Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 3 MAI 2023 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 3 MAY, 2023 AT 1.00 P.M.**
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor — **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes ***(Is-Gadeirydd/Vice-Chair)***
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor ***(Cadeirydd/Chair)***
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
Glyn Haynes *(Is-Gadeirydd)*
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor *(Cadeirydd)*
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 of fusnes.

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 5 Ebrill, 2023.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 17 - 18)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gafwyd ar 26 Ebrill, 2023.

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 19 - 72)

Copi o lythyr i Richard Buxton Solicitors er gwybodaeth

7.1 – 46C427L/COMP - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
46C427L/COMP

7.2 – S106/2020/3 - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
S106/2020/3

7.3 – COMP/2021/1 - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
COMP/2021/1

7.4 – FPL/2022/256 – Crown Street, Gwalchmai
FPL/2022/256

7.5 – HHP/2022/291 – Monfa, Ffordd Caergybi, Mona
HHP/2022/291

7.6 – FPL/2020/247 – Stad Y Bryn, Llanfaethlu
FPL/2020/247

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hysteriad gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hysteriad gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 73 - 78)

10.1 FPL/2023/43 – 27 Zealand Park , Caergeiliog
FPL/2023/43

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hysteriad gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 79 - 106)

12.1 – FPL/2023/49 - Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Clidwrn, Llangefni
FPL/2023/49

12.2 – FPL/2023/38 - Ysgol Gynradd Bodorgan Primary School, Bodorgan
FPL/2023/38

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

12.3 – HHP/2023/51 – Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech
HHP/2023/51

12.4 – ADV/2023/6 - Twr Gwylio Amlwch
ADV/2023/6

12.5 – MAO/2023/2 - Tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn
MAO/2023/2

12.6 – FPL/2022/219 - 1, Lon Deg, Caergybi
FPL/2022/219

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hysteriad gan y cyfarfod hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2023

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Douglas Fowlie (ar gyfer cais 13.5), Llinos Medi (ar gyfer cais 8.6), Dylan Rees (ar gyfer cais 8.5) Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Diogelu'r Cyhoedd a Newid Hinsawdd ac Aelod Lleol ar gyfer cais 13.4)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR) Swyddog Swyddog Cefnogi Porth Cynllunio a Systemau (MO) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorwyr Pip O'Neill, Ieuan Williams, Arfon Wyn, Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Rheolwr Systemau Busnes (CGA)

---

1. ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cynghorydd Ken Taylor yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a diolchodd i'w gyd-aelodau yn y pwyllgor am yr anrhydedd, a'u hymddiriedaeth ynddo. Diolchodd hefyd i'w ragflaenydd, y Cynghorydd Neville Evans am ei gyfraniad yn ystod ei gyfnod fel Cadeirydd y Pwyllgor.

2. YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

3. DATGAN DIDDORDEB

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn datgan diddordeb o ran ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 a hefyd yn gofyn i'r pwyllgor ohirio'r cam o ystyried yr eitemau hyn gan nad oedd yn ystyried ei bod yn iawn, yn deg nac yn gyfiawn i unrhyw barti dan sylw fod penderfyniad yn cael ei wneud ynghylch y ceisiadau cyn i'r materion cyfreithiol gael eu datrys.

Dywedodd y Cadeirydd y byddai'r Aelodau'n cael cyfle i fynegi barn ar y ceisiadau hynny ar yr adeg briodol yn nhrefn busnes.

4. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cafodd cofnodion y cyfarfod blaenorol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023 eu cyflwyno a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar ddiwygio brawddeg gyntaf y pedwerydd paragraff ar dudalen 10 o dan gais 7.2 i ddarllen, “Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb yn ystod yr ymweliad safle â’r tir bod y tir i weld yn wlyb iawn*.”*

5. YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 13.4 a 13.6 ar yr agenda.

7. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

8. CEISIADAU’N CODI

Er gwybodaeth i’r Pwyllgor cyflwynwyd copi o lythyr at Richard Buxton Solicitors dyddiedig 28 Mawrth, 2023 gan Burges Salmon LLP a oedd yn mynd i'r afael â materion a godwyd o ran gweithredu caniatâd Land and Lakes o dan gyfeirnod 46C427K/TR/EIA/CON.

Cafodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol wahoddiad gan y Cadeirydd i egluro'r cyd-destun i'r llythyr gan Burges Salmon LLP.

Cododd y Cynghorydd Jeff Evans bwynt o drefn yn dweud ei fod eisiau siarad am ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 a'i fod yn credu y dylid clywed hyn cyn i unrhyw un arall siarad ar y mater yn enwedig gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y ceisiadau hynny ac felly y byddai'n ymneilltuo o'r cyfarfod pe baen nhw'n cael eu trafod.

Dyfarnodd y Cadeirydd y byddai'r Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol yn siarad cyn ystyried ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 ac fe sicrhaodd y Cynghorydd Evans ac aelodau eraill o'r Pwyllgor y byddent yn gallu siarad pan fyddai'r eitemau sylweddol hynny yn cael eu hystyried.

Eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod Land and Lakes wedi cael caniatâd cynllunio i ddatblygu safleoedd Penrhos, Cae Glas a Kingsland sawl blwyddyn yn ôl. Ym mis Ionawr, 2023 derbyniodd y Cyngor lythyr gan Richard Buxton Solicitors ac roedd ar ddeall ei fod ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol a’i fod felly'n gyhoeddus, a oedd yn herio’r caniatâd. I gydnabod arwyddocâd y cais i drigolion lleol, ceisiodd y Cyngor ymateb i'r llythyr mewn ffordd oedd yn dryloyw ac ar gael i bawb oedd â diddordeb. Gan weithio gyda Burges Salmon sydd wedi cael eu cyflogi gan y Cyngor ers blynyddoedd lawer i roi cyngor ar gais Land and Lakes, cafodd y llythyr sydd wedi'i gyhoeddi fel rhan o ddogfennau’r cyfarfod hwn, ei ddrafftio. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na fyddai'n trafod y llythyr yn fanwl, yn hytrach dywedodd fod ei gynnwys yn dechnegol a'i fod yn ymateb i faterion a oedd hefyd yn dechnegol eu natur. Fodd bynnag, mae'r casgliadau a nodir ar ddiwedd llythyr Burges Salmon yn cael eu geirio mewn termau llai technegol ac maen nhw'n glir, ac yn cynrychioli safbwynt y Cyngor ar y mater. Derbyniwyd llythyr pellach gan Richard Buxton Solicitors ar 3 Ebrill, 2023 ac roedd yn deall bod hwn hefyd ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol; mae'r llythyr hwn wedi cael ei ystyried gan Swyddogion ac mae wedi cael ei drafod gyda Burges Salmon ac mae'r Swyddogion yn fodlon nad yw'n codi unrhyw faterion newydd o bwys nac yn newid y casgliadau a nodir yn y llythyr gan Burges Salmon.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol nad yw'r materion a godwyd yn y llythyrau yn cynnwys ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 ar yr agenda ar gyfer y cyfarfod hwn, gan fod y rhain yn ymwneud â materion penodol, manwl o dan y caniatâd cynllunio a chytundeb Adran 106. Eglurodd nad oedd y Cyngor wedi cyhoeddi'r ohebiaeth gan Richard Buxton Solicitors gan nad oedd ganddo berchnogaeth o'r ohebiaeth ac felly nid oedd ganddo’r hawl i wneud hynny, beth bynnag, mae’r ohebiaeth ar gael ar y cyfryngau cymdeithasol.

8.1 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm â chydsyniad cais a oedd yn cyd-fynd ag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Fe’i cyfeiriwyd felly at y Pwyllgor i benderfynu arno yn unol â pharagraff 3.5.3.10 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Ar y pwynt yma, gwahoddwyd y Cynghorydd Jeff Evans i siarad gan y Cadeirydd. Ailadroddodd y Cynghorydd Evans ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn a cheisiadau dilynol 8.2 ac 8.3 ac y byddai'n gadael y cyfarfod pe baen nhw'n cael eu trafod. Dywedodd na fyddai'n cymryd rhan nac yn pleidleisio ar y ceisiadau nes bod yr holl ddadleuon, materion a heriau cyfreithiol wedi eu hystyried yn llawn a'u datrys er boddhad pob parti. Roedd o'r farn bod dilyn y broses hon yn iawn, yn onest ac yn deg a byddai'n caniatáu i bawb fod yn hyderus bod materion cynllunio yn cymryd ystyriaeth lawn a diduedd o farn pob person boed hynny o blaid neu yn erbyn. Dyna pam yr oedd yn gofyn i geisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 gael eu gohirio nes bod yr holl dimau cyfreithiol yn ystyried ei bod yn iawn ac yn briodol i fynd ymlaen. Gan nad oedd cytundeb gan y ddwy ochr ynghylch sut i fwrw ymlaen, roedd yn teimlo na allai fynd ymlaen ar y mater hwn gan ei fod yn credu y byddai'n annheg i'r cyhoedd, i'r rhai oedd o blaid neu yn erbyn y cynnig ac i'r Pwyllgor o ran gorfod pleidleisio arno.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Jeff Evans ynghylch a oedd yn briodol iddo wneud cais i ohirio, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gallai cynnig i'r perwyl hwnnw gael ei wneud a phleidleisio arno pe bai'n cael ei eilio. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 felly ac fe gafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at honiad a wnaed mewn e-bost diweddar at aelodau'r Pwyllgor fod yna dystiolaeth i ddangos pa waith oedd wedi ei wneud ar y safle neu heb ei wneud ar y safle a gofynnodd i’r dystiolaeth honno fod ar gael i aelodau'r Pwyllgor cyn i'r mater gael ei ystyried ymhellach yn enwedig gan fod y caniatâd gwreiddiol ar gyfer cais Land and Lakes a'r trafodaethau ynglŷn â’r cais wedi digwydd cyn i aelodaeth y Pwyllgor presennol gael ei ffurfio ac roedd yn teimlo ei fod ef a'r rhan fwyaf o'i gyd-aelodau felly yn ddigyfeiriad ar y mater hwn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y materion cyfreithiol y tu allan i'r tri chais sydd dan ystyriaeth; cafwyd barn gyfreithiol gan Burges Salmon ac nid yw safbwynt y Cyngor wedi newid. Cadarnhaodd fod tystiolaeth ynglŷn â gwaith a wnaed ar gael a’i fod ar ffeil ac mae’r datblygwr wedi cyflwyno adroddiadau i ddangos y gwaith a wnaed; mae hyn wedi cael ei ystyried gan Burges Salmon wrth ddod i'w casgliadau. Mae'r tri chais a gyflwynwyd i'r cyfarfod heddiw mewn cysylltiad â materion penodol o dan gytundeb Adran 106 yn unig ac nad oes ganddynt ddim i'w wneud â chyfreithlondeb y caniatâd sydd wedi ei ystyried a chael sylw yn ymateb Burges Salmon i Richard Buxton Solicitors.

Mewn ymateb i gais am eglurhad gan y Cadeirydd ynglŷn â'r cynnig i ohirio, yn benodol y cyfnod gohirio, dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn gwneud cais i'r tri chais gael eu gohirio nes bod y materion cyfreithiol ar y ddwy ochr wedi cael eu hystyried, boed hynny am fis neu fwy. Roedd am i'r cyfreithwyr ar y ddwy ochr ddod i gasgliad ei bod hi'n briodol symud ymlaen fel bod y Pwyllgor wedyn yn gallu gwneud penderfyniad mewn ffordd deg. Ar hyn o bryd mae gwahaniaeth barn yn parhau ynghylch a yw'r caniatâd yn gywir ai peidio a pha waith sydd wedi ei wneud neu heb ei wneud.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y cynnig mewn gwirionedd ar gyfer gohirio am gyfnod amhenodol gan nad yw'r broses gynllunio yn caniatáu rhyw fath o gyfaddawd o ran caniatâd sydd eisoes wedi'i roi. Esboniodd ei bod wedi cymryd rhai misoedd i gyrraedd y pwynt hwn gan fod Swyddogion wedi bod yn craffu'n ofalus ar y caniatâd a'r amodau i ganfod a oedd unrhyw wendidau. Mae'r casgliadau fel yr amlinellir yn llythyr Burges Salmon. Mae gan Land and Lakes hawl yn ôl y gyfraith i'w caniatâd a'r unig ddull ar gael i herio hynny fyddai drwy adolygiad barnwrol o'r penderfyniad drwy'r llysoedd, sydd ddim yn fater gerbron y Pwyllgor. Mae gohirio felly'n gyfystyr â pheidio â gwneud penderfyniad ar y tri chais gan fod cyfaddawd rhwng y rhai sy'n gwrthwynebu'r caniatâd ac yn meddwl ei fod yn annilys a'r Cyngor sydd o'r farn bod materion sy'n ymwneud â'r caniatâd yn ddilys ac yn briodol, yn annhebygol.

Eglurodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd wedi nodi ei gefnogaeth i ohirio, nad oedd yn gwerthfawrogi y gallai'r cyfnod gohirio fod am gyfnod amhenodol gan feddwl y byddai'r gohiriad am fis tan y cyfarfod nesaf i ganiatáu i'r dystiolaeth yr oedd wedi cyfeirio ati gael ei chyflwyno, ac felly roedd yn tynnu'n ôl ei gefnogaeth i'r cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn credu y dylai mis fod yn ddigonol, ac y byddai'n ymrwymo'r ddwy ochr i ddatrys materion cyn gynted â phosibl ac fe ddiwygiodd ei gynnig yn unol â hynny.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach ei fod yn credu na fyddai'n bosibl gweithredu ar benderfyniad i ohirio ar y telerau a gynigid gan y byddai'n gofyn i Swyddogion negodi rhywbeth sy'n groes i ofynion y system a'r weithdrefn ac y byddai'n eu gosod mewn sefyllfa amhosibl a gallai hyd yn oed wrthdaro â'u gofynion safonau proffesiynol fel swyddogion cyfreithiol a chynllunio.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE at y ffaith bod y cais gwreiddiol yn gais hybrid gyda thair elfen iddo, sef Kingsland, Cae Glas a Phenrhos a gofynnodd am eglurhad am statws elfennau Kingsland a Chae Glas ac a oedd y rhain bellach yn ystyriaeth.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y caniatâd a roddwyd yn ganiatâd hybrid ac er bod y mwyafrif o'r caniatâd yn amlinellol, mae yna rai elfennau am ganiatâd llawn. Y rheswm am hynny yw na ellir ymdrin â newid defnydd h.y. ar gyfer yr adeiladau rhestredig ar y safle o dan ganiatâd amlinellol felly mae'r elfennau hynny'n dod o dan y caniatâd llawn. Mae'r tri chais a gyflwynwyd fel rhan o fusnes y cyfarfod heddiw yn cyfeirio at Benrhos yn unig; er mwyn i ddatblygiadau Kingsland a Chae Glas fynd rhagddynt byddai angen cytundeb cyfreithiol rhwng Land and Lakes a datblygwr newydd ar gyfer safle Niwclear Wylfa sy'n annhebygol yn y tymor byr.

Yn sgil ymholiad gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, cadarnhawyd mai'r materion sydd dan ystyriaeth heddiw yw rhyddhau amodau mewn perthynas â safle Penrhos yn unig ac nid mater caniatâd cynllunio Land and Lakes. Soniodd ymhellach am ohebiaeth oedd wedi ei hanfon at aelodau'r Pwyllgor ac roedd yn teimlo bod angen gohirio am fis.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll. Jones fod y sefyllfa'n cynnwys dwy set o gyfreithwyr gyda dwy farn hollol wahanol am ganiatâd Land and Lakes gyda'r Cyngor yn derbyn barn

Burges Salmon am ei fod yn cadw'r caniatâd yn fyw. Cyfeiriodd at y llythyr gan Burges Salmon gan ddweud ei fod yn gymhleth ac na allai ddod i gasgliad ar sail y llythyr. Fe bwysleisiodd fod yn rhaid i Aelodau ddeall yr hyn mae gofyn iddynt benderfynu yn ei gylch. Roedd o'r farn fod y mater yn cael ei wthio drwy'r system pan fo llawer iawn o bryder lleol am Benrhos a bod dim digon o ystyriaeth wedi ei rhoi i'r ohebiaeth a'r safbwynt a gyflwynwyd gan Richard Buxton Solicitors.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd yn rhaid i'r Aelodau ddeall yn llawn yr holl bwyntiau cyfreithiol a nodwyd yn llythyr Burges Salmon gan nad oedd gofyn iddynt ddod i unrhyw benderfyniad ynghylch y pwyntiau hynny na'r llythyr a gyflwynwyd er gwybodaeth yn unig. Mae'r ceisiadau y mae angen penderfynu yn eu cylch yn ymwneud â materion penodol o fewn y caniatâd cynllunio o ran safle Penrhos a does ganddynt ddim i'w wneud â'r materion a godwyd yn y llythyr.

Pan ofynnwyd iddo gadarnhau ei gynnig, dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn gofyn am ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 am gyfnod o fis; fe gadarnhaodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones ei fod yn eilio'r cynnig. Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cafodd y cynnig i ohirio ceisiadau 8.1, 8.2 ac 8.3 am fis ei basio.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.2 SI06/2020/3 - Cyflwyno " Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016, Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.3 COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

8.4 HHP/2022/342 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn ar gais y Cynghorydd Robin Williams oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn effeithio ar yr eiddo cyfagos. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle. Ond cafodd y cais ei dynnu'n ôl cyn i'r ymweliad safle gael ei gynnal ar 15 Mawrth, 2023.

Cais wedi'i dynnu'n ôl.

8.5 FPL/2022/173 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Lôn Penmynydd, Llangefni.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd yw na fyddai'r cynnig yn gwella'r safle a byddai'n groes i Bolisi PCYFF3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; nid yw'r adroddiad ecolegol sy'n cyd-fynd â'r cais cynllunio yn mynd i'r afael ag effaith y cynnig ar wiwerod coch; gallai'r cabanau gael eu defnyddio fel anheddau preswyl yn y dyfodol ac mae pryderon ynghylch diogelwch y briffordd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y rhesymau a ddyfynnwyd am wrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol a disgrifiodd sut mae'r cynnig yn cydymffurfio â meini prawf Polisi PCYFF 3 fel y nodir yn yr adroddiad gan ei fod yn ddatblygiad o ansawdd uchel ar safle yr ystyrir ei fod ddylunio'n dda. Hefyd mae'r cynnig yn cynnwys plannu coetir ar hyd y ffin Ogleddol a Ddeheuol yn ogystal â phlannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau a llenwi gwrychoedd. Bydd y cynllun tirweddu yn darparu clustogfa i'r coedlin presennol ac yn gwneud cyfraniad positif tuag at fioamrywiaeth. Os byddai'r safle'n parhau i gael ei bori gan anifeiliaid byddai'r coed a'r gwrychoedd presennol yn debygol iawn o ddirywio heb fawr o fudd i fioamrywiaeth ar y safle.

