90,10 munud, dylid eu mesur gan ddefnyddio mesurydd lefel sŵn o Fath 1 EN 60651/BS EN 60804, neu o ansawdd Dosbarth 1 BS EN 61672 (neu safon gyfatebol y DU a fabwysiadwyd sydd mewn grym ar yr adeg y cymerwyd y mesuriadau) sydd wedi'i osod i fesur gan ddefnyddio'r ymateb amser cyflym wedi'i bwysoli fel y nodwyd yn BS EN 60651/BS EN 60804 neu BS EN 61672-1 (neu safon gyfatebol y DU a fabwysiadwyd sydd mewn grym ar yr adeg y cymerwyd y mesuriadau). Dylid graddnodi hyn yn unol â'r weithdrefn a nodir yn BS 4142: 1997 (neu safon gyfatebol y DU a fabwysiadwyd sydd mewn grym ar yr adeg y cymerwyd y mesuriadau). Dylid gosod y meicroffon 1.2 – 1.5 metr uwchben lefel y ddaear, dylid gosod cysgodlen wynt ag iddi ddwy haen, neu un gyfatebol addas. Dylid cymryd mesuriadau o dan amodau "maes rhydd ("free field"). I gyflawni hyn, dylid lleoli'r meicroffon o leiaf 3.5 metr i ffwrdd o ffasâd yr adeilad neu unrhyw wyneb adlewyrchol, ac eithrio'r ddaear yn lleoliad y mesuriad. Os oes angen y cyfrifiad o gosb donyddol fel y nodir ym Mharagraff ii., cynhelir asesiad tonyddol ar allyriadau sŵn yn ystod 2 funud o bob cyfnod o 10 munud ar ddata dilys anllygredig.

iv. Gwneir y mesuriadau sŵn er mwyn darparu dim llai na 20 o bwyntiau data dilys, ac eithrio'r rheiny a ddigwyddodd yn ystod cyfnodau o lawiad a fesurwyd yng nghyffiniau'r mesurydd lefel sŵn. Ar gyfer y pwyntiau data hynny yr ystyriwyd eu bod yn ddilys, bydd gwerthoedd y mesuriadau sŵn LA90, 10 munud, ynghyd â'r cyflymder gwynt cyfatebol ar lefel yr hwb, fel y nodwyd o fewn y safle ar gyfartaledd dros gyfnodau o 10 munud, yn cael eu plotio ar siart XY, gyda lefel y sŵn ar yr echelin Y a chyflymder y gwynt ar yr echelin X. Dylid ffitio cromlin sgwariau lleiaf "ffit orau" o radd yr ystyriwyd ei bod yn briodol gan yr ymgynghorydd annibynnol (na fydd yn uwch na gradd pedwar) i bwyntiau data, a dylid diffinio allyriadau sŵn y fferm wynt yn ôl pob cyflymder perthnasol. Os bydd lefel graddiad yr allyriadau sŵn a fesurir yn unol â Pharagraffau ii. a iii. yn fwy na'r lefelau y cyfeirir atynt neu a bennwyd ym Mharagraff i. o'r Amodau hyn, yna caiff cyfraniad y sŵn cefndirol i lefel yr allyriadau sŵn eu mesur, a'u defnyddio at ddibenion addasu.

(a) Caiff y cyfryw lefelau sŵn eu mesur gan ddefnyddio mynegai LA90 dros o leiaf 6 cyfnod yr un o 10 munud, yn unol â gofynion Paragraff iii. o'r Amodau hyn.
(b) Gwneir y cyfryw fesuriadau yn ystod cyfnod o fesuriadau pellach o sŵn o effaith gyfunol y Tyrbinau Gwynt (a wnaed yn unol â gofynion Paragraff iv. o'r Amodau hyn).
(c) Bydd cywiriad gan ddefnyddio 'Institute of Acoustics - A Good Practice Guide to The Application of ETSU-R-97 for the assessment and rating of wind turbine noise' (Mai 2013 neu unrhyw adolygiad dilynol) yn cael ei gymhwyso i'r lefelau sŵn a fesurwyd i bennu cyfraniad sŵn cefndirol i'r lefelau cyffredinol a fesurir ar yr adeg y bydd y Tyrbinau Gwynt yn weithredol.

v. Caiff y mesuriadau a wneir yn unol â Pharagraffau ii. a iii. eu plotio fel cromlin sgwariau lleiaf, "ffit orau", wedi'i haddasu ar gyfer cyfraniad sŵn cefndirol yn unol â Pharagraff iv. i ddiffinio lefel raddiad yr allyriadau sŵn o ganlyniad i effaith gyfunol y Tyrbinau Gwynt (gan gynnwys cymhwyso unrhyw gosb donyddol). Os yw lefel raddiad yr allyriadau sŵn hyn ar unrhyw gyflymder gwynt ar lefel yr hwb a nodir yn Nhabl 1 ar lefel y gwerthoedd a nodir yn y Tablau a atodir i'r Amod hwn, neu'n is na hynny, yna nid oes angen unrhyw weithredu pellach. Os yw lefel raddiad yr allyriadau sŵn hyn ar unrhyw gyflymder gwynt ar lefel yr hwb a nodir yn Nhabl 1 yn uwch na'r gwerthoedd a nodir yn y Tablau a atodir i'r Amod hwn, yna ni fydd y datblygiad yn cydymffurfio â'r Amodau.

Gweler y Tabl Isod

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl.

(10) Bydd gwaith monitro gweithredol ar rywogaethau ystlumod ac adar yn cael ei wneud am dair blynedd yn olynol, yn unol â'r dulliau a ddefnyddiwyd eisoes yn 2020 ac a gytunwyd â Cyfoeth Naturiol Cymru. Ystyrir mai'r arolygon a wnaed yn 2020 yw blwyddyn weithredol un. Cyflwynir adroddiadau monitro blynyddol i'r awdurdod cynllunio lleol i'w hadolygu o fewn tri mis. Ar ôl tair blynedd, oni bai bod y canlyniadau'n pennu bod angen adolygiad cyn y cyfnod hwn, caiff y cynllun monitro ei adolygu, ac os ystyrir bod angen mesurau lliniaru pellach, trafodir a chytunir hyn gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, mewn ymgynghoriad â Cyfoeth Naturiol Cymru.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau a warchodir.

(11) Heb fod yn hwyrach na 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y lefelau trothwy ar gyfer gweithredu mesurau lliniaru ystlumod ac adar yn cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig gan yr ymgeiswyr a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cyfyngir y rhywogaethau adar sydd i'w hystyried i'r rhai a restrir yn Atodiad 1 y Gyfarwyddeb Adar a/neu a nodir fel nodweddion SoDdGA Llyn Alaw. Bydd yr Ymgeisydd, yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnal adolygiad o drothwyon yn dilyn pob adroddiad monitro fel sy'n ofynnol gan Amod 13, a gellir diwygio'r trothwyon hyn os yw'n ofynnol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau a warchodir a'r SoDdGA dynodedig.

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.

Table 1: Dwellings Associated with Development

Dwelling name		Wind Speed at Hub Height (m/s) as Determined Within the Site Averaged over 10-minute Periods																
		4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	10.5	11.0	11.5	12.0
Ty'n-y-rhos 237490, 388010	Noise Criterion dB $L_{A90,\ 10\ minute}$	35.0	35.0	35.0	35.2	36.2	37.5	38.9	40.5	41.9	43.1	44.4	46.0	47.5	48.9	50.3	51.5	52.7
Brwynog 235380, 386690	Noise Criterion dB $L_{A90,\ 10\ minute}$	35.0	35.0	35.0	35.0	35.1	36.4	37.9	39.4	40.9	42.1	43.1	44.0	44.7	45.3	45.9	46.3	46.6
Fferam-gyd 237845, 387050	Noise Criterion dB $L_{A90,\ 10\ minute}$	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	35.0	36.3	37.8	39.2	40.5	41.5	42.3	43.1	43.7	44.3	44.6	44.9

Table 2: Dwellings not Associated with Development: Table of Prevailing Background Noise Levels dB $L_{A90,\ 10\ minute}$