Mae'r cynnig hefyd yn darparu troedffordd gyhoeddus o'r safle a fyddai'n cysylltu â'r llwybr cyhoeddus presennol ger y ffordd gyswllt. Mae gan y safle gysylltedd rhagorol â llwybr bws, llwybr beicio a nifer o siopau yng nghanol tref Llangefni. Felly ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 ac ni ellir cyfiawnhau gwrthod ar y sail honno.

O ran y pryderon a godwyd gan y Pwyllgor am effaith y cynnig ar wiwerod coch, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol pellach. Ymgynghorwyd ag Ecolegydd y Cyngor a Cyfoeth Naturiol Cymru a nodwyd ei bod hi'n annhebygol y bydd y cynnig yn effeithio ar wiwerod coch gan y bydd pob un ond dwy goeden ar y safle yn cael eu cadw ac mae'r datblygiad wedi'i gyfyngu i gae amaethyddol agored. Mae'r Ecolegydd yn gwneud sylwadau pellach am effaith gadarnhaol y cynnig ar wiwerod coch o ganlyniad i'r coed newydd a gaiff eu plannu. Cynhaliwyd arolwg o wiwerod ar 12 Mawrth, 2023; roedd yr arolwg ar gyfer Dreys yn negyddol, a daeth i'r casgliad na fydd effaith negyddol ar wiwerod coch. Aiff yr arolwg ymlaen i nodi y bydd gwelliant mewn cysylltedd cynefinoedd o ganlyniad i blannu coed newydd a fydd hefyd o fudd i'r wiwer goch. Felly ystyrir bod y cynnig yn gwella bioamrywiaeth y safle ac na fydd yn cael unrhyw effaith ar wiwerod coch.

Ymdrinnir â'r pryderon a godwyd yn y cyfarfod blaenorol ynglŷn â'r posibilrwydd o ddefnyddio'r cabanau yn y dyfodol fel unedau preswyl parhaol drwy amod cynllunio sy'n cyfyngu ar eu defnydd i ddefnydd gwyliau yn unig a'i gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd gadw cofrestr gyfredol o holl ddefnyddwyr y cabanau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer tai gwyliau yn unig, ac nad oes bwriad gwerthu'r unedau, ac mae'n fodlon ymrwymo i gytundeb Adran 106 er mwyn cadw'r safle fel un uned gynllunio. Ystyrir felly bod pryderon y Pwyllgor ar y pwynt hwn wedi cael sylw ac nad yw'n rheswm dros wrthod y cais.

O ran diogelwch y briffordd, yn dilyn pryderon a godwyd am amseriad yr arolwg traffig gwreiddiol a gynhaliwyd, trefnwyd arolwg cyflymder pellach gan yr ymgeisydd a gynhaliwyd ym mis Chwefror ac a oedd yn seiliedig ar y sefyllfa waethaf bosibl. Daeth canlyniadau'r arolwg cyflymder diweddaraf i'r casgliad bod y cyflymderau'n is na'r arolwg gwreiddiol a bod y llain welededd yn ddigonol ar gyfer y datblygiad. Mae'n bwysig nodi y bydd rhan o'r gwrych presennol i'r Dwyrain o'r fynedfa yn cael ei symud i sicrhau llain welededd ddigonol ac i'r Gorllewin o'r fynedfa mae cylchfan sy'n arafu'r traffig yn naturiol i'r ddau gyfeiriad. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad a gwelededd. O ganlyniad, nid ystyrir bod diogelwch y briffordd yn rheswm digonol i wrthod y cais ac mae'r Swyddog yn parhau i argymell cymeradwyo'r cais.

Siaradodd y Cynghorydd Dylan Rees fel Aelod Lleol gan ddweud er bod y cynnig ar gyfer 32 o gabanau gwyliau fod yr adroddiad ecoleg bellach yn cyfeirio at ddatblygiad parc carafanau a chabanau gwyliau sy'n awgrymu bod gan yr ymgeisydd ddyluniadau pellach o ran yr hyn fydd wedi'i leoli ar y safle. Er ei fod yn falch bod yr adroddiad hwn wedi ystyried yr effaith ar wiwerod coch, roedd ganddo bryderon o hyd ar y pwynt hwn gan fod yr adroddiad yn crybwyll mai'r unig dystiolaeth o wiwerod coch oedd un wiwer goch farw a ganfuwyd dros 600m o'r datblygiad arfaethedig tra bod trigolion lleol wedi gweld gwiwerod coch yn dod i'w gerddi yn rheolaidd yn llawer nes na 600m o'r safle. Dywed yr adroddiad y bydd 3,500 o goed brodorol newydd yn cael eu plannu fel mesur lliniaru ond nid yw'n nodi a fydd unrhyw un o'r rheini'n goed aeddfed, gan y bydd coed ifanc ond yn cynnig ychydig o fudd, os o gwbl, i wiwerod coch neu rywogaethau eraill am flynyddoedd lawer. Gofynnodd felly, pe bai'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, bod unrhyw goed newydd a gaiff eu plannu'n goed aeddfed. Er gwaethaf sylwadau aelod yn y cyfarfod diwethaf fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi a deddfwriaeth, nid oedd o'r un farn ac yn ei dyb ef nid yw'n bodloni gofynion Polisi Cynllunio Cymru TAN 5 o ran Cynllunio a Chadwraeth Natur. Tynnodd sylw hefyd at un o saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, sef hyrwyddo Cymru gydnerth; yn ôl Comisiynydd Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru, dylai hyn ganolbwyntio ar wella amgylchedd naturiol, bioamrywiol gydag ecosystemau iach yn ogystal â diogelu mannau gwyrdd naturiol. Dywedodd y Cynghorydd Rees fod y cais y tu allan i'r ffin ddatblygu a ganiateir, ac mai holl bwynt y ffin yw diogelu mannau gwyrdd naturiol. Un rheswm a roddwyd dros gymeradwyo'r cynnig yn y cyfarfod fis diwethaf oedd y budd economaidd y byddai'n eu cyflwyno i'r ardal. Er hynny, fe siaradodd ei gyd aelod o'r ward, y Cynghorydd Paul Ellis, gŵr busnes lleol yn erbyn y cais ac mae wedi dweud na all weld yr ardal leol yn cael budd economaidd yn ei sgil. Felly gofynnodd i'r Pwyllgor gadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu i'r pwyntiau a wnaed gan ddweud bod yr adroddiad ecoleg pellach yn cydnabod bod gwiwerod coch yn symud o gwmpas; mae safle'r cais yn gae amaethyddol agored wedi'i ddiffinio gan goed a gwrychoedd presennol sydd o ansawdd gwael. Barn y Swyddog yw y bydd y cynnig a'r cynllun tirweddu a choetir sy'n rhan ohono yn gwella bioamrywiaeth y safle a hefyd yn cyfrannu at gyflawni nodau Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Nid yw polisi yn ei gwneud yn ofynnol i lety gwyliau gael ei leoli o fewn ffin ddatblygu, mae'r gofyniad yn fwy penodol i ddatblygiadau tai. Fel arfer byddai cynigion fel yr un sydd dan ystyriaeth yn cael eu lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ond byddai disgwyl iddo ddangos cysylltedd da â'r gymuned gyfagos.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Portffolio Cynllunio at y gwrthwynebiadau lleol i'r cynnig gan ddweud er ei bod hi'n credu bod y datblygiad yn ddatblygiad o safon, ond mae trigolion lleol yn credu ei fod yn y lleoliad anghywir.

Gan fod y cynnig yn ddatblygiad o safon credai'r Cynghorydd Jackie Lewis y byddai'n gwella'r safle; roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn derbyn y cynnig ac roedd yn debygol o greu cyfleoedd gwaith. Roedd ganddo gysylltiadau cynaliadwy gyda Llangefni a gallai ddenu ymwelwyr i mewn i'r dref. Cynigiodd felly fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn cael ei ail-gadarnhau gan ei fod yn credu bod y cynnig yn groes i feini prawf 6, 9 ,10, 11, 12 a 13 o Bolisi PS5; Polisi PS14 gan nad yw'n diogelu'r amgylchedd naturiol ac mae'n dibynnu'n ormodol ar dwristiaeth sydd hefyd yn groes i Bolisi TWR 1; Polisi PCYFF 1 gan ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu; meini prawf 3 a 4 Polisi PCYFF 2; Polisi PCYFF 3 gan nad yw'r cynnig yn rhoi digon o ystyriaeth i'w gyd-destun amgylchedd naturiol nac yn gwella cymeriad neu edrychiad y safle; Polisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 5. Eiliodd y Cynghorydd John I. Jones y cynnig i wrthod.

Ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu rinweddau'r cynnig o ran ei nodweddion gwyrdd ac amgylcheddol gan ddweud bod yr Awdurdod Priffyrdd, yr Ecolegydd a Swyddog Tirweddu'r Cyngor yn ogystal â Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r cynnig. Mae'r cyd-destun polisi wedi ei ystyried gan y Gwasanaeth Cynllunio yn ogystal â'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio.

Credai'r Cynghorydd Dafydd Roberts nad oedd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â maen prawf 2 o Bolisi PCYFF 3 gan nad yw'n parchu ei gyd-destun a'i le yn y dirwedd leol a gan ei fod yn newid cymeriad yr ardal. Teimlai fod y cynnig yn amhriodol ar gyfer y lleoliad hwn.

Credai'r Cynghorydd Jeff Evans fod y manteision yn fwy na'r anfanteision a bod y datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad amgenach ac yn debygol o ddenu ymwelwyr a fyddai, yn fwy na thebyg, yn siopa yn nhref Llangefni ac yn gwneud defnydd o'i gyfleusterau.

Mewn ymateb i sylwadau pellach cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod effaith y cynnig ar y Gymraeg wedi'i hystyried a gan mai defnydd gwyliau sy'n cynnwys arosiadau dros dro ni ystyriwyd y byddai'n cael effaith ar y gymuned.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ei basio.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

8.6 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir wrth ymyl Stad y Bryn, Llanfaethlu

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn yn wreiddiol i'r Pwyllgor benderfynu arno gan gyn-Gynghorydd ac Aelod Lleol. Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Ebrill, 2021 gydag amodau ac ar sail cwblhau cytundeb cyfreithiol. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd Tystysgrif Perchnogaeth ddiwygiedig C gan yr ymgeisydd yn rhoi hysbysiad i'r Cyngor fel perchennog tir. Wedi hynny, cafodd y cais ei gyfeirio'n ôl at gyfarfod Gorffennaf 2021 o'r Pwyllgor lle cafodd ei gymeradwyo. Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto. Fodd

bynnag, gan fod cynlluniau diwygiedig wedi'u derbyn, ystyrir bod angen rhoi cyhoeddusrwydd, ymgynghori ac adrodd ymhellach i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn sgil y newidiadau arfaethedig hyn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol at hanes cynllunio safle'r cais gan ddweud fod y Cyngor Cymuned wedi'i drafod yn helaeth dros amser. Tynnodd sylw at y ffaith mai dim ond ar 17 Mawrth y cyhoeddwyd y cynlluniau diwygiedig ar gyfer ymgynghori a chyhoeddusrwydd a bod cyfarfod o'r Cyngor Cymuned wedi'i gynnal ar 3 Ebrill, ac mai ar ôl hynny y dechreuodd dderbyn sylwadau gan gymdogion a oedd yn pryderu bod y cais wedi bod yn aneglur. Siaradodd y Cynghorydd Llinos Medi hefyd am broblemau draenio hanesyddol a charthffosiaeth ym mhentref Llanfaethlu gan ddweud bod pryderon difrifol o fewn y gymuned ar y sail honno. Roedd hi'n teimlo nad oedd hi na'r gymuned wedi cael digon o amser i lunio safbwynt ac achos ynglŷn â'r cais ac felly roedd hi'n gofyn am ohirio ystyried y cais am fis er mwyn rhoi amser i'r cyngor cymuned graffu ar y cais yn unol ag amserlenni.

Roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu'n cydnabod y pwynt oedd yn cael ei wneud ac fe gadarnhaodd nad oedd ganddo wrthwynebiad mewn egwyddor i ohirio gan gydnabod nad oedd y cyfnod ymgynghori/cyhoeddusrwydd yn dod i ben tan 7 Ebrill. Esboniodd mai argymhelliad y Swyddog fyddai cymeradwyo'r cais yn amodol nad oes unrhyw faterion newydd yn cael eu codi cyn i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben. Dywedodd fodd bynnag fod y cynnig ar gyfer 9 o anheddau wedi cael caniatâd cynllunio gyda'r cytundeb cyfreithiol yn parhau i gael ei gwblhau. Mae'r cais a gyflwynwyd i'r cyfarfod heddiw ar gyfer cynlluniau draenio diwygiedig yn unig sydd eisoes wedi cael cymeradwyaeth SAB. Er hynny, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'n fodlon clywed pryderon lleol am ddraenio.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams yn gefnogol i ohirio gan ddweud nad yw amseriad cyfarfodydd y cyngor cymuned bob amser yn cyd-fynd ag amserlenni ymgynghori e.e. gall cyngor cymuned dderbyn hysbysiad am ddatblygiad arfaethedig yn ei ardal ar ddyddiad penodol ond efallai na fydd yn cyfarfod am beth amser wedyn gan olygu bod llai o amser i ystyried y cynnig. Roedd yn cydnabod bod amserlen yr ymgynghoriad yn para am 21 diwrnod ond gofynnodd i ystyriaeth gael ei rhoi i amseru wrth roi manylion cais. Cynigiodd y dylid gohirio ystyried y cais; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais am y rhesymau a roddwyd.

9. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

10. TAI FFORDDIADWY APPLICATIONS

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

11. CEISIADAU SY'N GWYRO

11.1 FPL/2023/30 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chodi anecs (er mwyn diwygio dyluniad a gosodiad a ganiateir o dan gais cyfeirnod FPL/2022/116) yn Wylfa, Pencarnisiog, Tŷ Croes

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro ac yn groes i Bolisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn ond, roedd yr

Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu oherwydd bod caniatâd wrth gefn dilys yn bodoli.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod egwyddor annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu o dan ganiatâd cynllunio blaenorol 28C108D a ddiogelwyd trwy gychwyn gwaith perthnasol ac felly mae'n ddilys am byth. Cyfeiriodd at ddimensiynau'r datblygiad arfaethedig o'i gymharu â rhai'r cynnig o dan y caniatâd a ddiogelwyd gan gadarnhau, er gwaethaf y maint mwy sy'n deillio o'r arwynebedd llawr mwy, bydd gostwng yr uchder fel y'i cyflwynir yn y cais hwn yn sicrhau nad yw'n fwy amlwg o safbwynt gweledol. Mae'r eiddo cyfagos agosaf 25 metr i'r de-ddwyrain o'r safle ac o'r herwydd ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol waeth nag effaith y cynllun a ddiogelwyd. Hefyd mae'r briffordd yn gwahanu'r ddau eiddo. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynir hefyd yn wahanol i'r caniatâd gwreiddiol a ddiogelwyd gan fod bwriad i godi ystafell ardd/adeilad anecs. Bydd yr anecs yn rhannu'r un ardd a'r lle parcio â'r prif annedd ac nid yw ei faint/lefel y ddarpariaeth yn golygu y gellid ei rannu'n hawdd yn uned gynllunio ar wahân. Bwriedir gosod amod sy'n sicrhau y bydd at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r prif annedd. Cynigir gwelliannau ecolegol hefyd fel rhan o'r cynllun a bydd y cynnig yn defnyddio'r un trefniadau mynediad â'r hyn sydd yn y caniatâd blaenorol sy'n golygu nad oes gwrthwynebiadau gan yr Awdurdod Priffyrdd. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn welliant ar y caniatâd presennol ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid ei gymeradwyo, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Geraint Bebb yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

13. GWEDDILL Y CEISIADAU

13.1 LBC/2023/1 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, ynghyd â gwaith allanol a mewnol ym Mhlas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer datblygu ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr adeilad dan sylw wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au a'i fod ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael. Gwnaed difrod strwythurol iddo yn sgil dŵr yn mynd i mewn i'r adeilad a baw colomennod. Mae achosion o losgi bwriadol a fandaliaeth hefyd wedi arwain at ddifrod gan dân. Mae Plas Alltran ar Gofrestr Adeiladau Cadw sydd mewn Perygl ers 2001, a nodwyd ei fod mewn cyflwr gwael iawn mewn Asesiad Risg Asedau Hanesyddol ym mis Rhagfyr 2020. Yn ogystal â hyn, mae'r adeilad ymysg 20 prif adeilad y Gymdeithas Fictoraidd sydd mewn perygl yn y DU. Rhoddwyd caniatâd adeilad rhestredig i'w drawsnewid, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad fel rhan o'r gwaith allanol a mewnol ar Hydref, 2021 ond oherwydd yr angen i sicrhau arbedion cost, mae'r contractwyr yn ceisio gwneud newidiadau i'r cynllun fel y disgrifir yn yr adroddiad. Ar ôl bod yn wag am bron i 50 mlynedd, bydd yr adeilad rhestredig hwn sydd wedi'i leoli mewn llecyn amlwg yn parhau i ddirywio nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud. Byddai caniatâd adeilad rhestredig a chaniatâd cynllunio a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad; felly, yr argymhelliad yw ei gymeradwyo.