Dwelling name	Grid Reference	Wind Speed at Hub Height (m/s) as Determined Within the Site Averaged over 10-minute Periods																
		4.0	4.5	5.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5	8.0	8.5	9.0	9.5	10.0	10.5	11.0	11.5	12.0
Ty'n-y-maen	236890, 386715	23.8	23.4	23.6	24.4	25.5	26.9	28.5	30.4	32.1	34.2	36.1	38.0	39.8	41.5	43.1	44.6	46.0
Trefarthin	236660, 388455	26.7	27.0	27.5	28.0	28.6	29.3	30.1	30.9	31.8	32.8	33.9	34.9	36.0	37.2	38.3	39.4	40.5
Pen-ucheldref	234910, 388410	23.6	24.2	24.9	25.8	26.9	28.1	29.4	30.8	32.2	33.7	35.1	36.6	38.0	39.3	40.5	41.7	42.8
Ucheldref Goed	234945, 388000	25.2	27.5	29.8	32.2	34.6	36.8	38.8	40.7	42.4	43.8	44.9	45.8	46.5	46.9	47.2	47.3	47.4
Pen Padrig	238860, 387910	22.7	24.5	26.4	28.5	30.5	32.5	34.4	36.1	37.7	39.0	40.2	41.3	42.3	43.2	44.2	45.3	46.6
Tynewydd	236655, 386710	31.9	32.1	32.0	31.9	31.9	32.0	32.3	32.8	33.5	34.5	35.6	36.9	38.3	39.7	41.1	42.4	43.6
Ty Newydd	236045, 387960	28.8	29.1	30.9	32.1	33.3	34.6	36.0	37.4	38.8	40.2	41.7	43.1	44.5	45.8	47.1	48.3	49.4
Bryn Pabo	238390, 388190	28.8	29.1	29.6	30.5	31.7	33.2	35.0	36.9	38.9	40.9	42.8	44.5	46.1	47.4	48.4	49.2	49.9
Refail Newydd	239010, 387285	35.4	36.6	37.4	37.9	38.1	38.2	38.3	38.4	38.5	38.9	39.3	39.9	40.7	41.5	42.4	43.4	44.2

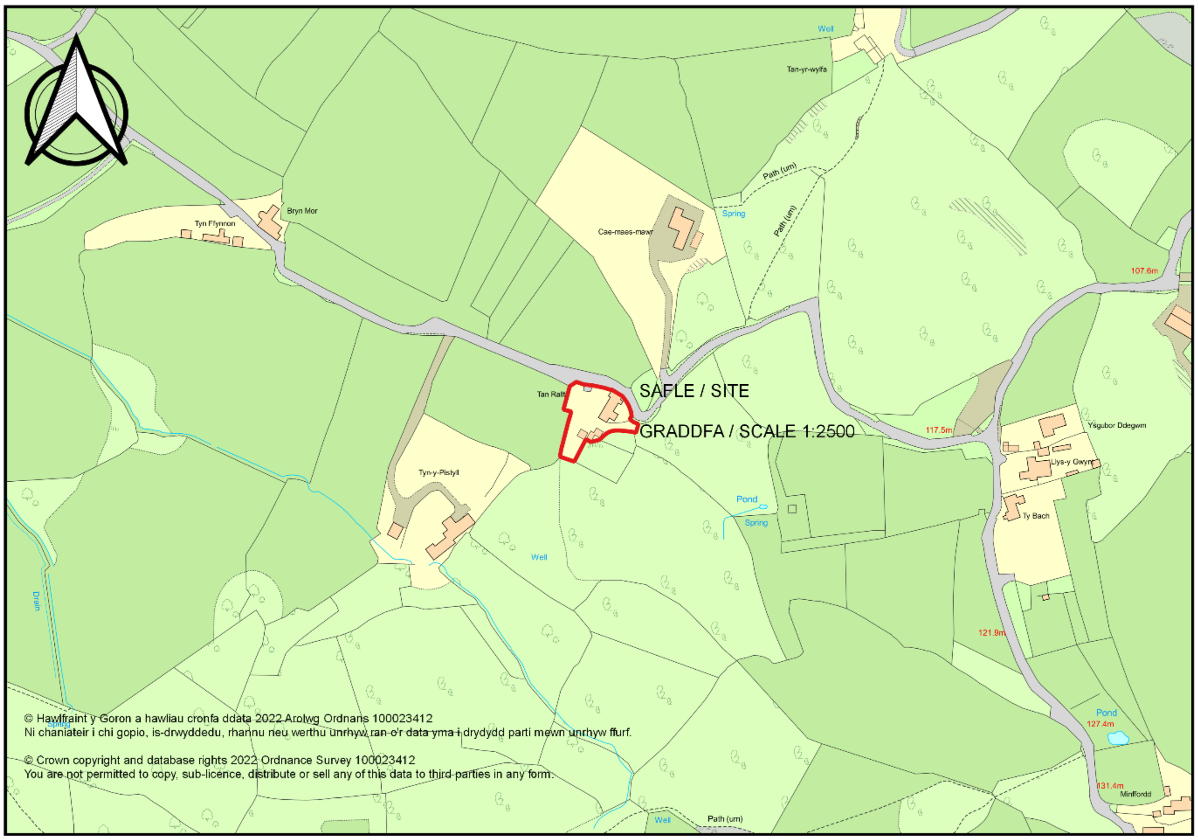
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.6**

Rhif y Cais: HHP/2022/46

Ymgeisydd: Mr Phil Smith

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Tan Yr Allt Bach, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galw i Mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad gwydr un llawr yn ei le ynghyd ag adeiladu patio newydd gyda storfa/ystafell beirannau oddi tano yn eiddo gwledig Tan Yr Allt Bach, Llanddona. Bydd estyniad deulawr â tho ar oledd yn cael ei adeiladu yng nghefn y prif adeilad ynghyd â dwy ffenestr ddormer newydd yn nrychiad blaen yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau presennol, p'un ai a ydi'r cynnig yn orddatblygiad a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu'r eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dyluniad a Siapio Lle
Polisi AMG 1 – Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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
Dwr Cymru/Welsh Water	Cyngor a roddwyd
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Rhoddir cyngor ac argymhellion
Cyngor Cymuned Llanddona Community Council	Gwrthwynebu
Cynghorydd Alun Roberts	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Carwyn Jones	Galw i bwyllgor
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cyngor wedi'i roi, Strategaeth y gofynnwyd amdani a'i darparu.
Cynghorydd Gary Pritchard	Galw i bwyllgor
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a roddwyd
Swyddog Awyr Dywyll / Dark Skies Officer	Mynegwyd pryderon, darparwyd gwybodaeth ychwanegol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu, gydag amodau

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaiud eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer ymateb oedd 14/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, doedd dim llythyrau wedi'u debryn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

6. Main Planning Considerations

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 eiddo cyfagos.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Tan Yr Allt Bach yn ffermdy gwledig sydd wedi'i leoli ar fryn gyferbyn â'r ffordd fynediad i draeth Llanddona. Mae'r eiddo'n dŷ deulawr gyda chwrtil/gardd fawr o'i amgylch. Mae'r llystyfiant o amgylch cwrtil yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol.

Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod drychiad blaen yr estyniad arfaethedig mewn llecyn uchel gyda golygfeydd dros y môr tuag at Draeth Coch. Bydd y strwythur yn bell iawn o olygfannau cyhoeddus traeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Bydd modd gweld y safle o draeth cyhoeddus Llanddona dim ond pan fo'r llanw allan.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd 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. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Yng nghyd-destun adeiladau cyfagos a defnydd presennol, bernir na fydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol. Mae ei ddyluniad modern yn uchelgeisiol ond bernir bod y deunyddiau a ddewiswyd yn cyd-fynd â datblygiadau modern ac o ansawdd uchel eraill gerllaw ac ar hyd a lled Ynys Môn. Derbyniwyd gwybodaeth am y deunyddiau arfaethedig a bernir eu bod yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â naws yr adeilad presennol, yn cynnwys y to llechi a'r gwaith rendro. Mae'r estyniad gwydr yn ddyluniad modern ac unigryw a fydd yn moderneiddio a gwella'r adeilad ond oherwydd y lleoliad a ddewiswyd ar ei gyfer ni fydd yn amharu ar y dirwedd wledig. Bernir bod ei ddyluniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal oherwydd bod nifer o ddatblygiadau newydd yn yr ardal sydd hefyd yn uchelgeisiol a modern o ran eu dyluniad.

Mae pryderon wedi cael eu codi ynglŷn ag effaith y cynnig ar y gymuned leol a'r math o eiddo sy'n cael eu hadeiladu yn ardal Llanddona. O gofio bod yr eiddo dan sylw wedi'i werthu'n ddiweddar am bris llawer iawn uwch na'r cyfartaledd, yn anffodus mae ymhell o gyrraedd pobl leol a thrigolion Ynys Môn yn gyffredinol o ystyried y cyflog cyfartalog. Bernir bod y cynnig yn cyd-fynd â'r eiddo sylweddol presennol ac ardal Llanddona lle ceir pob math o eiddo.

Mae'r dyluniad arfaethedig yn ategu a gwella cymeriad yr eiddo presennol yn unol â pholisi PCYFF3 ac AMG 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd a'r dirwedd adeiledig o'i amgylch yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol canlynol:

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

Effaith ar Ecoleg/yr Ardal Dywyll/ yr AHNE:

Ymgynghorwyd â'r Swyddog Awyr Dywyll mewn perthynas â'r ffenestri newydd sydd yn rhan o'r cynnig. Ar ôl derbyn sylwadau gan y swyddog darparwyd gwybodaeth ac eglurhad pellach ar y mesurau i liniaru unrhyw effaith andwyol ar yr ardal awyr dywyll. Mae dyluniad rhif A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll

Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr asiant yn rhestru'r mesurau lliniaru canlynol: Goleuadau Dwysedd Isel, Goleuadau Amlygu Ystyriol, Lleihau Gollyngiad Golau Fertigol, Lleihau Gollyngiad Golau Llorweddol, Lleihau Gollyngiad Golau yn gyffredinol – ac mae'r rhain hefyd wedi'u labelu ar y dyluniad arfaethedig a dderbyniwyd. Gyda'r mesurau hyn ar waith bernir y gellir lleihau'r effaith ar yr awyr dywyll a'r AHNE i'r fath raddau na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos.

Derbyniwyd strategaeth tirwedd arfaethedig, darlun rhif A.004 Strategaeth Tirwedd Arfaethedig, fel rhan o'r cais yn ogystal wedi i'r asiant dderbyn sylwadau gan y Swyddog Tirwedd. I liniaru effaith weledol cynigir bod pob math o blanhigion brodorol yn cael eu plannu ar hyd y ffin orllewinol. Nodwyd hefyd y bydd planhigion yn cael eu plannu yma ac acw ar hyd y safle er mwyn cysgodi unrhyw olau ychwanegol a gynigir fel rhan o'r datblygiad newydd. Bydd y planhigion hefyd yn sgrinio'r safle'n well er mwyn lliniaru effaith weledol y cynnig.

Mae arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae Arolwg Ystlumod wedi cael ei gyflwyno a'i gynnal yn ystod y cyfnod gofynnol rhwng mis Mai a Medi. Mae'r arolwg yn nodi'r mesurau osgoi a lliniaru yn ystod y cyfnod adeiladu ac mae hefyd yn nodi lle y dylid gosod blychau ystlumod ac adar ar y safle. Mae Troshaen Lliniaru Ecolegol hefyd wedi cael ei darparu fel rhan o'r cais sy'n nodi'n glir pa flychau ecolegol sydd eu hangen, ynghyd â ble y dylid eu lleoli.

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Nid oes unrhyw gymdogion gerllaw'r eiddo ac mae'r adeilad agosaf ryw 92m i ffwrdd (Cae Maes Mawr, Llanddona). Mae'r pellter hwn yn fwy na'r isafswm a nodir yn Nodyn Canllaw 8: Pa Mor Agos At Ei Gilydd yw Datblygiadau. Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo arall.

Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn unol â pholisi PCYFF 2 gan nad yw'n cael effaith andwyol ar: 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.

Casgliad

Bernir bod y cynnig 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 gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

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.

- **Datganiad Dylunio a Mynediad 2117 Ebrill 2021 – Diwygiad A**
- **A.006 – Troshaen Lliniaru Ecolegol**
- **A.003 Parch A – Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol**
- **A.500 Parch A – Delweddau 3D Arfaethedig**
- **A.005 – Strategaeth Awyr Dywyll Arfaethedig**

- **A.302 Parch A – Gweddluniau Estynedig Arfaethedig**
- **A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig**
- **A.201 Parch A – Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig**
- **A.200 Parch A – Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod**
- **A.300 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad Gogledd a Gorllewin**
- **A.301 Parch A – Tŷ Arfaethedig Drychiad De a Dwyrain**
- **A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig**
- **A.303 – Barf Naws Materol Arfaethedig**
- **A.400 Parch A – Adrannau Estyniad Arfaethedig**
- **A.002 Rev A – Cynllun Safle Arfaethedig**
- **A.401 Parch A – Gwaith Adnewyddu Arfaethedig yr Adran**
- **A.004 – Strategaeth Tirwedd Arfaethedig**
- **Ecoleg Clwydian – Arolwg Rhywogaethau a Warchodir – 12fed o Fai 2022**
- **Ecoleg Clwydian – Arolwg Gweithgaredd Ystlumod – 9fed Awst 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:

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.

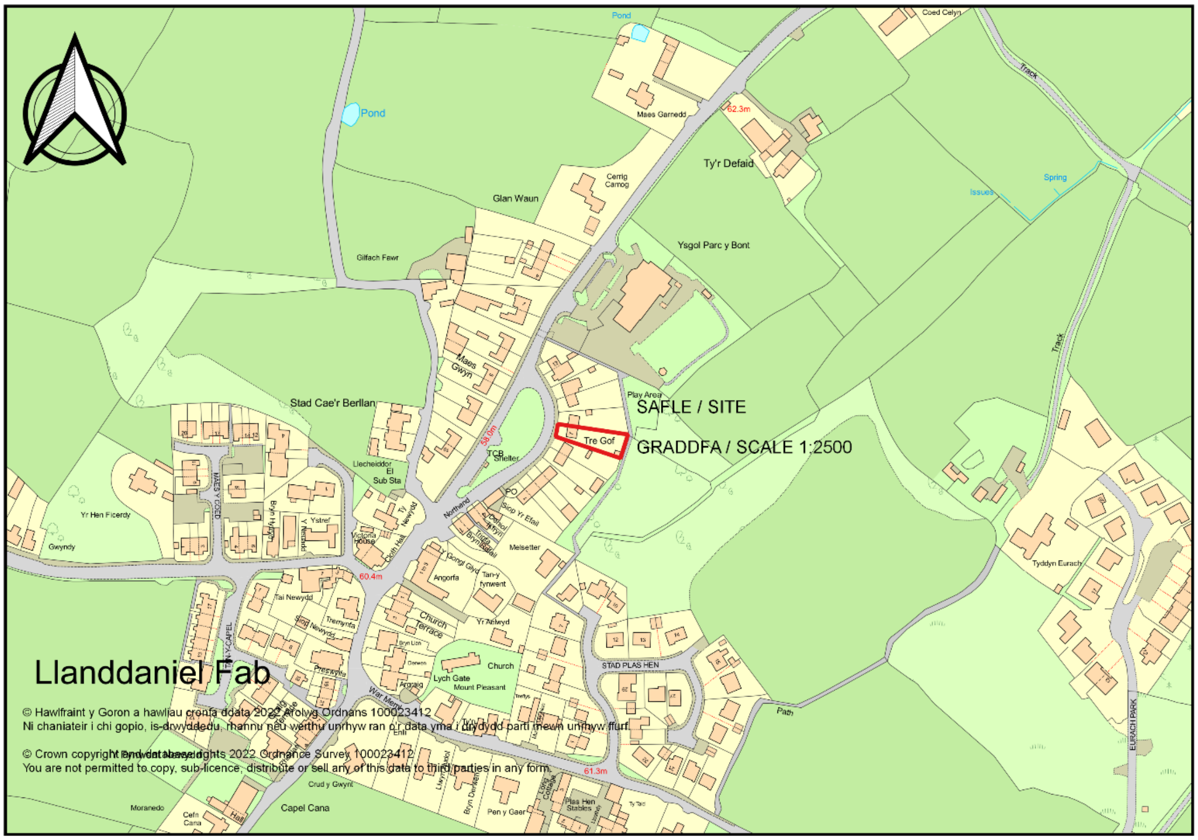
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.7**

Rhif y Cais: HHP/2022/219

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasaneth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Lleoliad: 7 Tre Gof, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir yn un i godi estyniad un llawr i gefn yr annedd.