Gan siarad fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at Blas Alltran fel adeilad gwych a oedd bellach mewn cyflwr adfeiliedig ac a oedd wedi'i leoli ar gornel lletchwith ger y prif gylchfan i mewn i'r Porthladd. Er ei fod yn croesawu'r posibilrwydd o ailddefnyddio’r adeilad unwaith eto, gan nodi bod gwaith adfer wedi bod yn digwydd ers rhai misoedd, roedd ganddo rai amheuon ynghylch y ddarpariaeth barcio gan fod problemau wedi codi yn y cyffiniau gyda cherbydau’n parcio ar balmentydd.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais dan ystyriaeth am ganiatâd adeilad rhestredig yn cynnwys gwaith mewnol ac allanol i'r adeilad. Dywedodd fod y cynnig eisoes wedi sicrhau caniatâd cynllunio a bod lle parcio wedi'i ystyried fel rhan o'r broses honno. Felly nid yw egwyddor y datblygiad yn fater i'w drafod.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a’r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.2 FPL/2023/6 - Cais llawn i gadw cynhwysydd storio ar gyfer defnydd storio offer ym Maes Parcio Iard yr Hen Orsaf, Stryd Fawr, Llangefni.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn wnaeth y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais oedd hwn i osod cynhwysydd storio dros dro i gadw deunyddiau ac offer wrth law ar gyfer gwaith atgyweirio yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Cyfeiriodd at ddimensiynau'r cynhwysydd arfaethedig gan ddweud nad oedd yn cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynder preswyl gan nad oes cymdogion wrth ymyl y safle. Byddai'r cynhwysydd yn cael ei osod yn ôl o'r ffordd er mwyn peidio â thynnu sylw defnyddwyr y ffordd a byddai ei effaith weledol felly'n fach iawn. Bwriedir hefyd gosod amod i sicrhau ei fod yn cael ei symud a bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol o fewn 5 mlynedd i’r caniatâd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a’r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.3 FPL/2023/24 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn rhan o’r cwrtil preswyl ym Mryn Fedwen Cottage, Gaerwen

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cynnwys tir sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys newid y defnydd o'r tir i'r gogledd o'r prif annedd i fod yn rhan o gwrtil preswyl yr eiddo. Byddai hyn yn golygu bod modd i'r tanc septig sy'n gwasanaethu'r eiddo a leolir ar hyn o bryd o fewn parsel y tir gael ei symud o fewn cwrtil yr eiddo. Fel rhan o'r cynnig, mae'r ymgeisydd hefyd yn bwriadu gwneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir ar ôl ei gael fel rhan o'u cwrtil preswyl. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy o effaith ar yr amgylchedd naturiol o'i gwmpas nac ar unrhyw eiddo cyfagos na’r effaith bresennol. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylai'r cais gael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a’r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

13.4 HHP/2022/291 – Cais llawn ar gyfer addasu’r garej yn anecs ym Monfa, Ffordd Caergybi, Mona

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynglŷn â'r cais.

Siaradwr Cyhoeddus (Gwrthwynebwr)

Siaradodd Mr Richard Meirion Jones fel gwrthwynebydd i'r cais gan ddweud fod ganddo bryderon am yr adeilad newydd o'r cychwyn pan oedd yn cael ei adeiladu'n wreiddiol. Nid oedd yn gwrthwynebu'r caniatâd gwreiddiol sef adeiladu garej newydd yn lle'r garej bresennol gan ei fod ar sail debyg er nad oedd yn ymddangos bod unrhyw beth o'i le ar yr adeilad fel yr oedd. Wrth i'r gwaith adeiladu ddechrau, daeth i'r amlwg nad oedd yn cyd-fynd â'r cynlluniau a ganiatawyd ac roedd yr adeilad newydd yn edrych yn debycach i fyngalo na garej neu weithdy. Fe gwynodd ei ferch wrth y Cyngor ar ei ran ac roedd rhaid gwneud cais ôl-weithredol am fath gwahanol o ganiatâd oherwydd bod yr ymgeisydd wedi gweithredu'n groes i'r rheolau. Er ei fod wedi gwrthwynebu'r cais hwnnw, dywedodd Mr Jones, oherwydd y system, nad oedd ei sylwadau wedi cael eu hystyried tan iddo gael ei gymeradwyo. Roedd yn poeni felly y byddai'r un peth yn digwydd eto a dyna pam ei fod eisiau siarad gerbon y Pwyllgor. Er mai cais yw hwn i addasu’r garej yn anecs roedd yn hyderus nad oedd yr adeilad erioed wedi cael ei ddefnyddio fel garej na gweithdy ers iddo gael ei adeiladu. Roedd yn ymddangos iddo fod yr ymgeisydd wedi manteisio ar y broses gynllunio drwy adeiladu rhywbeth tebycach i fyngalo o'r cychwyn gyda'r bwriad fod rhywun yn byw ynddo. Dywedodd Mr Evans ei fod yn gweld hynny o'r dechrau a dyna pam ei fod yn gwrthwynebu. Cwestiynodd a yw'r adeilad yn bodloni'r un safonau ag y byddai'n rhaid eu bodloni pe bai wedi bod yn annedd newydd a oedd yn cael ei adeiladu o'r dechrau, ac o ystyried ei agosrwydd at ei annedd ei hun, roedd ganddo bryderon hefyd am garthffosiaeth a'r suddfan dŵr yn mynd ar ei dir ei hun. Roedd yn poeni ymhellach am barcio a'r effaith ar draffig y briffordd. Dim ond lle i dri cherbyd sydd ar y safle ac ni fydd hynny’n ddigon os daw dau berson arall i fyw yno. Byddai'n rhaid i unrhyw gerbydau ychwanegol barcio ar yr A5 ei hun. Er bod y perchennog yn dweud nad yw ei rieni yn gyrru, gall pethau newid a byddai unrhyw ymwelwyr mewn unrhyw achos yn arwain at fwy o draffig. Gyda thai newydd, mae'r ddarpariaeth parcio fel arfer yn gorfod cyfateb i nifer yr ystafelloedd gwely - tair llofft, tri lle parcio. Pwysleisiodd Mr Evans fod yr ardal eisoes yn brysur a dywedodd ei fod yn deall bod y perchennog sy'n byw drws nesaf yn rhedeg busnes carpedi gyda lorïau yn danfon carpedi yn ogystal â busnes trin gwallt hefyd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y prif ystyriaethau cynllunio fel y nodir yn adroddiad y Swyddog a dywedodd, gan fod safle’r cais mewn lleoliad cefn gwlad agored gyda dim ond ychydig o eiddo preswyl cyfagos a gan na fydd unrhyw faterion o or-edrych yn deillio o'r newid defnydd arfaethedig, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau preswyl cyfagos. Byddai caniatâd yn amodol ar ddefnyddio’r anecs arfaethedig bob amser at ddibenion ategol i'r prif annedd. Rhybuddiodd yn erbyn rhagdybio ynghylch y defnydd posibl o'r adeilad yn y dyfodol wrth ddod i benderfyniad gan ddweud bod amodau'n cael eu gosod am reswm er mwyn sicrhau bod datblygiad yn digwydd yn unol â hynny. Mae'r ymgeisydd wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer y garej sy’n adeilad o safon uchel a does dim o'i le ar gael garej a/neu weithdy o safon i gyd-fynd â'r prif annedd, sef yr hyn y mae polisi a dyluniad yn ei annog. Bydd dŵr budr yn cysylltu â'r tanc septig presennol gyda dŵr wyneb yn cysylltu â'r suddfan dŵr presennol; nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau. O ran parcio, mae'r eiddo yn eiddo ar wahân gyda lôn breifat a'r ardd o'i gwmpas sy’n darparu digon o le parcio ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd

wrthwynebiadau iddo. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig cyfiawnhad ar gyfer yr anecs ac mae Adran Treth Cyngor y Cyngor wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd yn byw yn y brif annedd yn barhaol ac yn talu Treth Cyngor llawn. Mae'r cyfiawnhad a ddarperir ynghyd â natur fach y datblygiad a'i ddefnydd ategol i'r prif annedd yn sicrhau na fydd yn cael fawr o effaith ar eiddo cyfagos ac felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn oherwydd bod hanes i'r safle gan ddweud ei bod wedi ymweld â'r eiddo yn ystod y flwyddyn ddiwethaf ar dri achlysur i weld ymwelwyr yn aros ar y safle. O ystyried bod y polisi presennol yn ei gwneud hi'n anodd gwrthod y cais gofynnodd i'r Pwyllgor sicrhau, os caiff y datblygiad ei gymeradwyo, y cedwir yn gaeth at yr amodau a osodwyd i sicrhau bod yr anecs yn parhau felly ac nad yw'n dod yn annedd annibynnol ychwanegol yng nghefn gwlad. Anogodd y Pwyllgor i ddarllen y cais yn ofalus, er mwyn sicrhau bod yr amodau'n cael eu cadw ac os oes angen, eu bod yn mynd allan i ymweld â safle'r cais.

Rhoddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sicrwydd bod amod (3) yn cyfyngu ar y defnydd o'r anecs arfaethedig i ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r prif annedd ac fe gadarnhaodd nad yw'r eiddo bellach wedi'i restru ar Airbnb nac ar coolstays.com gyda'r ymgeisydd wedi rhoi cyfiawnhad ei bod yn breswylfa barhaol.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Robin Williams a yw'r Dreth Cyngor yn cael ei thalu ar yr anecs, eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Dreth Gyngor yn cael ei thalu ar y brif annedd gyda'r anecs fel rhan ategol o un uned breswyl. Bwriad yr ymgeisydd yw i'r anecs ddarparu llety i'w rieni ac o'r herwydd byddai'n parhau fel rhan ategol o'r brif annedd breswyl ac ni fyddai'n destun Treth Cyngor ar wahân. Wrth ymateb i gwestiwn pellach gan y Cynghorydd Robin Williams ynglŷn â'r gwaith o fonitro'r trefniant, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu na fyddai'r Gwasanaeth Cynllunio yn gallu plismona pob caniatâd cynllunio ar draws yr Ynys a bod unrhyw gwynion am dorri amodau yn gorfod cael eu trin ar y pryd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at yr hyn a gasglodd o sylwadau'r Siaradwr Cyhoeddus fel busnesau sy'n cael eu rhedeg o'r safle, a holodd os oedd hynny'n wir, os felly a oedd angen gwneud unrhyw ddarpariaeth ychwanegol ac a oedd angen ymchwilio ymhellach.

Gan nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio yn ymwybodol fod unrhyw fusnes yn cael ei redeg o'r eiddo, cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu nad oedd hynny wedi cael ei ystyried. Fel y dywedwyd yn flaenorol, byddai amod ar y caniatâd yn cyfyngu ar y defnydd o'r anecs. Mewn ymateb i gwestiwn am greu ystafell wely ychwanegol yn yr anecs fyddai'n golygu bod angen darparu lle parcio ychwanegol, ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr eiddo lôn breifat fawr ac nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon ar y sail honno.

Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams i'r Siaradwr Cyhoeddus egluro o ble'r oedd y busnesau yr oedd wedi cyfeirio atynt yn cael eu rhedeg. Yn ôl Mr R.Meirion Jones, pan gwynodd am y mater hwn ym mis Awst, tynnwyd y cais yn ôl ac ar ôl hynny dywedodd yr ymgeisydd ei fod yn byw yn yr eiddo'n barhaol. Mae'r ymgeisydd yn byw drws nesaf i ble mae'n rhedeg busnes carpedi a busnes trin gwallt. Cafodd Monfa ei osod fel llety Airbnb ar hyd haf diwethaf ond cafodd ei dynnu oddi ar y rhestr dros y gaeaf. Cafodd ei hysbysebu fel llety i bobl anabl sy'n golygu y gallai rhieni'r ymgeisydd fyw yn yr eiddo heb fod angen anecs. Dywedodd Mr Jones nad oes angen addasu'r garej gan ei fod wedi bod yn anecs o'r dechrau.

Yn dilyn hynny, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gan fod ganddo bryderon am yr hyn oedd mewn gwirionedd yn digwydd ar safle'r cais, ac i roi eglurder ar y mater, y dylid ymweld â'r safle fel y gallai aelodau'r Pwyllgor weld y safle drostynt eu hunain. Roedd y Cynghorydd Geraint Bebb, yn rhannu'r un pryderon, ac eiliodd y cynnig.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle corfforol am y rheswm a roddwyd.

13.5 FPL/2022/256 – Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Crown Street, Gwalchmai

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau Aelod Lleol.

Gan siarad fel Aelod Lleol, gwnaed cais gan y Cynghorydd Neville Evans ac aelod o'r Cyngor Cymuned i ymweld â'r safle o ystyried cryfder y teimladau yn lleol ynglŷn â'r cais a'r pryderon a godwyd ynglŷn â maint y datblygiad a'r cymysgedd o unedau ymysg materion eraill.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ymweld â'r safle, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd John I. Jones.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle corfforol yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13.6 FPL/2022/85 - Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'tŷ hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig yng Nghlwb Golff Llangefni , Llangefni

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod tir y cais yn eiddo i'r Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus (Cefnogwr)

Dywedodd Mr Mathew Wharton, yr ymgeisydd a'r PGA Proffesiynol ar gwrs Golff Llangefni ei fod wedi cymryd y cyfrifoldeb o redeg y cwrs golff gan y Cyngor yn 2018. Roedd y cwrs wedi bod yn gyfleuster hynod lwyddiannus nid yn unig o ran datblygu'r gêm golff ar ôl i gwrs golff y Cyngor gau ond hefyd trwy sefydlu academi iau a gweithio gydag asiantaethau perthnasol i ddarparu hyfforddiant i blant difreintiedig, plant ysgol yn ogystal â dysgu oedolion ag anawsterau dysgu. Mae'r Popty Pitsa hefyd wedi ei sefydlu'n llwyddiannus yn yr hen siop golff ac mae llawer o bobl leol yn cael eu cyflogi yn y busnes. Y cynnig a gyflwynir yw ymestyn y cynnig ar y safle i deuluoedd a phlant i greu cwrs pytio 'PuttStroke' newydd, tŷ clwb bach, tŷ hanner ffordd, cynllun tirweddu a bloc toiledau, a'r gred yw mai hwn fydd y cyfleuster cyntaf o'i fath yn y DU. Mae Môn Actif wedi ysgrifennu llythyr o gefnogaeth yn dweud y byddan nhw'n annog ysgolion lleol i ddefnyddio'r cyfleuster i gyflwyno sgiliau symud sylfaenol a hwyliog a thechneg golffio sylfaenol. Mae hyn yn tanlinellu holl ethos y cynllun o ddarparu cyfleuster hwyliog a fydd yn agored i aelodau'r teulu mewn amgylchedd diogel a phleserus. Mae'r cynnig yn golygu buddsoddiad sylweddol yno - cafwyd perthynas ardderchog gyda'r Cyngor wrth ddatblygu'r busnes hyd yma. Roedd yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi argymhelliad y Swyddog ac yn cymeradwyo'r datblygiad.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ar dir sy'n gysylltiedig â'r cwrs golff presennol ac yn gyfagos iddo. Mae bwyty pitsa eisoes ar y safle ac mae Oriel Môn gerllaw. Gan nad yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu mae'n rhaid i'r cynnig gael ei ystyried yn erbyn polisïau cynllunio eraill. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran cynllun a dyluniad ac felly mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisïau PCYFF3, PCYFF 4 ac AMG 5. Mae'r cynnig yn creu cyfleusterau ychwanegol i'r rhai sydd eisoes ar y safle ac fe fyddan nhw'n denu teuluoedd a'u plant yn ogystal â thwristiaid i'r ardal. Trawsnewidiwyd y safle gan yr ymgeisydd ers 2018 a bydd y cynnig yn cyflwyno

rhywbeth newydd ac unigryw i'r safle a'r ardal ac yn sgil ei natur, ei leoliad, ei gynllun, ei ddyluniad a'i edrychiad ystyrir ei fod yn cyd-fynd â darpariaethau polisïau PS14 a TWR 1. Felly mae'r Swyddog yn argymell cymeradwyo'r cais.

Wrth gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo, cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at safon ragorol y cwrs presennol a sefydlwyd ers 2018; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE am yr effaith bosibl ar gaffi Oriel Môn, dywedodd y Rheolwr Datblygu fod y cais ar gyfer cwrs pytio 'PuttStroke' a chyfleusterau golff ac yn cynnig darpariaeth wahanol i'r hyn sydd ar gael gan Oriel Môn ac y byddai'n debygol o apelio at farchnad a chwsmeriaid gwahanol.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad yn amodol ar yr amodau cynllunio a oedd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

14. MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un mater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 26 Ebrill, 2023

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Dafydd Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygiad (RLlJ) Uwch Swyddog Cynllunio (SOH) Swyddog Cynllunio (OHR)
YMDDIEHRUIADAU:	Cynghorwyr Jackie Lewis, Robin Williams, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Douglas Fowlie (ar gyfer cais 2)

---

1. HHP/2022/291 – Cais llawn ar gyfer trosi garej yn rhandy (annexe) ym Monfa, Ffordd Caergybi, Mona

Cyflwynodd y swyddog achos y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Gwelwyd safle'r cais o fewn cwrtil yr eiddo.

2. FPL/2022/256 – Cais llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Crown Street, Gwalchmai.

Cyflwynodd y swyddog achos y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio. Gwelwyd y safle o'r fynedfa bresennol ac o faes parcio y tu cefn i Maes Meurig.

Cynghorydd Ken Taylor
(Cadeirydd)

Cyfieithiad o lythyr gwreiddiol Burges Salmon (28 Fawrth 2023)

Cyngor Sir Ynys Môn
Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd
Swyddfeydd y Cyngor,
Llangefni,
LL77 7TW

One Glass Wharf
Bryste BS2 0ZX
Ffôn: +44 (0)117 939 2000
Ffacs: +44 (0)117 902 4400
email@burges-salmon.com
www.burges-salmon.com
DX 7829 Bryste

Rhif Uniongyrchol: +44 (0) 117 902 2740
patrick.robinson@burges-salmon.com

Ein cyf: PR01/DW06/38964.102/ROBIN   Eich cyf: 28 Mawrth 2023

Pan fyddwch chi'n ffonio, gofynnwch am: Patrick Robinson

Annwyl Gyngor Sir Ynys Môn

Gweithredu Land and Lakes

1 Cefndir

1.1 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn ystyried digonolrwydd y camau a gymerwyd i gyflawni rhwymedigaethau cytundeb s106 mewn perthynas â safle Penrhos, Cae Glas a Kingsland gan Land and Lakes ("**LL**"). Ar yr un pryd, mae cwestiynau wedi cael eu codi gan ac ar ran partïon sydd â buddiant ynghylch cyfreithlondeb y gwaith a wnaed i weithredu'r caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad (cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/CON – y "**Caniatâd**"). Gofynnwyd i ni roi cyngor ar y cwestiynau hynny, a byddwn yn gwneud hynny drwy roi sylw i'r canlynol:

(a) mae'r gwaith gweithredu a wneir yn "**weithrediadau perthnasol**" at ddibenion adran 56(4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("**TCPA**") ac felly maent yn ddigonol i roi'r Caniatâd ar waith;

(b) mae natur Amod 30, drwy ei weithredu fel rhag-amod, yn golygu y bydd methu â chyflawni amodau cyn y dyddiad cau yn Amod 4 yn golygu y bydd gwaith dilynol yn cael ei wneud yn anghyfreithlon ac na fydd yn gallu rhoi'r caniatâd ar waith; a

(c) mae'r camau a gymerwyd mewn perthynas â Thŵr y Beili yn ddigonol i gyfiawnhau newid defnydd.

1.2 Am y rhesymau a roddir isod, rydym yn cadarnhau bod yr hyn rydym yn ei ddeall yw safbwynt datganedig y Cyngor hyd yma yn gywir – sef bod y Caniatâd wedi'i roi ar waith yn gyfreithlon.