Mae safle'r cais yn eiddo deulawr mewn tŷ pâr wedi'i leoli yn stad Tre Gof o fewn ffin datblygu Llanddaniel fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eiddo cymdogion.

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)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Amod mewn perthynas â dŵr wyneb a nodiadau cynghori i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes safle perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Cais a'r Safle

Mae'r safle yn eiddo tŷ pâr dau lawr sydd wedi'i leoli ar stad Tre Gof o fewn ffin datblygu Llanddaniel fel a ddiffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun yn un ar gyfer codi estyniad cefn un llawr.

Prif faterion yr ymgeisydd yw:

i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Bydd yr estyniad arfaethedig yn ymestyn tua 5.4m tu hwnt i ddrychiad cefn yr eiddo. Bydd yn mesur 3.8m o led, bydd yn cyd-fynd â drychiad ochr yr annedd a bydd wedi'i osod 3.2m i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos sef 8 Tre Gof. Bydd ganddo do fflat 2.8m o uchder sydd yn sylweddol is na phrif godiad to yr annedd sy'n sicrhau bod hwn yn estyniad gwasaidd.

Bydd yr estyniad hwn yn cynnwys ystafell wely ychwanegol, cyntedd ac ystafell gawod gan greu lle byw ychwanegol o fewn yr eiddo. Bydd gan y drychiad cefn ffenestr ystafell wely yn edrych i'r ardd gefn, ynghyd â drws ar y drychiad ochr yn wynebu 6 Tre Gof a ffenestr ystafell gawod ar y drychiad ochr yn wynebu 8 Tre Gof. Bydd yr estyniad yn cael ei rendro i gyd-fynd â'r annedd presennol gan sicrhau integreiddiad â'r safle a'i amgylchedd adeiledig cyfagos a bydd o ddyluniad safon uchel er mwyn cydymffurfio â PCYFF 2.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) rhaid i'r holl geisiadau cynllunio ddangos ehangu cyffredinol o ran bioamrywiaeth. Mewn perthynas â'r cais hwn, mae bocs adar wedi'i ychwanegu o ddrychiad ochr y prif annedd. Ystyrir fod hyn yn darparu datblygiad bioamrywiaeth cyffredinol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi PCYFF 4.

ii. Effaith ar Eiddo Cyfagos

Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos. Bydd y ffens bren dwy fedr o uchder ar hyd ochr a chefn yr eiddo yn sicrhau na fydd unrhyw faterion edrych drosodd yn codi o ganlyniad i'r estyniad newydd. Er y bydd yn agos i eiddo cyfagos 6 a 8 Tre Gof, mae natur graddfa fach y datblygiad a'r ffiniau presennol rhwng yr eiddo yn sicrhau bod eu preifatrwydd ac amwynderau yn cael eu cynnal yn unol â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Ystyrir y cais yn un ar raddfa fach a fydd yn darparu lle byw ychwanegol o fewn yr eiddo. Ystyrir ei fod yn estyniad gwasaidd a fydd yn integreiddio i mewn i'r safle gyda deunyddiau a gorffeniad sy'n cyd-fynd â'r eiddo presennol. Gan ystyried ei leoliad mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r mesurau ffiniau presennol ni ystyrir y bydd yn achosi unrhyw niwed pellach i breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

Caniateir y cais 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:

- **AL.00.01 - Cynllun lleoliad**
- **AL.01.02 - Cynllun llawr arfaethedig**
- **AL.02.02 - Edrychiadau arfaethedig**

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

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

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

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

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.

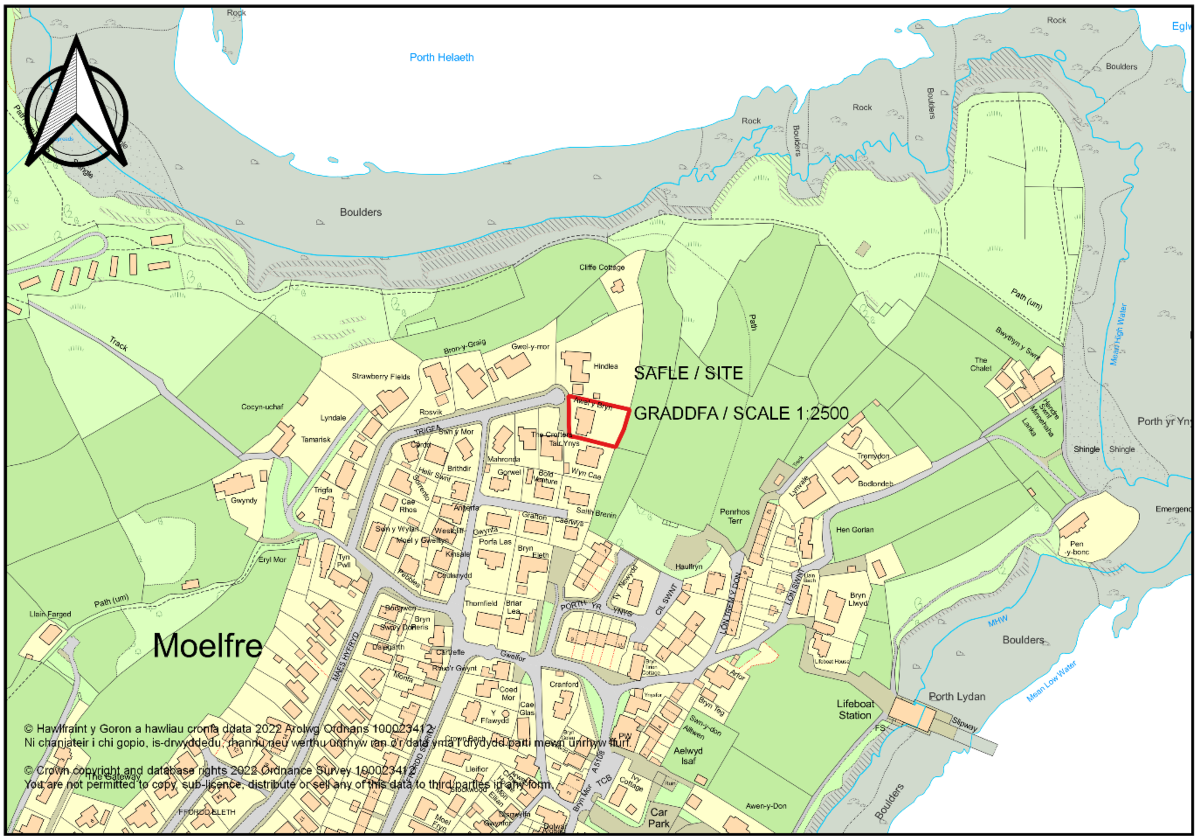
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.8**

Rhif y Cais: HHP/2022/171

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Adams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn

Lleoliad: Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galw i Mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Cais i adeiladu ffenestri dormer newydd yn nrychiad blaen a chefn Awel Y Bryn, Trigfa, Moelfre er mwyn creu gofod byw newydd yn nho'r eiddo un llawr.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, p'un ai a fydd y cynnig yn gorddatblygu'r safle a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal gyfagos neu'r adeiladau preswyl gerllaw.

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
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Euryn Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Galw i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Gwrthwynebu
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 2 wrthwynebiad wedi'i dderbyn drwy'r rhyngrwyd ynghyd â 17 llythyr. Mae'r prif bryderon wedi'u crynhoi isod:

• Pryderon ynglŷn â mynediad a pharcio yn sgil yr ystafelloedd gwely ychwanegol.
• Blocio mynediad i gerbydau brys, faniau nwyddau, faniau post a cherbydau casglu gwastraff yn y rhan yma o'r ystâd breswyl.
• Sŵn/colli awyrgylch tawel a heddychlon yr ardal breswyl oherwydd y bydd mwy o bobl yn cysgu yn yr eiddo.
• Addasu'r adeilad fel bod modd i 12+ o bobl gysgu yn yr eiddo, pryder y bydd yn dod yn "Dŷ Parti" ac y bydd sŵn i'w glywed yn hwyr yn y nos.
• Gorddatblygu – effaith cronnus datblygiadau blaenorol ar y safle, trosi garej i letya 6 o bobl (sawl ffordd o ddisgrifio'r ystafell hon: ystafell wely en suite/Caban Cysgu /3 gwely bync) a phod 'glampio' (gyda lle i 2) wrth ochr yr adeilad. Hefyd patio newydd, twb poeth a phwll tân yn yr ardd gefn.
• Y defnydd a wneir o'r eiddo – hysbysebwyd yr eiddo fel llety gwyliau (mor ddiweddar â 2020).
• Nid yw'r datblygiad yn cyfrannu dim i'r pentref na'r ynys. Effaith andwyol.
• Bydd y "llawr uchaf" yn effeithio ar breifatrwydd.
• Nid yw'n cyd-fynd â chymeriad yr ystâd.
• Mae'r nifer uchel o ymwelwyr sy'n mynd a dod o'r pentref yn lladd y gymuned ac mae'r datblygiad hwn yn cyfrannu at y dirywiad hwn.

• Wedi torri'r rheolau cynllunio yn y gorffennol drwy ddymchwel y wal garreg a'r estyniad yng nghefn yr eiddo.
• Bydd y ffenestri newydd yn arwain at golli golau/cysgodi eiddo gerllaw.
• Newid eiddo 2 ystafell wely un llawr i fod yn eiddo 5 ystafell wely 2 lawr "erchyll".
• Cynnydd mewn gwastraff ac yn sgil hynny gwylanod a llygod mawr.
• Cymdogion yn colli golygfeydd o'r môr.
• Mae'r eiddo yn fenter busnes a'r rheswm am yr estyniad arfaethedig yw er mwyn cynyddu refeniw
• Effaith ar yr AHNE
• Sŵn a niwsans o ganlyniad i'r gwaith adeiladu ar y safle.
• Pryder ynglŷn â diogelwch yn dilyn tân yn yr eiddo.

Mewn ymateb i'r nifer uchel o sylwadau a dderbyniwyd gofynnwyd am Ddatganiad Cyfiawnhad gan yr asiant. Bernir bod y datganiad cyfiawnhad a ddarparwyd yn darparu'r wybodaeth ychwanegol sydd ei hangen i ymateb i'r pryderon a godwyd. Dyma ymateb byr i'r sylwadau a grynhowyd uchod:

• Y brif ystyriaeth yw'r pryderon parcio.
Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais. Fodd bynnag cyflwynwyd diagram parcio fel rhan o'r datganiad cyfiawnhad sy'n dangos bod lle i barcio hyd at 5 car ar y safle.
• Ni fydd cerbydau'n cael eu parcio ar y ffordd ac felly ni fyddant yn rhwystro mynediad i'r ffordd benagored (cul-de-sac).
• Mae'r cais ar gyfer creu 2 ystafell wely ychwanegol ac ardal glyd yn yr eiddo. Nodwyd mai'r un fydd y dosbarth defnydd, sef C3. Nid oes bwriad i newid y defnydd a wneir o'r eiddo ac felly ni fydd unrhyw newid o ran y lefelau sŵn.
• Mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel cartref ac nid fel llety gwyliau fel y nodwyd yn flaenorol. Ni all yr adran Gynllunio fwrw amcan ar y defnydd posib a wneir o adeiladau ac mae'n rhaid iddo ystyried ceisiadau yn seiliedig ar yr wybodaeth a ddarparwyd.
• Nid yw ychwanegu 2 ystafell wely ac "ardal glyd" yn cael ei ystyried yn orddatblygiad gan na fydd y datblygiad yn cynyddu maint yr adeilad. Mae ffenestri dormer tebyg i'w gweld ar yr ystâd a bydd yr estyniad yn israddol i'r prif annedd.
• Fel y nodwyd yn flaenorol ni all yr adran fwrw amcan ar y defnydd a wneir o'r safle. Gan mai adeilad preswyl yw hwn ar hyn o bryd rydym yn cymryd yn ganiataol y bydd yn parhau i gael ei ddefnyddio fel Annedd categori C3.
• Mae'r cynnig yn darparu ychwaneg o le byw i ddeiliaid yr eiddo.
• Bernir y bydd y cyn lleied o oredrych â phosib yn cael ei achosi gan y bydd y ffenestri ym mlaen yr eiddo'n wynebu'r ffordd breswyl gyhoeddus tra bydd y balconïau Juliet yn edrych dros yr ardd gefn. Ni fydd y balconïau hyn yn ymestyn allan ac felly bydd yn anodd iawn edrych dros gymdogion.
• Cymeradwywyd cais cynllunio tebyg ar gyfer estyniad to yn ôl yn 2010. Yn y datganiad cyfiawnhau cyfeirir ar estyniadau to tebyg ar yr ystâd.
• Ni allwn wneud unrhyw sylwadau am y wal gerrig, mae hynny'n fater ar wahân.
• Fel y nodwyd yn flaenorol bydd hwn yn estyniad i'r to yn unig ac ni fydd yn cysgodi'r safle.
• Ni allwn blismona faint o ystafelloedd gwely sydd mewn Annedd C3.
• Nid yw gwastraff yn broblem gan na fydd y defnydd a wneir o'r adeilad yn newid.
• Nid yw colli golygfeydd o'r môr yn fater cynllunio.
• Gan mai cais am estyniad bach yw hwn ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar yr AHNE na'r adeilad modern presennol.
• O safbwynt cynllunio ni allwn wneud sylwadau ar y gwaith adeiladu ar y safle gan nad ydynt yn berthnasol i'r cais.
• Pryderon diogelwch – bydd rhaid i'r eiddo gydymffurfio â'r Rheoliadau Adeiladu os rhoddir caniatâd cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

40C262 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at - Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre - Tynnwyd yn ol / Withdrawn

40C262A - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Awel y Bryn, Moelfre. Caniatau / Permitted 14/02/2006

40C262B - Adnewyddu caniatâd cynllunio rhif 40C262A ar gyfer addasu ac ehangu yn / Renewal of planning permission ref 40C262A for alterations and extensions to - Awel y Bryn, Trigfa ,Moelfre. Caniatau/Permitted 28/01/2011

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Siting and Design:

Dyma gynnig i adeiladu ffenestri dormer yn nho eiddo Awel Y Bryn, sydd yn eiddo un llawr ar wahân, er mwyn credu gofod byw ar y llawr cyntaf yn cynnwys 2 ystafell wely ddwbl gydag en suite ac ardal glyd rhwng y llofftydd. Bydd y ffenestri to ym mlaen a chefn yr adeilad yn caniatáu i'r ymgeisydd defnyddio gofod y to i ddarparu llety ychwanegol heb gynyddu maint yr eiddo. Bydd to fflat uwchben y ffenestri ynghyd â chladin, yn debyg iawn i estyniadau to eraill gerllaw'r ystâd berwyl. Cadarnhawyd hefyd na fydd yr estyniad yn cynyddu uchder y to ac na fydd yn estyn dros waliau allanol yr eiddo. Bydd yn israddol i'r prif adeilad o ran graddfa a maint.

Mae polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd 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. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Yn y gorffennol rhoddwyd caniatâd i gynllun tebyg i greu gofod byw ar y llawr cyntaf (cais rhif: 40C262B cymeradwywyd 20/12/2010). Roedd y cynllun hwn yn cynnwys creu 2 ystafell wely ar y llawr cyntaf ynghyd â ffenestr do gyda feranda yng nghefn yr adeilad. Mae'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn debyg i'r cais presennol o ran maint a graddfa.

O ystyried yr adeiladau eraill gerllaw a'r defnydd presennol o'r adeilad, bernir na fydd y cynnig yn achosi effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol gan na fydd maint y strwythur presennol ar y safle yn cynyddu.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r Canllaw Cynllunio Atodol:

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

Adjacent Residential Properties:

Mae Awel Y Bryn yn eiddo preswyl ar wahân sydd wedi'i leoli wrth ffordd bengaead (cul-de-sac) ar ystâd Trigfa yn nhref arfordirol Moelfre. Ceir adeiladau bob och i'r adeilad i'r Gogledd ac i'r De ac mae ffordd breswyl/cul-de-sac ym mlaen yr eiddo, nid oes unrhyw gymdogion y tu ôl i'r eiddo (lle ceir caeau yn cynnwys llwybr cyhoeddus sy'n arwain tuag at bentir Moelfre).