2 Y Caniatâd a'r Gymeradwyaeth a roddwyd

2.1 Wrth ddarparu'r cyngor hwn, bydd yn helpu os byddwn yn amlygu bod yr amodau canlynol yn y Caniatâd yn bwysig:

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cam a bydd ceisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo ymddangosiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn "**faterion a gedwir yn ôl**") mewn perthynas â Cham neu unrhyw elfennau o'r datblygiad yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun(iau) Cam wrth Gam a gymeradwyir.

2. Ni fydd unrhyw ddatblygiad o unrhyw Gam neu elfen o'r datblygiad yn dechrau nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Materion a Gedwir yn Ôl mewn perthynas â'r Cam neu'r elfen honno o'r datblygiad yn ysgrifenedig.

WORK\48100189\v.1

Mae Burges Salmon LLP yn bartneriaeth atebolrwydd cyfyngedig sydd wedi'i chofrestru yng Nghymru a Lloegr (Rhif Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig: OC307212, SRA ID 401114), ac mae wedi'i hawdurdodi a'i rheoleiddio gan yr Awdurdod Rheoleiddio Cyfreithwyr. Fe'i rheoleiddir hefyd gan Gymdeithas Cyfreithwyr yr Alban. Mae ei swyddfa gofrestredig yn One Glass Wharf, Bryste BS2 0X. Gellir archwilio rhestr o'r aelodau yn ei swyddfa gofrestredig. Mae rhagor o wybodaeth am endidau Burges Salmon, gan gynnwys manylion eu rheoleiddwyr, ar gael ar wefan Burges Salmon yn www.burges-salmon.com

INVESTORS IN PEOPLE
We invest in people Platinum

4. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau heb fod yn hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau canlynol yw'r diweddaraf:

(a) cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu

(b) cyn pen 2 flynedd i ddyddiad cymeradwyo'r Cais Materion a Gedwir yn Ôl ("**RMA**") cyntaf i gael ei gymeradwyo.

5: Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bydd Cynllun Cam wrth Gam ar gyfer pob Cam o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Cam wrth Gam yn darparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu/defnyddio pob ardal a phob elfen o'r Cam, ynghyd â manylion lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd, tirlunio ac unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â darpariaethau'r Cynllun Cam wrth Gam sydd wedi'i gymeradwyo.

30. Ni chaiff unrhyw Gam nac elfen o'r datblygiad ddechrau nes bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill arfaethedig ar gyfer y Cam neu'r elfen honno o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaiff y gwaith o ddatblygu'r Cam neu'r elfen o'r datblygiad ddechrau nes bydd y manylion o dan yr amod hwn wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

70. Bydd y newid defnydd a ganiateir drwy hyn yn dechrau cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

71. Dim ond ar ôl gweithredu'r RMA cyntaf a gymeradwyir mewn perthynas â Cham Penrhos y datblygiad y ceir dechrau'r newid defnydd a ganiateir drwy hyn. O hynny ymlaen, dim ond ar sail ategol i'r pentref hamdden gwyliau – ynghyd â defnyddiau ategol eraill a gymeradwyir dan ddarpariaeth [y Caniatâd] – y ceir defnyddio'r newid defnydd a ganiateir drwy hyn.

2.2 Mae hefyd yn bwysig nodi bod y diffiniad yn y Caniatâd ar gyfer y term "**Cam**" yn golygu un o naw cam a nodir, ac un o'r rhain yw "**Cam Penrhos**", a ddiffinnir fel a ganlyn:

...pentref hamdden sy'n cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiadau cysylltiedig fel y disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir drwy hyn ar dir a amlinellir â llinellau gwyrdd ar y cynllun sydd wedi'i amgáu yn Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfynu hwn.

2.3 Ni ddarperir diffiniad o'r term "**elfen o'r datblygiad**" na'r term "**elfen(nau) o'r Cam**" ac fe ddefnyddir y ddau yn gyfnewidiol.

2.4 Mae hefyd yn berthnasol bod y mater a gedwir yn ôl cyntaf o dan y Caniatâd wedi'i gymeradwyo ar 7 Awst 2020 o dan y cyfeirnod RM/2018/6 (yr "**RMA Cyntaf**"), a ddisgrifir fel:

Cais materion a gedwir yn ôl sy'n gynnwys manylion am edrychiad, tirweddu, cynllun a graddfa llwybrau troed pren wedi'u codi a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sy'n agored i'r cyhoedd a gymeradwyir o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

2.5 Cafodd [Cais i Ryddhau Amodau ("**CDA**")] hefyd ei gymeradwyo ar 1 Ebrill 2021 o dan y cyfeirnod DIS-2020-92 (y "**DisC**"), ac fe gymeradwyodd y Cyngor Gynllun Cam wrth Gam yn unol â hwnnw o dan Amod 5, a oedd yn cynnwys:

(a) cynllun (lluniad rhif PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Cynllun Cam wrth Gam) a oedd yn rhannu Cam Penrhos yn bedwar yn unol â'r diffiniad

(b) tabl â'r teitl "**Atodiad A2 rhan A (adolygiad A) Pentref Hamdden Penrhos – Rhaglen Gyflawni Arfaethedig - Rhagfyr 2020**" lle dangoswyd, drwy gyfeirio at chwarteri'r blynyddoedd 2021-2026, pryd y byddai'r camau amrywiol a nodir yn y Cynllun Cam wrth Gam yn cael eu cyflwyno i gymeradwyo RMA, dechrau datblygu, a meddiannu. Yng nghyswllt cam o'r enw "**Parc Arfordirol Penrhos**", cyfeiriwyd at "**Datblygu / Cyflwyno / Cymeradwyo Materion a Gedwir yn ôl**" a "gymeradwywyd 7 Awst 2020", sy'n gyfeiriad at yr RMA Cyntaf.

2.6 O dan y Cais i Ryddhau Amodau, fe wnaeth y Cyngor hefyd ryddhau Amodau 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. Cofnododd yr hysbysiad DisC fod y cais i ryddhau'r amodau hynny, yn ogystal ag Amod 5, "*i'r graddau y maent yn ymwneud â chais materion a gedwir yn ôl RM/2018/6*" (hynny yw, yr RMA Cyntaf).

2.7 Ar 16 Mehefin 2021, cymeradwyodd y Cyngor Gais i Ryddhau Amodau pellach o dan y cyfeirnod DIS-2021-33 (y "**DisC Pellach**"). Roedd hwn yn cynnwys cynllun ar gyfer mynediad, parcio, troi, llwytho a dadlwytho yn unol ag Amod 73.

2.8 Nid oes cais wedi'i wneud hyd yma i ryddhau Amod 30.

3 Gwaith ar ddechrau'r datblygiad

3.1 Ym mis Ebrill 2021, cyflwynodd LL adroddiad i'r Cyngor yn nodi bod gwaith wedi dechrau ym Mharc Arfordirol Penrhos cyn 19 Ebrill 2021, o fewn 5 mlynedd i roi Caniatâd fel sy'n ofynnol o dan Amod 4 (er bod y dyddiad cywir yn ddiweddarach o dan Amod 4, sef 2 flynedd ar ôl cymeradwyo'r RMA Cyntaf).

3.2 Roedd yr adroddiad yn cyfeirio at waith i osod rhan tua 15 m o lwybr ym Mharc Arfordirol Penrhos sy'n cynnwys, yn rhannol, llwybr cerrig cywasgedig gydag ymylon pren, gyda rhyw 5 m o lwybr pren wedi'i godi. Mae'r ffotograffau yn adroddiad LL yn ymwneud â chyfnod rhwng 24 Mawrth a 2 Ebrill 2021.

3.3 Roedd yr RMA Cyntaf yn cynnwys cynigion manwl ar gyfer llwybrau cerdded wedi'u rheoli ac yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio a Rheoli (dyddiedig 16 Chwefror 2020) (y "**DMG**") sy'n nodi eu manylion (fel y rhagwelwyd hefyd o dan Amod 61). Er hynny, mae'r disgrifiad yn yr RMA Cyntaf yn cyfeirio'n benodol at lwybrau troed pren wedi'u codi a gwaith ar goed, y mynegir ei fod yn "*cynnwys*" manylion o'r fath, yn hytrach nag eithrio llwybrau cerdded eraill o fewn cwmpasiad y gymeradwyaeth y mae'r cynlluniau cymeradwy yn berthnasol iddi (gweler, ee para. 2.4 y DMG). Mae'n ymddangos bod y llwybr sydd wedi cael ei adeiladu yn cyfeirio at y llwybr trydyddol caniataol newydd a ddangosir ar dudalen 12 y DMG.

3.4 Roedd y DisC ar 1 Ebrill 2021. Rydym yn dychwelyd isod at a yw'r gwaith llwybrau a wnaed cyn y dyddiad hwn yn gallu rhoi'r datblygiad ar waith yn gyfreithlon.

4 Newid defnydd Tŵr y Beili

4.1 Mae Adran C y Caniatâd yn nodi pedwar amod mewn perthynas â'r caniatâd llawn ar gyfer newid defnydd Tŵr y Beili ac adeiladau allanol eraill yn Fferm Penrhos: o dŷ clwb criced i ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu. Mae o fewn ardal ffisegol Cam Penrhos. Nid yw amodau'r Caniatâd yn adran A (ar gyfer yr elfennau amlinellol) yn gymwys i adran C (a roddodd ganiatâd cynllunio llawn).

4.2 Rhoddodd LL adroddiad ar wahân i'r Cyngor ym mis Ebrill 2021 yn delio â newid defnydd Tŵr y Beili. Mae'r adroddiad hwnnw'n nodi y cydymffurfiwyd â'r 4 amod yn adran C:

(a) Amod 70 i'r graddau y bu'r newid defnydd cyn 19 Ebrill 2021;

(b) Amod 71 i'r graddau y mae'r RMA Cyntaf wedi'i weithredu;

(c) Amod 72 i'r graddau y mae'r newid defnydd yn cyd-fynd â'r defnyddiau cymeradwy; ac

(d) Amod 73 *"drwy gyflwyno cynllun ar gyfer mynediad, parcio, troi, llwytho a dadlwytho fel rhan o'r cais i ryddhau amodau Newid Defnydd"*.

Nodir *"Gan fod y cynllun hwn yn berthnasol i chwe adeilad presennol sydd eisoes yn cael eu gwasanaethu gan ffordd fynediad ddigonol, mannau parcio cyfagos, mannau troi a llwytho/dadlwytho, nid oes angen gwneud unrhyw waith dilynol i gymeradwyo'r cynllun hwn."*

4.3 Mae'r adroddiad yn nodi bod yr adeilad eisoes yn addas i'w ddefnyddio fel canolfan wybodaeth i ymwelwyr, lle nad oes ond angen addurno'r tu mewn ac ailddodrefnu. Roedd y gwaith a wnaed yn cynnwys glanhau, peintio, llenwi, addurno, gosod carped, arwyddion, bwrdd a chadeiriau – a darperir ffotograffau o hyn. Fodd bynnag, nid oedd cyfyngiadau Covid ar y pryd yn caniatáu i'r cyhoedd ymweld â'r ganolfan, felly ni allai'r cyhoedd fynd iddi, a deellir bod y sefyllfa hon wedi parhau tan y dyddiad ar gyfer gweithredu'r caniatâd a thu hwnt i hynny. Nid oes gan y Cyngor wybodaeth ynghylch a oedd y ganolfan yn cael ei defnyddio at y defnydd awdurdodedig ar ôl y pwynt hwnnw.

5 Egwyddorion cyfreithiol ar gydymffurfio ag amodau

5.1 Mae datblygiad sy'n torri amod yn anghyfreithlon (adran 171A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref), ac yn yr un modd, os oes amod y mae'n rhaid ei fodloni cyn gwneud unrhyw waith sylweddol sy'n gallu rhoi caniatâd cynllunio ar waith, a bod datblygiad yn dechrau heb gyflawni'r amod hwnnw, ystyrir bod y datblygiad wedi cael ei wneud yn anghyfreithlon ac nad yw'r caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar waith (*Whitley & Sons Ltd yn erbyn Ysgrifennydd Gwladol Cymru* [1992] 64 P&CR 296).

5.2 Fodd bynnag, fel yr eglurwyd yn *Meisels yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol* [2019] EHWC 1987 (Gweinyddol) yn [17], mae'r cynllun statudol yn gwahaniaethu'n glir, yn adran 171A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, rhwng (a) gwneud gwaith datblygu heb ganiatâd cynllunio; a (b) torri amod (*"mae'n dilyn na all pob tor-amod olygu bod y datblygiad hwnnw wedi cael ei wneud heb ganiatâd cynllunio"*).

5.3 Ni fydd tor-amod yn cael yr effaith honno oni bai:

(a) Mai ei fwriad, wedi'i ddehongli'n briodol (gan gymhwyso'r egwyddorion yn *Trump International Golf Club Scotland Limited yn erbyn Gweinidogion yr Alban* (Yr Alban) [2015] UKSC 74 (yn enwedig [33]-[34] a [66]) a *Lambeth yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol* [2019] UKSC 33 (yn enwedig [15]-[19]), yw atal y gwaith rhag dechrau (neu ei wneud yn anghyfreithlon) cyn cyflawni ei ofynion (hynny yw "**rhag-amod**").

Yn hyn o beth, pwysleisiodd y Llys Apêl yn *Greyfort Properties Ltd yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Gymunedau a Llywodraeth Leol* [2011] EWCA Civ 908 yn [30]-[33] fod y geiriad i'w gwneud yn ofynnol i gam gael ei gymryd cyn dechrau datblygu (*"Cyn dechrau gwneud gwaith datblygu..."*) a'r geiriad sy'n gwahardd gwaith yn benodol nes bod cam o'r fath wedi'i gymryd (*"Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu..."*), mewn egwyddor, yn addas i wahardd yn bendant ddechrau datblygu nes y bydd materion a gedwir yn ôl wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo.

(b) "**Wrth wraidd y caniatâd cynllunio**" (*R (ar gais Hart Aggregates Ltd) v Hartlepool BC* [2005] EWHC 840 (Gweinyddol) yn [61]; cf [67]).

Rhoddodd yr Uchel Lys ragor o arweiniad ynghylch pa amod sydd wrth wraidd caniatâd cynllunio yn *Meisels* yn [18]-[19]: mae'n *"amod sydd yn mynd y tu hwnt i fanylion mater y cytunir arno mewn egwyddor; yn hytrach, mae'n rhywbeth na fyddai'r awdurdod yn fodlon caniatáu'r datblygiad o gwbl hebddo".* Ar ben hynny, dim ond *"drwy ymchwiliad sy'n sensitif i ffeithiau i delerau'r amod yng nghyd-destun y caniatâd, a'r caniatâd yn ei gyd-destun cynllunio"*, y gellir pennu a yw amod penodol yn amod o'r fath.

Gellir gweld bod yr ystyriaeth hon yn codi yn sgil pryder Sullivan J yn *Hart* yn [67] ynghylch gwahaniaethu rhwng sefyllfaoedd ar ddau ben y raddfa, lle honnir ar y naill law bod caniatâd amlinellol llawn wedi cael ei roi ar waith heb i unrhyw un o'r materion a gedwir gael eu cymeradwyo; ac ar y llaw arall, ceir sefyllfa lle mae caniatâd cynllunio llawn wedi'i roi ac mae'r methiant yn gyfyngedig i fethu cael cymeradwyaeth ar gyfer un agwedd benodol ar y datblygiad.

5.4 Mae egwyddor Whitley yn amodol ar nifer o eithriadau, ac fe ystyriwyd y sail gyffredin ar ei gyfer yn *R (Hammerton) v London Underground* [2002] EWHC 2307 (Gweinyddol) drwy Ouseley J at [127] (a gymeradwywyd gan y Llys Apêl yn *R (Prokopp) v London Underground Ltd* [2004] Env. L.R. 8 yn [85]):

"lle byddai'n anghyfreithlon, yn unol ag egwyddorion cyfraith gyhoeddus – yn enwedig afresymoldeb neu gamddefnyddio pŵer – i awdurdod cynllunio lleol gymryd camau gorfodi i atal datblygiad rhag mynd rhagddo, mae'r datblygiad, er ei fod yn torri rheolaeth gynllunio, yn effeithiol i ddechrau datblygu." ac yn [131] "byddai'n annigonol dangos nad oedd yr awdurdodau'n gwahaniaethu yn erbyn y tor-amod, neu'n annhebygol o gymryd camau gorfodi, neu eu bod wedi penderfynu peidio â gwneud hynny (er nad oes angen dod i gasgliad). Mae'n rhaid dod i'r casgliad na allent wneud hynny."

6 Amod 30

6.1 *"Y man cychwyn...yw ystyried beth mae geiriau'r amod yn ei olygu": Meisels* yn [14] a [17]; a *Hammerton* yn [58] i [63]. Wrth roi sylw i'r mater cyntaf hwn, rhaid darllen yr amod yn ôl ei ystyr naturiol a chyffredin ac yng nghyd-destun y Caniatâd yn ei gyfanrwydd: *"rhaid dehongli'r caniatâd cynllunio a'i amodau fel cyfangorff, ac fel y byddai "darllenydd rhesymol" yn eu dehongli"*: *Menston Action Group yn erbyn Dinas Bradford* [2016] EWCA Civ 796 yn [11]; gweler hefyd Trump (uchod).

6.2 Mae'r Caniatâd yn ei elfennau amlinellol yn creu saernïaeth ar gyfer cyflwyno dilyniant o geisiadau i gymeradwyo materion a gedwir yn ôl ac i ryddhau amodau. Amod 2 yw'r prif amod mewn perthynas â'r rhan amlinellol o'r Caniatâd. Mae Amod 2 yn gwahaniaethu rhwng, ar un llaw, RMAs mewn perthynas â Cham (fel y'i diffinnir yn y Caniatâd) ac RMAs mewn perthynas ag *"elfen o'r datblygiad"*. Nid oes dim yn yr amod hwnnw, nac yn Amod 30 sydd hefyd yn amlinellu'r un gwahaniaeth, sy'n mynnu mai dim ond ar sail 'Cam wrth Gam' y ceir ceisio RMA.

6.3 Nid yw'r ymadrodd *"elfen o'r datblygiad"* wedi'i ddiffinio yn y Caniatâd, ond ystyr naturiol a chyffredin y geiriau hyn yw unrhyw elfen ar wahân o'r datblygiad y gellir ei adnabod, nad yw'n Gam cyfan fel y nodir yn y Caniatâd. Felly, mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo RMA yn hytrach na chael cymeradwyaeth RMA ar gyfer cam cyfan.