Mae polisi PCYFF 2 yn nodi y bydd datblygiadau'n dderbyniol oni bai eu bod yn cael effaith andwyol annerbyniol ar: 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.

Bernir y bydd cyn lleied o oredrych â phosib yn cael ei achosi gan y bydd y ffenestri ym mlaen yr adeilad yn wynebu'r ffordd breswyl gyhoeddus tra bydd y balconïau Juliet yng nghefn yr adeilad yn edrych dros yr ardd a'r caeau tuag at y môr. Gan mai balconïau Juliet yw'r rhain bydd yn anodd edrych dros gymdogion. Bernir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Parking / Highway Concerns:

Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad. Mae'r diagram parcio a gyflwynwyd fel rhan o'r datganiad cyfiawnhad yn dangos bod lle i 5 car ar y safle, ac mae hyn yn bodloni'r Safonau parcio ar gyfer Anheddau Dosbarth C3 sef 4 lle parcio ar gyfer annedd 5 ystafell wely neu unrhyw ddatblygiad newydd. Mae'r datganiad cyfiawnhad hefyd yn nodi bod y 2 lôn sy'n gwasanaethu'r eiddo'n caniatáu mynediad i gerbydau brys, nwyddau a chasglu gwastraff ayb ac nad yw'r cynnig yn ddibynnol ar barcio ar y stryd.

Use of Dwelling:

Mewn perthynas â'r polisïau a rheoliadau presennol ni all yr adran blismona anheddau C3 sy'n cael eu defnyddio fel unedau llety gwyliau. Fodd bynnag, mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd a'i deulu mawr.

Yn ddealladwy, mae'r defnydd arfaethedig o'r eiddo wedi bod yn fater cynhennus gan fod yr eiddo wedi'i hysbysebu fel busnes llety gwyliau yn y gorffennol ac o ganlyniad mae'r cymdogion wedi dioddef oherwydd y problemau a ddaw yn sgil busnesau o'r fath. Nid yw'r safle'n cael ei hysbysebu fel busnes erbyn hyn. Rhaid i ni fel adran ystyried ceisiadau yn unol â'r wybodaeth a dderbyniwn fel rhan o'r cais. Bernir bod y ddogfen cyfiawnhau yn ymateb yn briodol i'r pryderon a godwyd yn ystod y broses ymgynghori/hysbysu trwy gadarnhau mai annedd preswyl fydd hwn.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad hwn yn ystyried y 5 ffordd o weithio a nodir o dan adran 5 yn y Ddeddf a bernir bod y penderfyniad yn cyd-fynd â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy gyflawni un neu fwy o'r amcanion llesiant a nodwyd gan Weinidogion Cymru o dan adran 8 yn y Ddeddf.

Casgliad

Bernir bod y cynnig 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 gweddu â'r annedd a'r ardal gyfagos.

Argymhelliad

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur nac yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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.

- **A(300)01 – Lluniad Cynllunio – Cynlluniau Llawr Arfaethedig a Rhannau**
- **A(300)02 Diwygiad A – Lluniadau Cynllunio Gweddluniau Arfaethedig**

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

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

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.

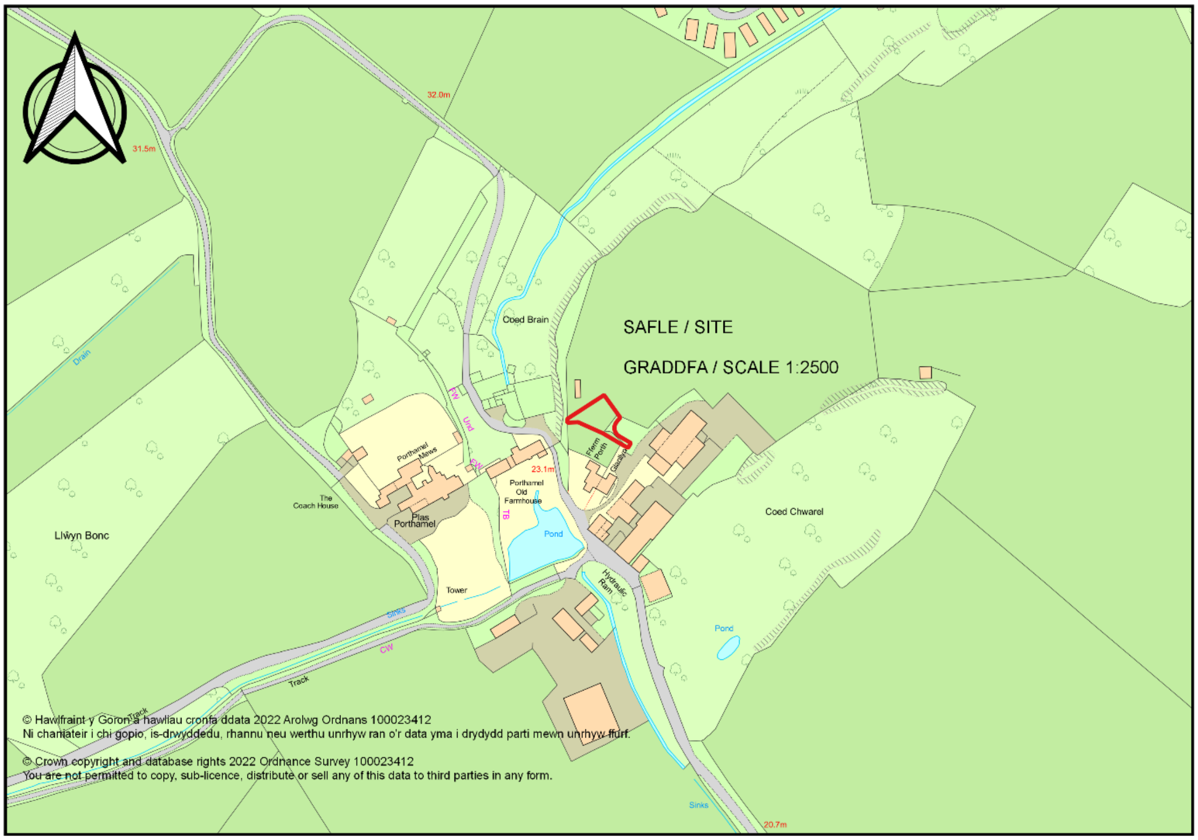
Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022 **12.9**

Rhif y Cais: FPL/2022/216

Ymgeisydd: Mr David Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad i'r cwrtil yn

Lleoliad: Glanllyn, Llanedwen, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cais yn cael ei wneud ar dir sy'n berchen i'r Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

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

Mae'r eiddo yn ffermdy sy'n dŷ pâr ac wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored yn Llanedwen.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cais yn dderbyniol, a yw'n cyd-fynd â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn effeithio ar unrhyw eiddo cymdogion yn yr ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
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)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Dinesig a Gwledig (2008)

Adolygiad Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/09/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran hon wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21LPA632/CC – Addasiadau ac estyniadau i Glanllyn, Porthamel, Llanedwen. Caniatawyd 29/09/1992

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Cais a'r Safle

Mae'r eiddo yn ffermdy sy'n dŷ pâr ac wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad agored yn Llanedwen. Mae'r cais yn cynnwys estyniad i gwrtil preswyl yr eiddo.

Prif faterion y cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae gan y fferm dŷ pâr sy'n ddau eiddo preswyl, Glanllyn a Porth Amel. Fel ag y mae, mae gan Glanllyn ardd gefn sy'n mesur tua $79m^2$ lle mae gardd gefn y Porth Amel cyfagos yn llawer mwy ac yn mesur $530m^2$. Mae'r cais yn cynnwys ymestyn cwrtil preswyl Glanllyn i mewn i'r tir amaethyddol i'r gogledd orllewin a thu ôl i ardd gefn Porth Amel.

Bydd y rhan estynedig o'r cwrtil yn mesur tua $451m^2$ gan ddod â cwrtil preswyl Glanllyn i gyfanswm o $530m^2$. Bydd hyn wedyn yr un peth â chwrtil cyfagos Porth Amel, a ystyrir y gellir ei gyfiawnhau, a bydd yn darparu lle ychwanegol i'r deiliaid heb fod yn ormodol a heb gael effaith andwyol ar y tirlun cyfagos.