6.4 Roedd y cais a oedd yn sail i'r RMA Cyntaf yn gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad.

6.5 Mae amod 30 ei hun yn cynnwys cyfyngiad penodol ar ddatblygu oni fodlonir ei ofynion: *"Ni cheir dechrau unrhyw Gam nac elfen o'r datblygiad..."* sef ieithwedd rhag-amod. Fodd bynnag, o ystyried cyd-destun saernïaeth gyffredinol yr amodau, sy'n gwahaniaethu rhwng Cam ac elfen o'r datblygiad, y dehongliad cywir o'r amod hwn yw, lle ceisir RMA ar gyfer elfen o'r datblygiad lle mae galw, neu y rhagwelir y bydd galw, am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, mai dim ond manylion y gwasanaethau sy'n cael eu cynnig *"ar gyfer yr elfen honno"* y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo cyn dechrau'r elfen honno.

6.6 Os oes elfen o'r datblygiad lle nad oes angen *"gwasanaethau trydanol, telathrebu, nwy na gwasanaethau eraill arfaethedig ar ei chyfer"*, ni all Amod 30 fanteisio ar yr elfen hon i fynnu bod manylion yn cael eu cyflwyno, oherwydd nid oes manylion i'w cyflwyno. Os nad oes manylion i'w cyflwyno, ni ellir eu cymeradwyo, ac ni ellir cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion hynny. Ar y sail honno, ni fyddai dim yn Amod 30 yn golygu y byddai gwaith anghyfreithlon yn dechrau elfen o'r datblygiad nad oes unrhyw wasanaethau arfaethedig ar ei chyfer.

6.7 O ganlyniad, nid yw Amod 30 yn cael ei dorri oherwydd mae modd rhoi'r Caniatâd ar waith drwy waith nad yw o fewn ei gwmpas – hynny yw, gwaith sy'n rhan o'r datblygiad sydd wedi'i gymeradwyo ac nad yw'n cynnig unrhyw wasanaethau.

6.8 Er nad oes angen mynd y tu hwnt i'r canfyddiad hwnnw o gydymffurfiaeth, os gofynnir y cwestiwn a yw Amod 30 yn rhag-amod yn yr ystyr ei fod *"wrth wraidd y caniatâd"*, gan ystyried y rheswm dros yr amod a goblygiadau peidio â chydymffurfio o ran cynllunio (*Meisels* [19]) oherwydd ni fyddai unrhyw beth yn y gwaith a gymeradwyir o dan yr RMA Cyntaf yn caniatáu unrhyw ddatblygiad gweithredol sy'n gofyn am wasanaethau, ni fyddai diffyg cydymffurfio mewn unrhyw achos wrth wraidd y Caniatâd.

7 Y gwaith llwybrau

7.1 Codwyd y cwestiwn a yw'r gwaith llwybrau yn dod o dan adran 56(4)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel *"unrhyw weithrediad yn ystod y gwaith o osod neu adeiladu ffordd neu ran o ffordd"*. Gellir disgrifio'r gwaith felly.

7.2 Nid yw "**Ffordd**" yn cael ei ddiffinio yn y ddeddfwriaeth. Mae'r Oxford English Dictionary ("**OED**") diweddaraf (1989, ail argraffiad) yn cyfeirio at ffordd fel *"llinell gyfathrebu gyffredin a ddefnyddir gan bobl sy'n teithio rhwng gwahanol leoedd, fel arfer un sy'n ddigon llydan i gerbydau a cheffylau neu deithwyr ar droed"* ond hefyd fel *"unrhyw ffordd, llwybr neu gwrs (deunydd)."* Mae'r OED byrrach mewn argraffiadau cynharach yn cynnwys diffiniadau nad ydynt yn cyfeirio at ble mae cerbydau'n cael eu defnyddio yn unig, e.e. *"llinell gyfathrebu gyffredin rhwng mannau penodol a ddefnyddir gan geffylau, teithwyr ar droed neu gerbydau"* ac, ar wahân, *"unrhyw lwybr neu ffordd."* Er gwaethaf y cyfeiriadau at gerbydau, nid oes rheswm pam na ellir rhoi ystyr ehangach iddo mewn amgylchiadau lle mae arwyneb wedi'i baratoi'n arbennig. Mae dimensiynau a hyd y llwybr yn sylweddol, yn enwedig o ystyried achosion lle mae dim ond *'pegio allan'* wedi cael ei ystyried yn ddigonol.

7.3 Y tu hwnt i'r casgliad hwnnw, gall datblygiad gweithredol arall sydd y tu allan i adran 56(4) fod yn ddigon i roi caniatâd cynllunio ar waith: *Field v First Secretary of State* [2004] EWHC 147 Gweinyddol yn [43] a [49]; a gymeradwyir yn *Republic of France v RBKC* [2017] EWCA Civ 429. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol sy'n cyfeirio at yr RMA Cyntaf ac y gellir ei ystyried ar ei ben ei hun yn briodol fel gwaith digonol i roi'r datblygiad ar waith.

8 Newid defnydd

8.1 O ran cydymffurfio ag Amod 71, mae dechrau newid defnydd yn amodol ar roi'r RMA Cyntaf ar waith yn flaenorol. Er bod cyfreithlondeb y newid defnydd felly'n dibynnu ar a yw'r RMA Cyntaf wedi'i ddechrau'n gyfreithlon, rydym eisoes wedi dod i'r casgliad bod hynny wedi digwydd.

8.2 Mae tri amod arall yn berthnasol. Mae ail ran Amod 71 yn ei gwneud yn ofynnol i'r newid defnydd gael ei ddefnyddio dim ond ar sail ategol i'r pentref hamdden gwyliau wedi hynny, *"ynghyd â defnyddiau ategol eraill a gymeradwyir o dan y caniatâd amlinellol"*. Mae'r dibenion ategol hynny'n cynnwys y parc gwledig, sy'n golygu nad yw'r defnydd o'r ganolfan wybodaeth i ymwelwyr ond wedi bod yn ategol i'r parc gwledig.

8.3 Nid oes unrhyw awgrym na chydymffurfiwyd ag Amod 72 ac mae Amod 73 wedi'i ryddhau yn unol â'r DisC Pellach.

8.4 Mae Adran 56(4)(a) yn diffinio "**gweithrediad perthnasol**" at ddibenion adran 56(2) fel *"unrhyw newid yn y defnydd o'r tir sy'n gyfystyr â gweithrediad perthnasol"*. Nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol a oedd yn cael ei wneud. Byddai gan arwyddion allanol y gellid eu hystyried yn rhai sy'n ymwneud â datblygu ganiatâd tybiedig i reoli hysbysebion ac felly byddai caniatâd tybiedig yn cael ei roi o dan adran 222 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

8.5 Er mai newid defnydd gwirioneddol yw'r ffactor amlwg i chwilio amdano, mae'n anodd gweld beth arall y gellid bod wedi'i wneud mewn perthynas â'r adeilad dan sylw, o ystyried y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar y pryd. Mae'r llinell awdurdod (a arweiniodd at *Kestrel Hydro v SSCLG* [2016] EWCA Civ 784) y gall yr hysbysiad gorfodi, wrth orfodi yn erbyn newid defnydd anghyfreithlon, fynnu bod gwaith cysylltiedig yn cael ei dynnu'n briodol (yng nghyd-destun y pwerau o dan adran 173(3) a (4) i unioni'r tor-amod ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol) yn awgrymu y dylid ystyried y camau cysylltiedig â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol yn cael ei atal.

8.6 Mae hefyd yn berthnasol nodi, i'r graddau y mae unrhyw gwestiwn ynghylch rhoi'r Caniatâd sy'n ymwneud â Thŵr y Beili ar waith, fod caniatâd cynllunio llawn (adran C) yn debygol o gael ei ystyried yn ymarferol fel rhywbeth y gellir ei wahanu oddi wrth unrhyw ganiatâd arall ac felly, hyd yn oed pe bai wedi dod i ben, ni fyddai hynny'n effeithio ar ddilysrwydd unrhyw ganiatâd arall.

9 Casgliadau

10 Gan ddychwelyd at y cwestiynau ym mharagraff 1.1 y llythyr hwn, maent wedi cael eu hateb uchod fel a ganlyn

(a) O ran y gwaith ar y llwybr (paragraffau 7.2 a 7.3 uchod), drwy gyfeirio at ddiffiniadau safonol, mae'r hyn sydd wedi'i osod allan yn cael ei ystyried yn ffordd, p'un a fydd yn cael ei defnyddio ar gyfer cerbydau ai peidio, ac yn fwy na'r gwaith sylfaenol sy'n ofynnol at ddibenion o'r fath. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol y gellir ei briodoli i'r RMA cyntaf sy'n ddigonol i roi'r datblygiad ar waith.

(b) O ran amod 30 (paragraffau 6.2, 6.3, 6.6 a 6.7 uchod) nid oes dim mewn unrhyw amod sy'n mynnu bod cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl yn cael ei cheisio ar sail 'Cam wrth Gam' yn unig, ac mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo cymeradwyaeth ar gyfer materion a gedwir yn ôl yn hytrach na chael cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer y cam cyfan. Lle ceisir cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad sy'n gofyn am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, dim ond manylion y gwasanaethau a gynigir ar gyfer yr elfen honno y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cymeradwyo ond, fel sy'n wir gyda'r RMA Cyntaf cyn belled â bod dim manylion gwasanaethau i'w cymeradwyo a bod modd i'r gwaith hwnnw roi'r Caniatâd ar waith.

(c) O ran newid defnydd (paragraffau 8.4 a 8.5) nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol na'r arwyddion, ond dylid bod enghreifftiau pellach o ddefnydd yn cael ei atal gan y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar yr adeg pan gymerwyd y camau cysylltiedig yn ymwneud â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn cael eu hystyried ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol wedi ei atal.

Yn gywir,

BURGES SALMON LLP

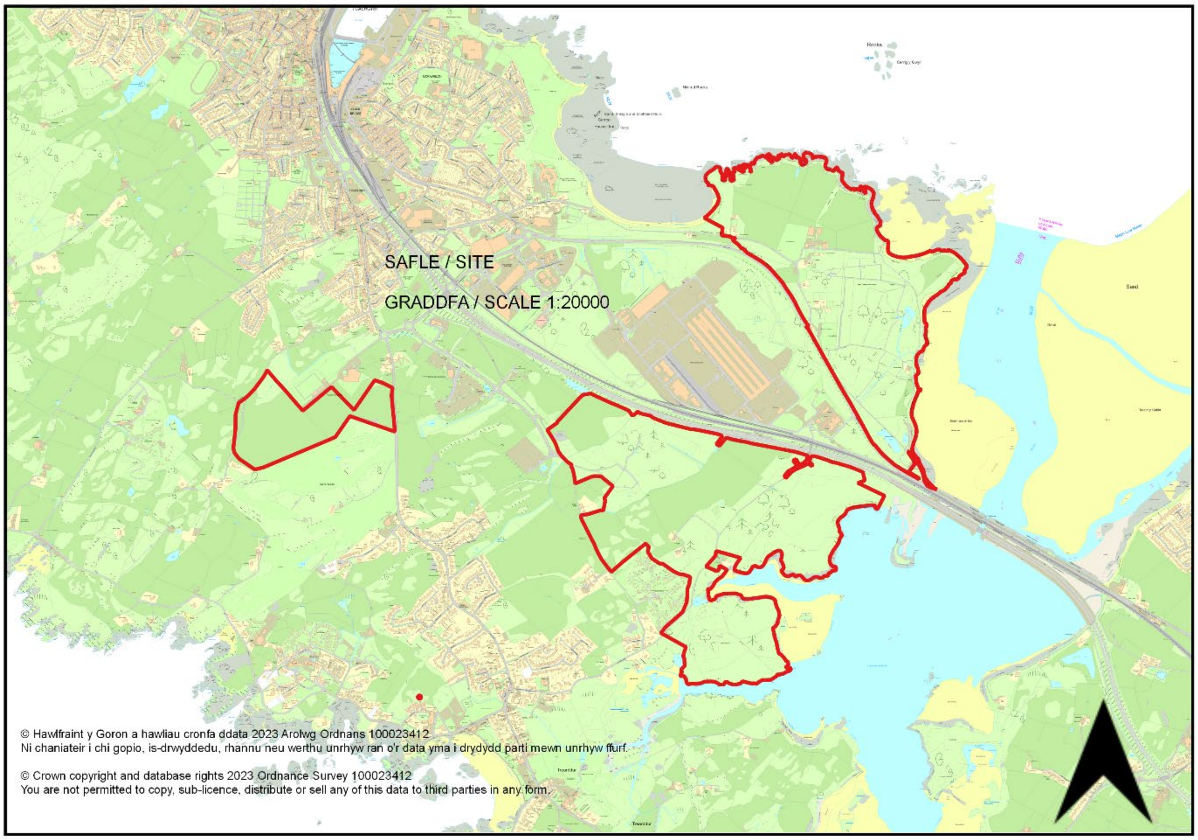
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.1**

Rhif y Cais: 46C427L/COMP

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd ar gais a oedd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Felly fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn yn ceisio cyflawni gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON mewn

perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol (CLGS). a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

Mae'r cais yn ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gyflawni gofynion y rhwymedigaethau sy'n ymwneud â'r Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol (CLGS) a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi 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)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Mae CNC wedi adolygu'r dogfennau a gyflwynwyd ac wedi cadarnhau nad oes angen iddynt fod yn rhan o unrhyw grwpiau cyfarfod ond maen't yn hapus i ddarparu mewnbwn/cyngor i'r Awdurdod yn ôl yr angen o ran goblygiadau unrhyw drafodaethau i AHNE Ynys Môn neu unrhyw safle gwarchodedig. .
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau mewn perthynas a ecoleg.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd rhybuddion safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/09/2020.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un sylw wedi dod i law. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- pryder am effaith amgylcheddol y datblygiad
- pryder ynglŷn ag effaith ar ecoleg ac nad yw'r adroddiadau ecoleg yn gyfredol
- pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwyllt h.y. gwiwerod coch, ystlumod, amffibiaid, adar ac ati.
- Os caiff ei gymeradwyo, y gobaith yw y bydd y Cyngor yn sicrhau bod trigolion lleol yn parhau i gael mynediad am ddim i sawl rhan o'r parc

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau

wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn(ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau\gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr. – Permitted 19/4/16

RM/2018/6 - Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead – Permit 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianneg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ac y maent yn ymwneud a cais materion gadwyd yn ol RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed) yn ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Conditions Partially Discharged – 1/4/21

DIS/2021/33 - Cais i ryddhau amod (73)(Parcio cerbydau, troi a chynllun dadlwytho / llwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn / Application to discharge condition (73) (Vehicle Parking, Turning and unloading/loading scheme) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON – Condition Partially Discharged – 16/6/21

46C427M/COMP - Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus i gydymffurfio â Thelerau'r Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyf. 46C427K/TR/EIA/ECON – Permitted 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn - No decision

COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym - No decision

S106/2020/3 – Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 - No decision

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 19 Ebrill 2016 o dan gais cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer datblygiad hybrid yn cynnwys 3 safle ar wahân ond sydd yn gysylltiedig â'i gilydd, sef Penrhos, Cae Glas a Kingsland (gweler Adran 5 uchod am ddisgrifiad llawn o'r cais).

Roedd y caniatâd yn ddarostyngedig i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 ac mae'r cais hwn yn ceisio rhyddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.

Mae Adran 7.1 y Cytundeb Adran 106 yn datgan:

7.1 Bydd y Perchennog yn cyflwyno'r Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol i'r Cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn 6 mis i ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno iddo (gan weithredu'n rhesymol).

Cyflwynwyd Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi eu nodi yn Adran 4 (Cyfansoddiad) y ddogfen. Mae Adran 4.1 yn pennu enw'r grŵp fel: Grŵp Cyswllt Cymunedol Penrhos, mae Adran 4.2 yn nodi pwrpas y grŵp, mae Adran 4.3 yn ymwneud â Phwyllgor y grŵp, mae Adran 4.5 yn ymwneud ag Aelodaeth y grŵp ac mae Adran 4.6 yn ymwneud â Chyfrifoldebau'r grŵp.

Mae Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 yn datgan:

13.1 Cyn pen 6 mis o ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno arno, bydd y Perchennog yn cyflwyno i'r Cyngor am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig, y Cynllun Tir

Mynediad Cyhoeddus Penrhos yn manylu ar sut fydd y Perchennog yn sicrhau rheolaeth ychwanegol ar Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, Cynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a chaniatáu mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.

Cyflwynwyd Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi'u nodi yn Adran 3 yn y dogfennau. Mae Adran 3.1 yn ymwneud â rheoli Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.2 yn ymwneud â chynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.3 yn ymwneud â mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.4 yn ymwneud ag adolygiad o ymrwymiad i'r cytundeb Adran 106 ac mae Adran 3.5 yn ymwneud â chyfrifoldebau'r tirfeddiannwr.

Ymgynghorwyd ar y cais a rhoddwyd cyhoeddusrwydd iddo. Lle bo'n berthnasol, gwnaed mân addasiadau er mwyn ystyried sylwadau'r ymgyngoreion. Fodd bynnag, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad neu bryderon gan yr ymgyngoreion mewn perthynas â ffurf a chynnwys y dogfennau.

Derbyniwyd un sylw mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r sylwadau'n amherthnasol i raddau helaeth i'r materion sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais penodol hwn. Fodd bynnag, er bod yr awdur yn dweud ei fod yn gobeithio y byddai'r Cyngor yn sicrhau y gallai trigolion lleol barhau i gael mynediad rhad ac am ddim i ardal cymharol fawr o'r parc, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau neu wrthwynebiad penodol ganddynt i'r Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a gyflwynwyd.

Felly, mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 a 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Casgliad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Argymhelliad

Amod wedi ei Ryddhau

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd o dan gais 46C427L/COMP yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion Adran 7 (Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol) ac Adran 13.1 (Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos) o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19eg Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatad cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ac felly cânt eu rhyddhau drwy hyn.

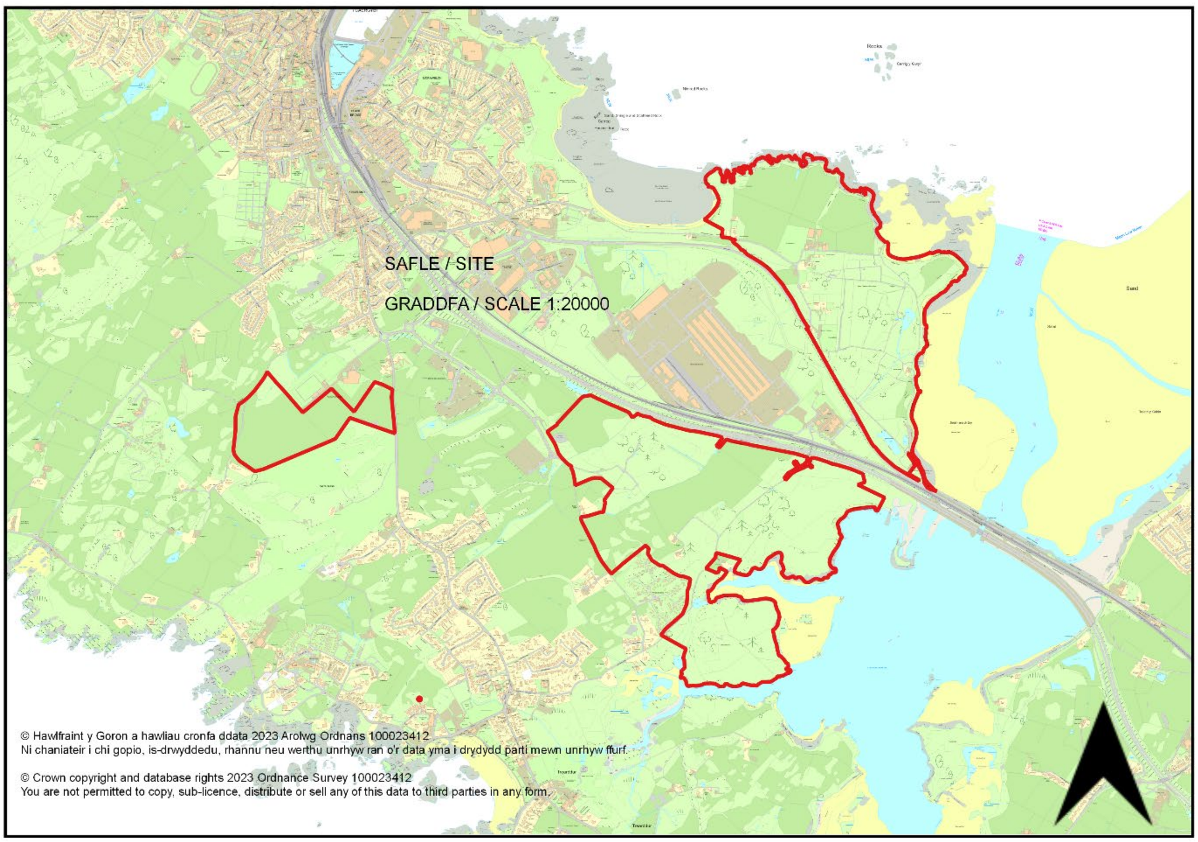
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.2**

Rhif y Cais: S106/2020/3

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol o'r cytundeb adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON at gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau adrannau perthnasol fel a nodwyd yn y disgrifiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb wedi dderbyn.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does gan yr uned polisi Dim sylwadau pellach ar y sgim iaith gymraeg.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Mewn ebost dyddiedig 13/01/2021 derbynwyd sylwadau ar y sgim Iaith gymraeg. Mewn ebost dyddiedig 16/02/2021 derbynwyd sylwadau pellach ar y sgim Iaith Gymraeg. Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does ddim sylwadau pellach ar y sgim Iaith Gymraeg.

Derbyniwyd sylwadau ychwanegol ar y cynllun Iaith Gymraeg mewn neges e-bost ar 16/02/2021.

Mewn neges e-bost ar 04/03, mae'n cael ei gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau pellach ar y Cynllun Iaith Gymraeg.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthiad llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr ffurfiol o wrthwynebiad wedi'i dderbyn. Y prif reswm am wrthwynebu oedd:-

- Effaith ar y SoDdGA, AHNE a'r Ardal o Warchodaeth Arbennig (SPA)
- Colli atyniad ymwelwyr
- Angen am fannau gwyrdd agored yng Nghaergybi
- Effaith bach iawn ar yr economi

Mewn ymateb i'r llythyr o wrthwynebiad, mae'r cais cynllunio hwn yn un i ryddhau'r adrannau perthnasol o'r cytundeb Adran 106. Mae'r cais cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu a bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi o ran a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau'r adran berthnasol o'r cytundeb Adran 106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella'r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o
dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatawyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno ‘Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos’ o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o’r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a’u cynnal a’u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r prif elfennau o’r cais sy’n destun yr adroddiad hwn a nodwyd isod:

- Diwygio paragraff 2.1.1 o ran 8 o’r cytundeb cyfreithiol fel bod Gwarchodfa Natur fel sydd ei angen yng Ngam 1 Cae Glas yn cael ei ddarparu cyn dechrau’r datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhos (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).
- Rhes 15 o Atodiad 2 (Tabl Bond / Bond Table) “Canolfan Ymwelwyr Penrhos” Diwygio’r cytundeb fel bod angen “bond” cyn dechrau ar y datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhops (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).

- Paragraff 1.1 Atodlen 12 Diwygiad i’r gofyniad i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg o 12 mis i 3 mis cyn dechrau unrhyw “Gam” neu “Is-gam”.

- Mae paragraff 1.2 o Atodlen 12 ar hyn o bryd yn nodi na fydd unrhyw waith adeiladu yn dechrau tan y bydd Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer y Cam hwnnw wedi ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan y Cyngor. Mae’r newid y gwneid cais amdano yn galluogi’r ymgeiswyd i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer is-gam yn unol â’r diffiniad yn y cytundeb cyfreithiol. Yn unol â’r newid y gwneir cais amdano cyflwynir Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos sy’n is-gam o dan amodau’r cytundeb cyfreithiol.

- Cywiro cynllun yn y cytundeb cyfreithiol gwreiddiol gan y Cynllun Adran 2 Adran 106 – Lluniad Tir Penrhos adolygiad 03 ar gyfer adolygiad 04 dyddiedig 19 Ebrill 2016.

Ystyrir y gwelliannau i’r cytundeb cyfreithiol a restrir uchod yn dderbyniol, wrth ddod i’r casgliad hwn mae ystyriaeth wedi’i roi i Gylchlythyr 13/97.

Mae ymgynghorai perthnasol yn fodlon â’r fersiwn derfynol o’r Cynllun Iaith Gymraeg a ddiwygiwyd gan ystyried sylwadau a ddarparwyd gan y Cyngor. Gan ystyried y sylwadau a’r holl ystyriaethau polisi cynllunio perthnasol fe ystyrir y Cynllun Iaith Gymraeg yn dderbyniol yn y modd mae’n berthnasol i Barc Arfordirol Penrhos.

Mae gwrthwynebiad wedi’i dderbyn ond me’r sylwadau a waned yn ymwneud â datblygu’r ardal ac nid yw’n berthnasol i’r penderfyniad ar y cais o dan sylw.

Casgliad

Yn dilyn ystyried yr holl ystyriaethau sy’n cel eu crynhoi uchod, mae’r argymhelliad yn un o ganiatau.

Yn unol â’r ddyletswydd o dan reoliad 3 o Reolidau EIA (Cymru) 20176 mae’r Adran Gynllunio Leol wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda’r cais hwn ac wedi cymryd I ystyriaeth bod cwmpas y datblygiad wedi’I asesu at ddibenion EIA o dan ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON fe ystyrir fod y gwaelodlin a’r effeithiau sylweddol tebygol yr un peth fel y gellir rhoi caniatâd.

Argymhelliad

a) Bod y Cyngor yn cwblhau'r Weithred Amrywio er mwyn diwygio'r cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd ar 19 Ebrill 2016 fel rhn o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
b) Ar ôl cwblhau'r Gweithred Amrywio bod y Cynllun Iaith Gymraeg (Chwefror 2021) yn cael ei gymeradwyo gan y Cyngor cyn belled â'I fod yn cyfeirio at "Dir Mynediad Cyhoeddus" (Penrhos Public Access Land) fel a ddiffinnir yn y cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd 19 Ebrill 2016.

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.

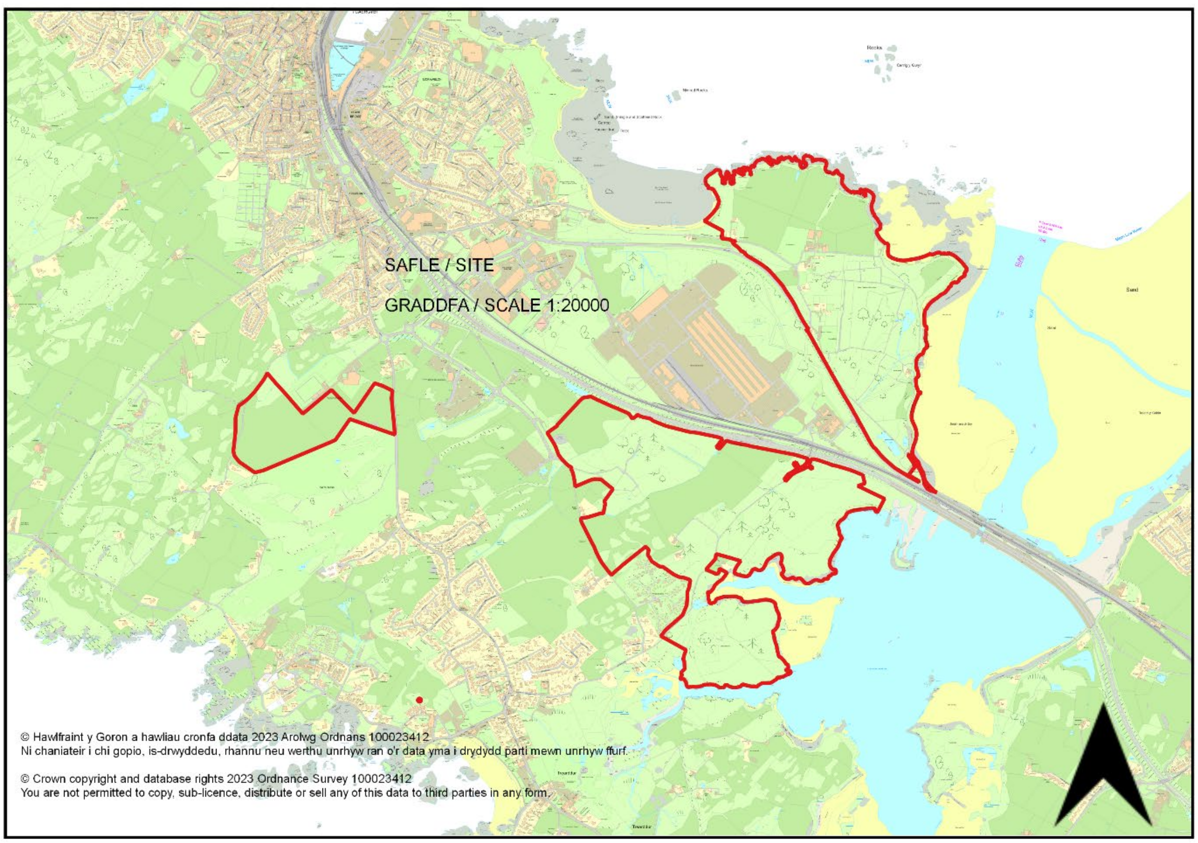
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.3**

Rhif y Cais: COMP/2021/1

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Bwriad: Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol y Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau'r adrannau perthnasol y cyfeirir atynt yn y disgrifiad.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
AMG 4: Gwarchod yr Arfordir
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Mwynau a Gwastraff / Minerals & Waste	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau
Adain Eiddo / Property Section	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sioned L Jones / Coastal Access Project Officer	Dim sylwadau
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 182 o lythyrau ffurfiol yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law a derbyniwyd 500 o sylwadau dros y we. Y prif resymau dros wrthwynebu'r cais yw:

• Effaith ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Warchodaeth Arbennig

• Effaith ar ecoleg (gwiwerod coch yn benodol)

• Effaith bychan iawn ar yr economi

• Nid yw amwynderau ac isadeiledd lleol yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad, straen ar ofal iechyd, y gwasanaethau brys, systemau carthffosiaeth ac ati.

• Dim tai fforddiadwy ar gyfer Caergybi

• Nid yw'r cynnig yn ystyried Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015

• Effaith ar yr arfordir

• Dinistrio 27 acer o goed aeddfed sydd yn Goetir Hynafol
• Dim galw yn awr gan nad yw Wylfa'n symud ymlaen

- Effaith ar orchmynion gwarchod coed a choetir hynafol
- Traffig ychwanegol ac effaith ar ddiogelwch cerddwyr
- Newid Hinsawdd a Chynhesu Byd Eang
- Gallai’r datblygiad gael effaith negyddol ar fusnesau lleol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Colli’r fynwent anifeiliaid anwes
- Dim angen y datblygiad
- Gorddatblygu’r safle
- Effaith weledol
- Anghydnaws â’r ardal
- Effaith andwyol ar fwynderau lleol, sŵn ac ati
- Dim digon o lefydd parcio yn y datblygiad
- Dim trefniadau ar gyfer ailgylchu gwastraff yn y datblygiad
- Dymchwel adeiladau hanesyddol
- Nid yw’n gynaliadwy
- Nid yw’r datblygiad yn drech na budd y cyhoedd
- Pwysig ar gyfer iechyd meddwl a llesiant
- Mae angen llecyn gwyrdd agored yng Nghaergybi

Effaith ar adeiladau rhestredig gerllaw

Materion eraill

- Dylid cadw’r ardal fel gwarchodfa natur
- Gwrthdaro buddiannau mewn perthynas â’r Pennaeth Cynllunio blaenorol a chysylltiad â Land and Lakes
- Defnyddio’r parc i gerdded ac ymlacio
- Ardaloedd mwy addas i’w datblygu
- Mae digon o dai gwag sydd wedi dadfeilio y gallai datblygwyr eu troi’n gartrefi gwyliau
- Mae digon o gartrefi gwyliau yn yr ardal
- Diffyg ymgynghori a thryloywder gan y datblygwr

• Effaith ar Y Fali gan y bydd cerbydau'n gadael yr A55 yng nghyffordd Y Fali

Mewn ymateb i'r llythyrau a'r sylwadau a gyflwynwyd yn gwrthwynebu'r cais, mae'r cais cynllunio hwn ar gyfer rhyddhau adrannau perthnasol o'r cytundeb Adran 106 (A106). Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ganiatáu eisoes ac ystyrir a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau'r adrannau perthnasol o'r cytundeb A106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella'r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o
dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill (‘ETAL’)), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol (‘PCEMP’)), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu (‘PCTEMP’)), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) (‘SMP’)), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) (‘WMP’)), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy (‘Cynllun SDS’)), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o’r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o’r ardal sydd ar agor i’r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o’r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatawyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o’r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a’r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau’r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno ‘Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos’ o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o’r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a’u cynnal a’u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a

disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus -

Cyn cychwyn adeiladau pob cam o'r datblygiad roedd gofyn i'r perchennog gyflwyno manylion y strategaeth parcio ceir a mynediad cyhoeddus mewn perthynas â phob cyfnod. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion sy'n cadarnhau fod y rhwymedigaethau hyn wedi'u bodloni ac y byddant yn parhau i gael eu bodloni hyd nes bod angen rhesymol am y tir a nodwyd i fod yn rhan o'r ardal ddatblygu. Cyflwynwyd manylion am fynediad i'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau cysylltiedig fel rhan o'r cais. Mae mynediad cyhoeddus llawn i holl Dir Mynediad Penrhos wedi cael ei gynnal ers trosglwyddo perchnogaeth a bydd hynny'n parhau hyd nes bydd 'gofyn rhesymol' am ran, neu'r cyfan o'r Llecyn Agored Preifat a'r Ardal Ddatblygu.

Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol -

Roedd Cymal 12.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Coetir Hynafol i'r Cyngor er mwyn derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Roedd rhaid i'r cynllun gynnwys manylion am rwymedigaethau a mesurau y byddai'n rhaid i'r perchennog eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y Coetir Hynafol yn cael ei gadw a'i gynnal.

Anfonwyd y manylion a gyflwynwyd at yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed a chadarnhawyd nad oes unrhyw ardal o goetir hynafol ym Mharc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd -

Mae Cymal 15.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog, cyn cychwyn adeiladu pob cyfnod o'r datblygiad, gyflwyno Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd mewn perthynas â'r cyfnod hwnnw er mwyn i'r cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fanylu ar y rhwymedigaethau a'r mesurau y bydd y Perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod Cysylltiadau Gwyrdd yn cael eu darparu, ynghyd â dull mynediad cyhoeddus (fel sy'n briodol) i'r ardal D = Cysylltiadau Gwyrdd, yn ogystal â threfniadau cynnal a rheoli'r Cysylltiadau Gwyrdd a lleoliad ac amseriad gwireddu'r Cysylltiadau Gwyrdd.

Mae Cysylltiadau Gwyrdd yn golygu cynllun sy'n cynnwys manylion a lleoliad y cysylltiadau cynaliadwy a diogel ar gyfer cerdded a beicio ym mhob Cyfnod o'r Datblygiad a chysylltu gyda defnyddiau a nodweddion cyfagos, trafnidiaeth gyhoeddus a thir gerllaw a chysylltiadau ecolegol a thirwedd rhwng ardaloedd tu mewn i'r datblygiad, neu gerllaw, a bydd rhaid eu darparu fel rhan o bob cyfnod neu is-gyfnod.

Mae'r Cysylltiadau Gwyrdd presennol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn cynnwys; y Llwybr Cyhoeddus, gan gynnwys Llwybr Arfordir Penrhos a ddynodwyd erbyn hyn a Llwybr Cyhoeddus 38 / llwybr Beicio Teithio Llesol 8; Llwybrau Cyhoeddus trwy ganiatâd yn y Parc Arfordirol.

Yn ogystal â'r llwybrau presennol mae'r perchennog yn cynnig nifer o lwybrau cerdded ychwanegol yn y Parc Arfordirol ac maent wedi cael eu cymeradwyo o dan gais cynllunio rhif RM/2018/6.

Nid yw'r Swyddog Llwybrau Cyhoeddus wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) -

Roedd Cymal 17.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Rheoli SoDdGA a oedd yn cynnwys manylion y trefniadau mynediad i'r SoDdGA, gan gynnwys cyfyngu ar ddefnydd hamdden a gweithgareddau morwrol yn ardal y SoDdGa, gwarchod rhywogaethau a warchodir a manylion tir halogedig a'r posibilrwydd o drwytholchi i'r SoDdGA.

Roedd y Cynllun Rheoli SoDdGA a gyflwynwyd yn cadarnhau fod y perchennog wedi sefydlu tîm Wardeiniaid Parc Arfordirol Penrhos i weithredu a chynnal y maes parcio hygyrch. Mae'r tîm yn cyflawni'r holl ddyletswyddau gweithredol a chynnal a chadw, cynnal diogelwch y safle a chyfathrebu gyda'r cyhoedd sy'n ymweld â'r safle.