Bydd y cwrtil estynedig wedi'i osod ymhellach i'r gorllewin na gardd gefn Glanllyn gan fod y tir sy'n uniongyrchol i'r gogledd o'u gardd bresennol yn cynnwys llawr iawn o greigiau ar yr wyneb a fyddai angen llawer iawn o gloddio er mwyn ei waredu. Ystyrir y lleoliad maent wedi'i ddewis yn y cae amaethyddol sydd dros ffordd yn uniongyrchol y man mwyaf addas ar gyfer yr estyniad i'r cwrtil.

Mae Polisi PCYFF 4 yn nodi y dylai'r holl geisiadau integreiddio i'r ardal o'u cwmpas. Bydd yr holl goed a llwyni o amgylch y tir amaethyddol yn parhau yr un fath gyda'r cwrtil newydd yn cael ei sefydlu tu ôl i ffens fydd yn gallu cadw da byw allan, sicrhau integreiddio â'r ardd gyfagos a'r tirlun cyfagos.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Ystyrir y bydd graddfa fach y cais yn integreiddio'n dda i'r tirlun cyfagos. Ystyrir felly y bydd natur graddfa fach y cais yn integreiddio yn dda i'r tirlun cyfagos. Ystyrir felly na fydd yn cael effaith weledol pellach ac na fydd nodweddion yr AHNE yn cael eu heffeithio arnynt.

ii. Eiddo Preswyl Cyfagos

Gan ystyried lleoliad gwledig y safle, mae eiddo cymdogion yn brin yn y tirlun cyfagos. Mae lefelau topograffeg presennol yn golygu fod Glanllyn mewn safle dyrchafedig o gymharu â'r eiddo i'r gorllewin gyda llystyfiant dwys ar y ffin gorllewinol sy'n sicrhau na fyddai'r estyniad arfaethedig i'r cwrtil yn cael mwy o effaith ar eu preifatrwydd na'u hamwynderau.

Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiadau pellach yn cael eu cyflawni ar y safle heb roi ystyriaeth i'r effeithiau ar eiddo cymdogion a'r ardal gyfagos bydd amod yn cael ei roi ar y caniatâd yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir mewn perthynas ag unrhyw adeilad neu le caeedig (Dosbarth E o Ran 1 o Ato0dlen 2) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013.

Casgliad

Bydd y cais yn darparu lle ychwanegol ar gyfer amwynderau'r rhai sy'n byw yn Glanllyn ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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:

- OBS-2022-061 GA001 Rev C - Cynllun lleoliad, cynlluniau safle presennol ac arfaethedig, lluniau safle

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.

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: AMG 1, PCYFF 2, PCYFF 3

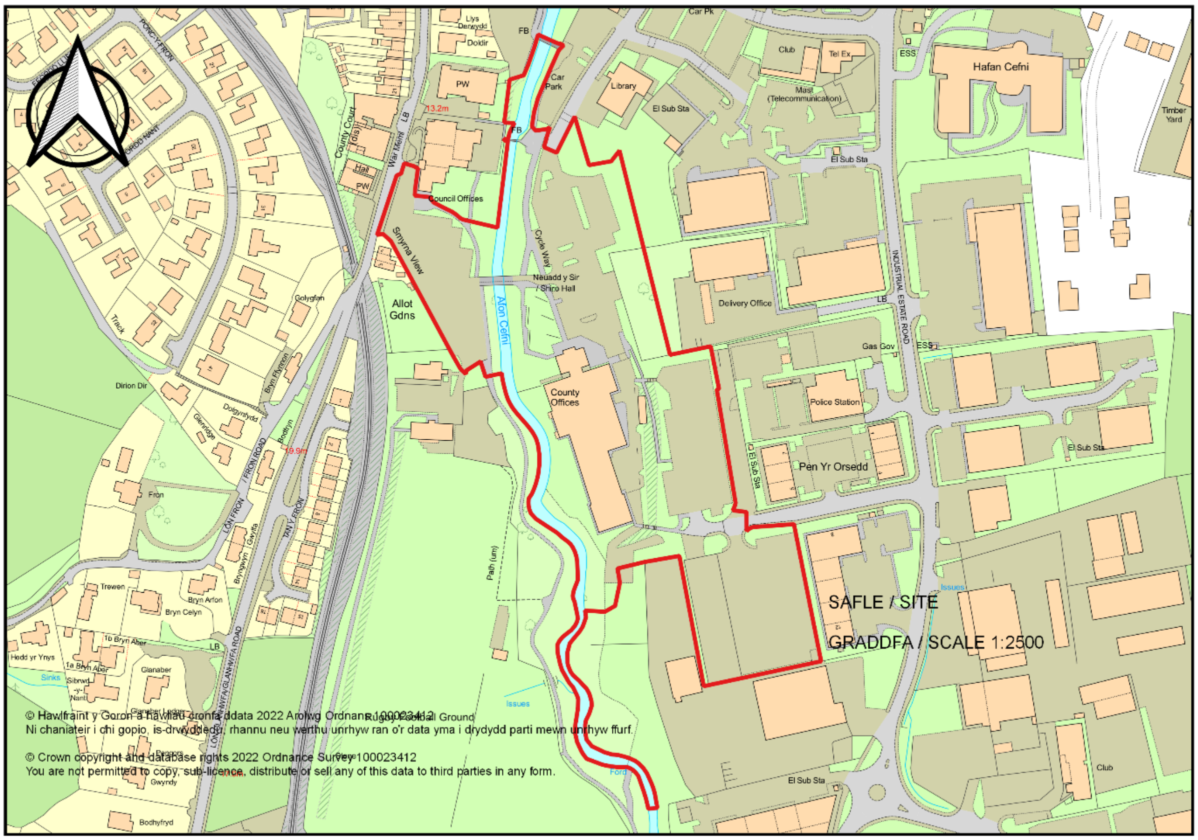
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/198

Ymgeisydd: Mr. Richard Hall

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Aer 470kW ac ystafell beiriannau sy'n cynnwys 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Dŵr ynghyd â datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Cyngor Sir Ynys Mon, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi ei wneud ar gyfer gosod 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Aer 470kW ac ystafell beiriannau sy'n cynnwys 2 Bwmp Gwres Ffynhonnell Dŵr ynghyd â datblygiad cysylltiedig wedi ei lleoli ar dir i gefn swyddfeudd Cyngor Sir Ynys Môn, Llangefni

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi ADN 3: Technoleg Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel Arall
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Caniatau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau Ecolegol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy gosod rhybuddion safle ar gyrion y safle. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd y 24/08/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA700/CC- Dymchwel y swyddfeudd presennol ynghyd a codi swyddfeudd newydd gyda maes parcio cysylltiedig / Demolition of the existing offices and erection of new offices and associated car parking - Dim Gwrthwynebiad/No objection 10.12.97

34LPA700A/CC - Gosod ffenstri newydd yn y tô / Installation of roof windows - Caniatau/Granted 17.10.00

34LPA700B/CC - Darparu 4 ffenestr 'velux' / Provision of 4 velux windows - Caniatau/Granted 6.12.02

34LPA700C/CC - Estyniad i'r maes parcio / Extension to car park - Caniatau/Granted 7.3.03

34LPA700D/CC - Codi prif fynedfa newydd / Erection of a new main entrance - Caniatau/Granted 10.1.07

34LPA700E/CC - Creu mynedfa newydd i compownd y Cyngor a cau y fynedfa presennol, gosod tanciau/gorsaf llenwi nwy a creu 6 lle parcio newydd yn / Construction of a new vehicular access to the Council's compound and close existing access, installation of gas storage tank/filling station and construction of 6 additional parking spaces - Caniatau/Granted 2.10.08

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae polisi PCYFF1 yn y CDLlC yn datgan y dylid cymeradwyo cynigion oddi mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a phrotocolau eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae safle’r cais wedi’i leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Llangefni ar safle cyflogaeth sydd wedi’i ddiogelu ac felly ac felly mae’n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF2 yn ymwneud â datblygu meini prawf datblygu ac mae’r polisi’n mynnu y dylai cynigion gydymffurfio â’r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae’r polisi’n mynnu y dylai pob 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. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda’r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r driniaeth i’r drychiadau.