Roedd y datganiad yn cadarnhau hefyd fod y perchennog wedi comisiynu arolygon rheolaidd o adar arfordirol o 2011 hyd heddiw. Roedd y datganiad yn datgan fod y perchennog wedi ymrwymo i sicrhau fod SoDdGA Beddmanarch-Cymyran a'i gynefinoedd arfordirol ac adar yn parhau i gael eu gwarchod ac na fydd gwaith gwella rhwydweithiau llwybrau cerdded yn achosi mwy o bwysau ar y SoDdGA gan y cyhoedd a gallai fod yn fodd i ddargyfeirio defnyddwyr oddi wrth y prif lwybr arfordirol a'r SoDdGA.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion a gyflwynwyd yn y Cynllun Rheoli.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro

Cyn cychwyn gwaith ar y safle roedd yn ofynnol i'r perchennog gyflwyno Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro a oedd yn darparu manylion ac amserlen ar gyfer cwblhau arolygon ecolegol a threfniadau monitro ac adrodd ar yr arolygon a'r gwaith monitro a gyflawnwyd, methodoleg ar gyfer yr Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol a manylion y Cynefinoedd Cydbwyso ac Ardaloedd Gwella Rhywogaethau, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu cyflawni a'u lleoliad.

Cyflwynwyd Strategaeth Fonitro Ecolegol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau fod ychwanegiadau a newidiadau wedi'u gwneud i'r dogfennau pan gyflwynwyd y dogfennau o dan gais rhif DIS/2020/92. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau hefyd nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r manylion a gyflwynwyd.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol

Roedd Cymal 19.4 yn nodi bod rhaid cyflwyno Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol ar ôl i'r Arolwg Ecolegol a'r Cynllun Monitro cael eu cymeradwyo.

Cyflwynwyd Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol fel rhan o'r cais ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol

Roedd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Coed Presennol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn gwaith adeiladu Cyfnod Penrhos neu Gyfnod Cae Glas 1. Roedd rhaid i'r cynllun gynnwys manylion am y rhwymedigaethau a'r mesurau y byddai'r perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y coed presennol yn cael eu cadw, eu cynnal a'u gwella.

Mae'r swyddog tirwedd wedi cadarnhau fod y materion hyn wedi eu cytuno yng nghais cynllunio DIS/2020/92 ac nad oes angen newidiadau pellach. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden

Mae'r rhwymedigaeth hon yn gofyn am;

Rhaid i'r Perchennog benodi, ac ysgwyddo cost, Warden sydd â chymwysterau neu brofiad addas (bydd manyleb swydd y Warden yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor yn y lle cyntaf) cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rhestr o wahanol gynlluniau. Â'r rhwymedigaeth ymlaen i ddatgan y bydd adroddiad blynyddol yn cael ei gynhyrchu o ddyddiad cychwyn

gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny. Bydd yr adroddiad blynyddol yn manylu ar y mesurau a gymerwyd i gydymffurfio â gofynion yr atodlen, mewn perthynas â'r ardaloedd cynnal a chadw ac unrhyw achosion o fethu â chydymffurfio ag unrhyw gynllun neu ofyniad o dan yr atodlen hon, a sut y rhoddwyd sylw i unrhyw fethiant i gydymffurfio, neu sut y bwriedir gwneud hynny, a chan nodi unrhyw gamau i'w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth yn ymwneud â Phenodi Gwasanaeth Warden, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion yngylch sgôp y penodiad a gofynion contract. Mae'r cynigion wedi'u darparu yn Adran 3.2.1 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn perthynas â darparu adroddiadau blynyddol, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â Diogelwch yn y Parc Arfordirol, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, rhwymedigaethau Diogelwch / Asesiad monitro effaith ar yr AHNE a defnydd o Gysylltiadau Gwyrdd

Mae'r rhwymedigaeth yn datgan y bydd y perchennog yn gyfrifol am ddarparu, ar sail barhaus, presenoldeb swyddog diogelwch/warden digonol mewn cysylltiad â'r holl dir y caniateir mynediad i'r cyhoedd iddo, yn unol â thelerau'r cytundeb. Cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad, bydd warden sy'n meddu ar gymwysterau neu brofiad addas yn cael ei benodi i fonitro effaith y datblygiad ar yr AHNE a defnydd o'r Cysylltiadau Gwyrdd o'r Datblygiad i'r AHNE, a bydd y gost yn cael ei ysgwyddo gan y perchennog. (Gall y warden fod yr un person ag a benowyd at ddibenion paragraff 21.1 uchod.)

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â monitro'r effaith ar yr AHNE a defnydd o'r Cysylltiadau Gwyrdd, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.4 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, ymrwymiad i ddarparu Adroddiad Blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE –

Mae gofynion yr adran hon yn datgan y bydd y Warden, o ddyddiad dechrau gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny, yn cynhyrchu adroddiad blynyddol, gan ddarparu copi i'r cyngor. Bydd yr adroddiad yn manylu ar yr effaith ar yr AHNE, unrhyw fesurau lliniaru a ddarparwyd a bydd yn nodi unrhyw gamau i'w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf i reoli a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr AHNE.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas ag adroddiad blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.5 o Atodiad B4 - Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ymwneud â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Cyflawni Gwaith Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn adeiladu Cyfnod Penrhos, rhaid i'r perchennog gyflwyno, i'r cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, gynllun cyflawni gwaith fesul cyfnod yn dangos sut fydd Penrhos Cyfnod 1, Cyfnod 2 a Chyfnod 3 yn cael eu cyflawni.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth cyflawni gwaith fesul cyfnod ar gyfer y cyfnodau a ganlyn:-

Parc Arfordirol Penrhos – Cyfnod Rhagarweiniol

Penrhos Cyfnod 1 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 2 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 3 – Pentref Hamdden Penrhos

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn gwaith adeiladu pob cyfnod bydd y perchennog yn cyflwyno, i'r Cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, Cynllun Llafur Lleol mewn perthynas â'r Cyfnod hwnnw a fydd yn cynnwys manylion cynigion y Perchennog i hyrwyddo cyflogi unigolion sy'n byw yn yr Ardal Ddaearyddol a chyflogi contractwyr, crefftwyr a busnesau lleol fel rhan o'r cyfnod perthnasol neu ran o'r cyfnod hwnnw.

Mae'r ymgeisydd wedi paratoi a chyflwyno Cynllun Llafur Lleol sydd wedi'i gyfyngu i gyfnod cychwynnol y gwaith ym Mharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mae'r Cynllun Llafur Lleol yn darparu'r sgôp ar gyfer penodi a gofynion contract.

Lleoliad Contractwyr – Bydd Land and Lakes yn mabwysiadu termau cyffredinol ar gyfer penodi contractwyr, megis lleoliad contractwyr – gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn. Os bydd angen ystyried ardal ehangach, dylid cyfyngu'r ardal honno i Ogledd Cymru.

Rhwymedigaethau Iaith Gymraeg – Mae'n rhaid i'r contractwyr a ddewisir fedru bodloni gofynion Cynllun Iaith Gymraeg cyfnod Parc Arfordirol Penrhos, fel y cytunwyd arno gyda'r Cyngor.

Iechyd a Diogelwch – Mae'n rhaid i gontractwyr gydymffurfio â rheoliadau Iechyd a Diogelwch cyfredol

Yswiriant – Mae'n rhaid i gontractwyr feddu ar yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus ac Yswiriant Atebolrwydd Cyflogwr gwerth o leiaf £10M.

Deunyddiau a Chyflenwadau – Bydd yr holl ddeunyddiau a chyflenwadau'n cael eu prynu mor lleol â phosib, a gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn, ac os nad ydynt ar gael dylid cyfyngu'r ardal i Ogledd Cymru.

Glanhau a Glanweithdra - Dylid defnyddio isgontractwyr lleol

Penodi'r Gweithwyr – Os bydd angen gweithwyr ychwanegol i wireddu contractau ym Mharc Arfordirol Penrhos rhaid hysbysebu a phenodi'r swyddi hyn yn lleol, gan gynnwys yr holl rwymedigaethau, oni bai nad oes modd bodloni'r gofynion o ran cymwysterau, sgiliau a phrofiad

Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Casgliad

Rhyddhau adrannau perthnasol rhwymedigaethau’r cytundeb Adran 106 mewn perthynas â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Argymhelliad

Amod wedi ei Ryddhau

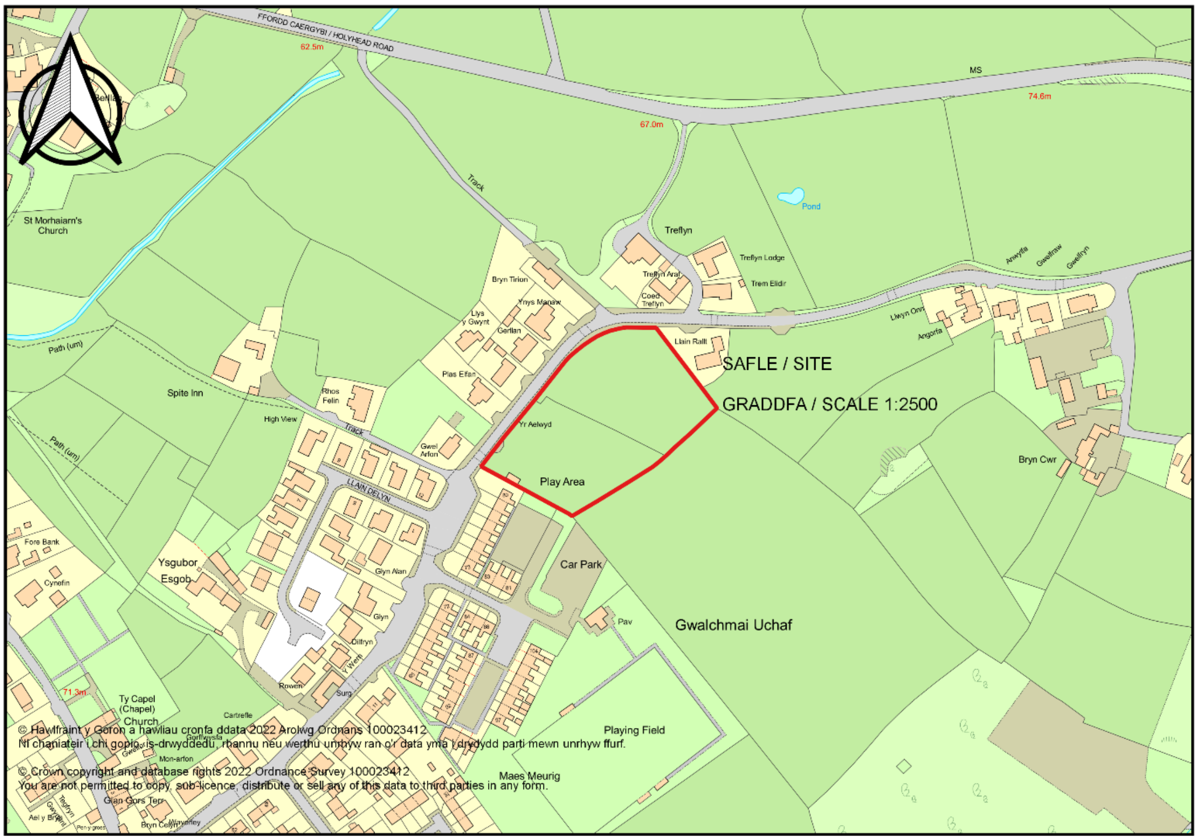
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.4**

Rhif y Cais: FPL/2022/256

Ymgeisydd: AMP Construction ltd

Bwriad: Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Crown Street, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau aelod lleol, Neville Evans a Douglas Massie Fowlie.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 26 Ebrill 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'r cyffiniau.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad gwledig Gwalchmai union gerllaw Crown Street yn rhan uchaf y pentref. Ar hyn o bryd mae'r safle'n dir amaethyddol wedi'i amgáu ac mae modd cael mynediad i'r safle o Crown Street. Mae wal gerrig bob ochr i'r fynedfa ar hyd y llain welededd ac mae wal gerrig ar hyd y ffin ger ochr y ffordd. Mae gweddill y safle wedi'i amgáu â gwrych cynhenid aeddfed, drain gwynion yn bennaf. Mae drychiad y safle'r un fath â drychiad y briffordd (Crown Street) ac mae ar fymryn o raddiant tua'r de orllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae datblygiadau tai ar hyd y ffin Ogleddol, Ddeuol a Gorllewinol ac mae priffordd gyhoeddus rhwng y safle a'r tai ar hyd y ffin orllewinol. Mae tir amaethyddol caeedig i'r dwyrain ac yna cefn gwlad agored. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored oherwydd ei leoliad y tu allan i (ond gyfagos â'r) ffin ddatblygu ddynodedig, fel yr amlinellwyd ar y mapiau mewnosod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae Gwalchmai wedi cael ei dynodi'n bentref gwasanaeth.

Nid oes patrwm ddatblygu benodol yn yr ardal leol, ac mae pob math o eiddo a gorffeniadau i'w gweld yno. Ar yr ochr arall i Crown Street, gyferbyn â'r safle, mae byngalos ac eiddo 2 lawr, ac mae pob math o wahanol ddeunyddiau wedi cael eu defnyddio yn cynnwys (ond nid yn gyfyngedig i) lechi, teils, rendr, gro chwipio a chladin carreg. Mae Maes Meurig i'r de yn cynnwys tai teras â thoeau llechi a waliau wedi'u chwipio â gro.

Dyma gais i godi 33 annedd fforddiadwy ar y safle ynghyd â chau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd ynghyd â ffordd fewnol. Bydd yr anheddau yn anheddau 2 lawr a bydd ganddynt doeau teils, waliau rendr gwyn, bricwaith coch a ffenestri, drysau a landerau a phibellau dŵr upvc gwyn. Bydd y safle'n cynnwys y gymysgedd dai ganlynol:
- 12 fflat 1 ystafell wely
- 10 tŷ pâr 2 ystafell wely
- 8 tŷ pâr 3 ystafell wely
- 3 tŷ ar wahân 4 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:
- P'un ai a yw'n cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ai peidio
- Materion yn ymwneud â'r briffordd
- Materion ecolegol
- Materion yn ymwneud â'r iaith Gymraeg
- Dylunio / Tirweddu
- Gwrthwynebiad gan gymdogion

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
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 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad ariannol ei angen.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol ynghyd a manylion y cyfraniad ei angen tuagat llecynnau agored.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynghlun a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Fodlon fod galw am y nifer ac cymysgedd o dai a cyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Gwrthwynebiad wedi godi ynghlun a'r materion isod: - Gor-ddatblygiaad - Isadeiledd anddigonnol - Tai ddim ar gyfer pobol lleol

	- Pryder ynghlun a'r effaith ar y iaith Gymraeg - Pryder ynghlun a capasiti i'r dwr budur
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cais trwy:
anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos
hysbyseb yn y papur newydd lleol
Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 119 o lythyrau wedi dod i law a bydd cynnwys y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad
Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ond mae union gerllaw'r ffin ar 3 ochr ac felly gellir ei ystyried yn safle eithrio yn unol â pholisi TAI 16 yn y Cynllun. Mae TAI 16 yn nodi'r canlynol:

'Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae'r polisi'n seiliedig ar gynigion sy'n gallu dangos bod angen am dai fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfennau ategol gyda'r cais yn cynnwys manylion dyluniad, mynediad a datganiad cynllunio a oedd yn cynnwys gwybodaeth am y gymysgedd dai / angen. Mae'r datganiad yn darparu gwybodaeth am y modd y cafodd y cyflenwad a'r galw am dai ei asesu gan ddefnyddio'r ffynonellau canlynol:
- Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn
- Data'r Cyfrifiad
- Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg
- Y Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig
- Cofrestr Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol

Ar ôl dwyn ynghyd yr holl wybodaeth, daethpwyd i'r casgliad bod angen am 50 eiddo fforddiadwy yn ardal Trewalchmai, er y cydnabyddir efallai bod rhywfaint o ddyblygu mewn perthynas â'r ffynonellau hyn. Mae'r adran yn fodlon bod angen gwirioneddol am yr 33 eiddo fforddiadwy ac mae adran dai'r Awdurdod hefyd wedi cadarnhau bod galw am y nifer a'r gymysgedd hyn o dai. Mae'r polisi hefyd yn mynnu bod rhaid dangos nad ellir cyfarch yr angen o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad. Ar hyn o bryd mae 1 safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai yn ardal Gwalchmai a rhoddwyd caniatâd i ddatblygu rhan o'r safle hwnnw (yn cynnwys 2 annedd fforddiadwy) gan adael gweddill y safle yn wag. Mae'r rhan o'r safle sydd yn wag yn mesur tua 0.5 hectar ac felly yn unol â PCYFF 2 fe ddylai allu darparu 15 uned (3 fforddiadwy). Fel y gwelir nid yw'r gyflenwad dybiedig o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad yng Ngwalchmai yn ddigonol i gwrdd â'r galw. Mae datblygiadau tai ar 3 ochr i'r safle ac mae ganddo linell derfyn naturiol. Bydd y cynnig yn ymestyn y pentref yn naturiol ac yn llenwi'r bwlch rhwng y ffurfiau adeiledig i'r de o Crown Street. Cydnabyddir nad yw hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, fodd bynnag, yn unol â'r polisi, gellir profi bod gwir angen am ddatblygiad tai ar raddfa fwy. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cynnig yn

gydnaws â'r holl agweddau ym mholisi TAI 16 a'i fod yn cydymffurfio â'r prif bolisi wrth asesu derbynioldeb sylfaenol y cynllun.

Dwysedd Tai
Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLlC yn datgan y dylai datblygiadau tai gynnwys dwysedd o 30 uned byw yr hectar, o leiaf, er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Mae safle'r cais yn mesur 0.83 hectar sydd gyfystyr â dwysedd tai o 41 uned yr hectar ac felly mae'r cynllun yn bodloni'r dwysedd tai isaf o dan y polisi. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio yn nodi y dylai anheddau gynnwys ardal amwynder o oddeutu 55m2. Yn y cynlluniau arfaethedig nodir y bydd gan yr anheddau ardd sy'n mesur rhwng 54m2 a 62m2. Oherwydd hyn, bernir nad oes rhesymau cynllunio cyfreithlon dros gredu y byddai'r safle'n cael ei or-ddatblygu. Hefyd, mae'r safle'n cynnwys llefydd parcio i ymwelwyr ynghyd ag ardal agored ar ffurf basn arafu ynghyd ag ardal amwynder lle bydd coed ffrwythau'n cael eu plannu ym mhen gogleddol y safle.