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

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

Mae polisi PCYFF 4 yn y CDLlC yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae’n nodi y dylai cynigion integreiddio gyda’r hyn sydd o’u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy’n gyson a natur, lleoliad a graddfa’r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o’r cychwyn fel rhan o’r cynnig dylunio.

Mae polisi AMG 5 yn y CDLlC yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae’n nodi y dylai cynigion warchod a, ble’n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i’r ardal leol trwy:

a. Osgoi ardrawiad niweidiol sylweddol trwy leoli datblygiad yn sensitif.
b. Ystyried cyfleoedd i greu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a thirwedd naturiol gan gynnwys coridorau bywyd gwyllt, cherrig sarn, coed, gwrychoedd, coedlannau a chyrsiau dŵr.

Gwrthodir cynigion sy'n effeithio ar safleoedd o bwysigrwydd bioamrywiaeth leol oni bai gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:-
1. Nad oes yno safle amgen arall ar gyfer y datblygiad.
2. Bod yr angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle i gadwraeth natur leol.
3. Bod mesurau lliniaru neu ddigolledu priodol yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynnig.

Mae'r cynnig ar gyfer lleoli cwpwrdd GRP sy'n mesur 8.3m x 5.3m x 3m i gadw 2 bwmp gwres ffynhonnell dŵr ynghyd â gosod 2 bwmp ffynhonnell aer ar ffrâm ddur fodiwlaidd 0.7m uwchben lefel y ddaear.

Mae'r unedau wedi cael eu dylunio i'r safonau gofynnol er mwyn cyfyngu mynediad a sicrhau bod digon o le o amgylch y pwmp ffynhonnell aer a'r ystafell beiriannau er mwyn caniatáu gweithfan addas ac i wneud yn siŵr bod modd cael at yr unedau hyn.

Bydd yr unedau arfaethedig wedi'u lleoli yng nghefn adeilad y Cyngor a byddant wedi'u sgrinio'n dda gan dopograffi a llystyfiant. O ran eu dyluniad ac edrychiad bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys Cynllun Gwella Bioamrywiaeth sy'n cynnig darparu 2 flwch ystlumod, 2 flwch adar ac ehangu'r ddôl blodau gwyllt i wneud iawn am y nodweddion bywyd gwyllt a fydd yn cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r Ymgynghorydd Ecolegol ynglŷn â'r cynnig ac mae'n fodlon bod y gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig yn bodloni'r gofynion ym mholisi AMG5 a Dyletswydd Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.
Mae polisi PS 7 yn ymwneud â Thechnoleg Ynni Adnewyddadwy ac mae'n nodi y bydd Cynghorau'n ceisio sicrhau bod ardal y Cynllun yn cyflawni ei botensial fel ardal arweiniol ar gyfer mentrau wedi'u seilio ar dechnolegau adnewyddadwy neu garbon isel lle bynnag y bydd hynny'n ymarferol a hyfyw trwy hybu:

1. Technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni o ffynonellau amrywiol sy'n cynnwys, biomas, morol, gwastraff, dŵr, daear, haul, a ffynonellau gwynt, gan gynnwys micro gynhyrchu;

2. Datblygiad technoleg ynni adnewyddadwy ar ben ei hun

Caiff hyn ei gyfarch trwy

3. Sicrhau nad yw cyfarpar mewn ardaloedd wedi'u cynnwys o dan ddynodiadau tirwedd ryngwladol neu genedlaethol ac i'w gweld tu draw i'w ffiniau, neu ardaloedd o werth lleol ar gyfer y dirwedd, yn unol â Pholisi Strategol PS 19, ddim, yn unigol neu'n gronnus, yn cyfaddawdu amcanion y dynodiadau, yn enwedig o ran cymeriad y dirwedd, a'r effaith weledol;
4. Sicrhau nad yw cyfarpar yn unol â PS 19, yn cyfaddawdu amcanion dynodiadau cadwraeth natur rhyngwladol, cenedlaethol a lleol unai'n unigol neu'n gronnus;
5. Cefnogi gosod cyfarpar tu allan i ardaloedd wedi'u dynodi, cyn belled nad yw'r cyfarpar yn achosi niwed sylweddol y gellir ei brofi i gymeriad y dirwedd, bioamrywiaeth, neu fwynder llety neu lety gwyliau, naill ai yn unigol neu'n gronnus.

Mae polisi ADN 3 yn ymwneud â thechnoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel arall ac mae'n nodi y bydd cynigion ar gyfer technolegau ynni adnewyddadwy a charbon isel sy'n cyfrannu at ddyfodol carbon isel, heblaw am ynni gwynt neu ffermydd Solar PV os yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'i lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, yn eu gosodiadau yn cael eu diogelu neu eu gwella;
2. Na fyddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau gweledol;

3. Bod ardrawiad y cynnig yn cael ei liniaru i sicrhau nad oes yna unrhyw effeithiau annerbyniol sylweddol ar fwynderau defnyddiau sensitif cyfagos;
4. Lle'n briodol, na fyddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar ansawdd a chyflenwad dŵr; 5. Lle'n briodol, defnyddir adeiladau sy'n bodoli'n barod neu dir a ddefnyddiwyd o'r blaen;
6. Ni fydd y datblygiad yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas ag unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd neu'r drefwedd;
7. Lle bo angen, bydd y cyfarpar ac isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu oddi ar y safle yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i a'i gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys Asesiad Effaith Sŵn. Mae'r asesiad wedi ystyried effaith bosib y pympiau ffynhonnell dŵr ac aer newydd yng nghyswllt sŵn. Yn ystod yr asesiad BS 4121 canfuwyd bod y lefelau sŵn 10dB yn uwch na'r lefelau sŵn a oedd yn cynrychioi'r sŵn cefndir yn ystod y dydd a'r nos dros, ac felly mae'n bosib y gallai'r unedau gael effaith andwyol ar y derbynyddion preswyl agosaf.

Mae'r asesiad yn nodi bod angen mesurau lliniarol i gwrdd â meini prawf yr awdurdod lleol o safbwynt Iechyd yr Amgylchedd, ac felly fe argymhellir amgáu'r unedau er mwyn gostwng y sŵn ryw 22dB o leiaf. O ganlyniad bydd y lefelau sŵn yn is na'r lefelau a nodir yn y meini prawf ac felly nid oes disgwyl i'r unedau'n effeithio ar y derbynyddion preswyl agosaf.

Ymgynghorwyd â'r Adran Iechyd yr Amgylchedd mewn perthynas â'r cais ac maent yn fodlon y gellid lliniaru'r effeithiau sŵn yn foddhaol drwy weithredu'r argymhellion a nodir yn yr Asesiad Effaith Sŵn.

Bernir felly na fydd y cynnig yn achosi difrod sylweddol i gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth, adnoddau naturiol, ansawdd a chyflenwad dŵr, bioamrywiaeth neu fwynderau preswyl/gweledol a bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PS 7 a ADN 3 yn y CDLIC.

Casgliad

Bernir bod y cynnig arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau a nodir uchod ac na fydd y datblygiad yn achosi effaith annerbyniol ar gymeriad, edrychiad neu fwynderau'r ardal yn ddibynnol ar 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) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Gwella Bioamrywiaeth gan TEP dyddiedig Mehefin 2022.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol.

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r mesurau lliniaru y manylir arnynt yn adran 7 o'r Asesiad Effaith Sŵn gan Walnut Acoustics dyddiedig 18fed Gorffennaf 2022.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

(04) 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 Safle Arfaethedig: A1362-100 P1**
- **Cynllun Arfaethedig: A1362-102 P2**
- **Trawsdoriadau Arfaethedig: A1362-003 P1**
- **Pwmp Gwres Ffynhonnell Aer a Ffrâm**
- **Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd, GeoSmart Information Ltd, 24.06.2022**
- **Asesiad Effaith Sŵn, Walnut Acoustics, 18.07.2022**
- **Arolygon Ystlumod, TEP, Mehefin 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad Rhifyn V2, AHP Architects & Surveyors Ltd, Gorffennaf 2022**
- **Cynllun Gwella Bioamrywiaeth, TEP, Mehefin 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: PS5, PS6, PS7, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, ADN3, AMG5.

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