Cymysgedd Tai
Mae polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd datganiad cymysgedd tai fel rhan o'r cais a oedd yn cynnwys manylion am y modd y cafodd ffynonellau amrywiol eu hasesu. Roedd y datganiad yn nodi bod galw am unedau 1 ystafell wely, ac mae'r cynllun wedi'i ddylunio i gyfarch y galw hwnnw. Mae'r adran dai'n fodlon bod y gymysgedd dai'n briodol ac yn cwrdd ag anghenion ward Trecastell ac o'r herwydd mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8. Ar ôl trafod y math / gymysgedd o dai gyda'r adran dai, maent wedi cadarnhau y dylai 4 o'r anheddau 2 ystafell wely a 4 o'r anheddau 3 ystafell wely gael eu gosod ar rent canolradd, a'r gweddill ar rent cymdeithasol. Mae'r datblygwr yn hapus i dderbyn y cais hwn am gymysgedd gan yr adran dai.

Nifer o Unedau
Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ddynodedig, rhaid ystyried y cynllun yn erbyn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai fel pentref gwasanaeth. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Gwlachmai (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ydi 40 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2022 cafodd 19 o unedau eu cwblhau yng Ngwalchmai. Y cyfanswm banc tir (safleoedd ar hap a dynodedig), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio a sy'n debygol o gael eu datblygu, yn Ebrill 2022, oedd 17 uned. Hefyd mae caniatâd i godi 6 uned ar ran o safle dynodedig, Tir Ger yr A5 (T54) a rhagwelir y gellir darparu 21 uned ychwanegol ar y safle dynodedig hwn. Trwy ddatblygu'r safle dynodedig bydd y ddarpariaeth yng Ngwalchmai yn fwy na'r capasiti.

Mae polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun y cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Y ddarpariaeth ddangosol (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a chefn gwald agored ydi 1953 o unedau. Cafodd 1,422 o unedau eu cwblhau rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Roedd rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLlC mabwysiedig. Felly, ar hyn o bryd, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod y ddarpariaeth ar gyfer Gwalchmai fel setliad yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol, rhaid dangos bod cyfiawnhad digonol ar gyfer y cynllun a rhaid cyflwyno asesiad o'r effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cynllun yn ogystal. Bydd y cynllun yn bodloni'r galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ac mae Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Cafodd yr Asesiad Effaith ei asesu gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg a oedd fymryn yn bryderus am y data a ddefnyddiwyd i gynhyrchu'r adroddiad ond yn dilyn gohebiaeth bellach cafwyd cadarnhad gan yr asiant ynglŷn â'r data a ddefnyddiwyd ac nid oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

Dyluniad
Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yn y CDLlC yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle. Soniwyd am ddyluniad arfaethedig yr unedau yn gynharach yn yr adroddiad. Bydd yr unedau arfaethedig yn arferol o ran eu maint a bydd eu dyluniad yn

cydweddu â'r dyluniadau sy'n bodoli eisoes ac felly bernir bod yr amgylchedd adeiledig wedi cael ei ystyried yn llawn fel rhan o'r dyluniad. Mae'r safle wedi'i osod allan fel bod yr anheddau ar hyd ochr y ffordd yn wynebu oddi wrth y briffordd er mwyn i'r rhan yma o'r pentref deimlo'n fwy agored a rhag amharu ar edrychiad y stryd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3

Effaith ar Fwynderau Preswyl
Dylid ystyried effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Yn benodol, dylid ystyried is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod ceisiadau os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / golli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o'r eiddo preswyl cyfagos a hefyd y tu mewn i safle'r datblygiad. Mae tai annedd wedi'u lleoli ar hyd y ffin ogleddol a ddeheuol ac ar yr ochr arall i Crown Street. Nid oes disgwyl i'r cynllun gael effaith andwyol ar y mwynderau y mae meddiannwyr yr eiddo i'r gogledd a'r de o'r safle yn eu mwynhau ar hyn o bryd gan y bydd y datblygiad ddigon pell oddi wrthynt (25m i'r de a 15m i'r gogledd), a bydd gwrychoedd trwchus o ddrain gwynion tyfu ar hyd y ffiniau hyn. Byddant yn mesur 3 metr a hyd at 4 metr o uchder mewn mannau. Oherwydd hyn, bernir na fydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos i'r gogledd a'r dwyrain i'r fath raddau y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd eu gosodiad wrth ochr y ffordd ni fydd unrhyw brif ffenestri'n edrych yn syth tuag at yr eiddo ar yr ochr arall i Crown Street ac felly ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych i'r fath raddau y dylid wrthod y cais. Er bod y safle mewn cefn gwlad agored yn ôl y polisïau, mae'n dal i fod mewn pentref o safbwynt gweledol ac felly mae aflonyddwch eisoes yn cael ei achosi yn yr ardal o ganlyniad i draffig ac ati. Oherwydd hyn bernir na fydd cynnig yn achosi lefel o aflonyddwch a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Mae'r anheddau wedi cael eu gosod yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio. Bydd y rhan fwyaf o'r anheddau ar y safle'n yn wynebu tuag at y ffiniau terfyn a bydd y prif ffenestri'n edrych dros gefn gwlad agored neu wrychoedd aeddfed rhag achosi goredrych. Yng nghanol y safle, bydd cefn yr eiddo'n wynebu ei gilydd, fodd bynnag mae'r rhain wedi cael eu dylunio fel bod yr ystafelloedd byw ym mlaen yr eiddo ac felly maent yn bodloni'r pellter o 9-15 metr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (20 metr o bellter rhwng eiddo sy'n wynebu ei gilydd). Hefyd, bydd ffens 1.8m o uchder ar hyd y terfyn er mwyn osgoi goredrych ar y llawr gwaelod.

Cyfraniadau
Fe all datblygiadau mawr effeithio ar gapasiti ysgolion lleol ac felly ymgynghorwyd â'r adran addysg i weld a oes angen cyfraniad ariannol fel rhan o'r cynllun. Ar ôl asesu capasiti presennol yr ysgolion lleol a'r gofynion tebygol o ganlyniad i'r datblygiad, penderfynodd yr adran addysg bod angen cyfraniad ariannol o £67,497, £49,028 tuag at disgyblion oed cynradd yn Ysgol y Ffridd a £18,469 tuag at ddisgyblion ôl 16 yn Ysgol Uwchradd Bodedern.

Mae Polisi ISA 5 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau
agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd eu mabwysiadu ar 22 Mawrth 2019. Maent yn darparu canllawiau ar asesu'r ddarpariaeth ar gyfer llecynnau agored y tu mewn i setliadau. Mae polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd bob amser yn bosib darparu mannau agored ar safleoedd. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd y Cyngor yn mynd ati i negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Bydd yr ymrwymiad yn galluogi'r datblygwr i wneud cyfraniad tuag ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn hytrach na darparu lle ar y safle os oes cyfle i wneud hynny.

Bydd y gost yn seiliedig ar (i) safonau FiT (a fydd yn pennu lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y gost sylfaenol ar gyfer darparu man agored. Os ceir newid yn y gost o ddarparu mannau agored amrywiol dros amser, dylid defnyddio'r fframwaith mwyaf diweddar.

• Cyfleusterau chwaraeon awyr agored= 947.68m2 x £11.69 = £11078.38

• Offer chwarae i blant = 108.79m2 x £37.99 = £4132.93

Bydd y cyfraniadau terfynol o £67,497 tuag at addysg a £15,211.31 tuag at le agored yn cael eu diogelu drwy gytundeb cyfreithiol A106.

Trefniadau Draenio
Cyflwynwyd strategaeth draenio i gefnogi'r cais sy'n nodi'r dulliau arfaethedig ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr a wyneb. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) a fydd yn mynd trwy doriad hydro er mwyn rheoli cyfradd gollwng y dŵr wyneb i'r pwynt gollwng terfynol i mewn i gwrs dŵr presennol. Ni chafwyd ymateb gan yr adran draenio er ein bod wedi ymgynghori â hwy. Er hynny, byddwn yn craffu ar y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb fel rhan o'r cais SDCau. Bydd dŵr budr yn cael eu ollwng i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i hyn ac maent yn fodlon gyda chynnwys y strategaeth draenio ynghyd â'r pwynt cyswllt arfaethedig. O'r herwydd, bernir bod y trefniadau draenio yn dderbyniol.

Tir Amaethyddol
Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sydd wedi cael ei ddynodi'n dir amaethyddol o ansawdd dda – Gradd 2. Mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn y CDLlC yn datgan y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, 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.

Mae'r Polisi hefyd yn nodi os oes angen datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

O'r herwydd, rhaid ystyried y cynnig yn ebryn y ffactorau hyn a p'un ai a ydi'r angen yn drech na diogelu'r tir. I'r perwyl hwn nodir bod Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Daw'r Adroddiad i'r casgliad bod y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori'n unig ac bod ganddo werth cymedrol o ran ei ddosbarthiad fel tir i dyfu cnydau at ddibenion cynhyrchu bwyd. Mae'r adroddiad yn pwysleisio mai tir Gradd 3a yw'r tir dan sylw, a'i fod yn gleibridd â defnydd cyfyngedig sy'n rhwystro draeniad ac a all gyfyngu gwaith paratoi tir a phori diogel.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS 6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn nodi y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yw tir Gradd 1, 2 a 3a, sef tir o ansawdd rhagorol i dda sy'n gallu cynhyrchu cnydau bwyd a chnydau nad ydynt yn fwyd. Mae'r Adroddiad yn nodi bod arolwg manwl o'r safle wedi cael ei gwblhau a bod ansawdd y tir yn adlewyrchu tir Gradd 3a sy'n cael ei ystyried ymhlith y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, fodd bynnag, oherwydd bod yr adran dai wedi datgan bod angen sylweddol am dai fforddiadwy, bernir bod yr angen am y datblygiad yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

Ecoleg / Tirweddu
O dan bolisi AMG 5 yn y CDLlC a Dyletswyddau'r Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), rhaid i gynigion ddangos eu bod yn gwarchod a gwella bioamrywiaeth. Cynhaliwyd arolwg ecolegol ar y safle sy'n nodi eiwerth ecolegol ac sy'n argymell mesurau lliniaru a gwella. Mae'r gwelliannau arfaethedig yn cynnwys tirweddu, gosod blychau adar / ystlumod ynghyd â bylchau draenogod mewn ffensys pren. Mae swyddog ecolegol yr awdurdod lleol o'r farn bod y mesurau hyn yn dderbyniol ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym mholisi AMG 5. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau'r gwaith tirweddu ynghyd â'r nodweddion gwella eraill a nodwyd.

Gwrthwynebiad gan Gymdogion
Fel y nodwyd uchod, mae'r adan wedi derbyn 119 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynllun. Mae'r materion a nodwyd wedi'u crynhoi isod:
1. Nid yw'r seilwaith yn ddigonol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn
2. Bydd y fflatiau 1 ystafell wely'n cynyddu ymddygiad gwrthgymdeithasol
3. Nid yw'r ffordd o'r A5 yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
4. Nid oes capasiti yn Ysgol y Ffridd
5. Ni fydd y feddygfa'n gallu ymdopi â'r cynnydd yn y boblogaeth
6. Nid oes digon o gapasiti i ddraenio dŵr budr o'r safle
7. Effaith negyddol ar y Gymraeg
8. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n ddigon da
9. Bydd y tai'n cael eu gosod ar rent yn unig ac ni fyddant ar gael i'w prynu gan bobl leol
10. Gor-ddatblygu'r safle
11. Bydd y safle'n gwasanaethu ward ehangach Trecastell ac nid Gwalchmai ei hun.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:
1. Bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at addysg a'r seilwaith mannau agored. Ymgynghorwyd â Betsi Cadwaladr ond ni chafwyd ymateb.
2. Bydd yr unedau hyn yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol drwy Gymdeithas Dai Gogledd Cymru ac nid yw unedau 1 ystafell, yn eu hanfod, yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol. Eir i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy brosesau rheoleiddiol y tu allan i'r swyddogaeth cynllunio.
3. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac maent yn fodlon â'r fynedfa.
4. Nid oes gan yr adran addysg wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod bod £67,497 yn cael ei gyfrannu tuag at addysg yn yr ardal, gyda £49,028 o'r cyfraniad hwnnw'n mynd tuag at Ysgol y Ffridd.
5. Ni chafwyd sylwadau gan Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cynllun.
6. Nid oedd gan Dŵr Cymru unrhyw rthwynebiad i'r cynllun o safbwynt y garthffos gyhoeddus a bydd y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael eu craffu'n fawl fel rhan o'r cais SDCau.
7.Nid oedd gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Casgliad

Roedd gan yr adran bryder ar y dechrau ynglŷn â lleoli datblygiad o'r maint hwn mewn pentref bach gwledig, fodd bynnag ar ôl derbyn cadarnhad gan yr adran dai bod angen sylweddol am y datblygiad hwn, bernir nad oes rheswm cynllunio sylweddol digonol dros ei wrthod ar y sail hon. O'r herwydd, mae'r adran yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cenedlaethol a lleol ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill sy'n awgrymu y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd yr uchod mae'r adran yn argymell cymeradwyo'r cynllun.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb 106 a 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 / 2947:21:1A**
- **Cynllun Safle Bwriedig / 2947:21:3p**
- **Gwelededdd ac Gwellianau Priffyrdd Bwriedig / 0008 S1 P01**
- **Anneddau 2 Lloft Bwriedig / 2947:21:5f**
- **Fflatiau 1 Lloft Bwriedig / 2947:21:4f**
- **Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/01 Rev A**
- **Annedd 4 Lloft Bwriedig / 2947:21:7f**
- **Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/02 Rev A**
- **Gosodiad Traenio Bwriedig Adran 104 / 0006 S1 P01**
- **Ardaloedd Bwriedig / 0004 S1 P01**
- **Anneddau 3 Lloft Bwriedig / 2947:21:6f**

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 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.

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio (22/14/LP/02 Rev A ac 22/14/LP/01 Rev A) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal

(05) Bydd cynllun rheoli tirlun yn cynnwys datblygiadau bioamrywiaeth priodol, nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd wedi eu tirlunio, heblaw am erddi domestig preifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt cyn i unrhyw un fyw yn unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn sydd wedi ei gyflawni.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

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

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(08) Bydd y lle troi yn cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir gwaith ar weddill y datblygiad a ganiatawyd yma ac yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

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

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(10) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r anheddau hyd oni fydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun 2947:21:BR2a wedi cael ei hadeiladu i lefel yr haen gyntaf.

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

(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anneddau.

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

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 70 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(13) 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.

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.

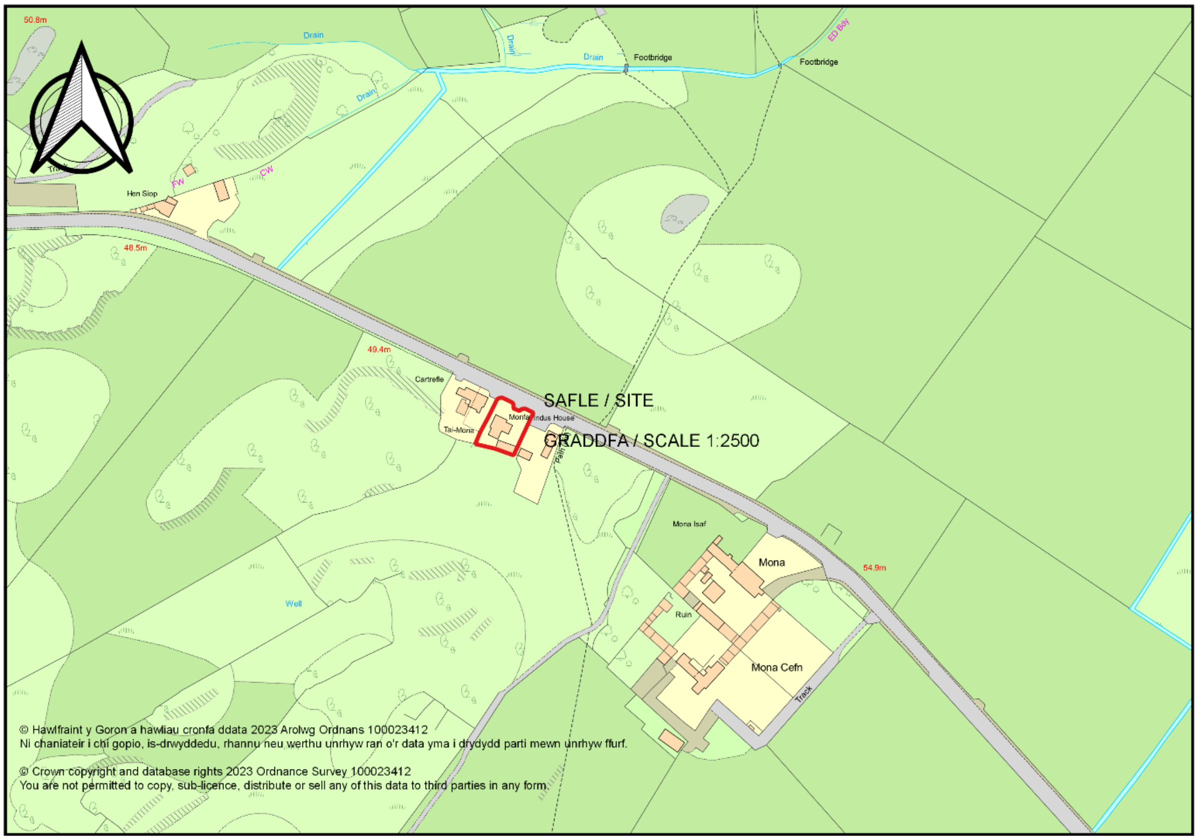
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.5**

Rhif y Cais: HHP/2022/291

Ymgeisydd: Mr R Anthony

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi y garej fewn i anecs yn

Lleoliad: Monfa, Ffordd Caergybi, Mona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Nicola Roberts oherwydd pryderon lleol.

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 5ed o Ebrill penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 26ain o Ebrill a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i addasu'r garej presennol a'i drosi'n anecs.

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle gyferbyn â safle bywyd gwyllt dynodedig, ond nid yw'n debygol o gael unrhyw effaith negyddol arno. Nid oes angen arolwg ecolegol, a darparwyd cyngor mewn perthynas â goleuadau allanol. Dylid gosod blwch adar ar yr adeilad arfaethedig er mwyn gwella bioamrywiaeth.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Cwestiynwyd p'un ai a ydi hwn yn ddatblygiad newydd mewn cefn gwlad agored. Anfonwyd e-bost i'r Cyngor Cymuned yn nodi y byddai amod yn cael ei osod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Dwr Cymru Welsh Water	Gwybodaeth i'r ymgeisydd

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Dyma'r prif resymau a nodwyd:
• Cymdogion heb gael gwybod am y cais

• Mae'r cais union yr un fath â chais a gyflwynwyd yn flaenorol ac a dynnwyd yn ôl
• Nid yw'r eiddo yn cael ei hysbysebu ar Airbnb erbyn hyn ond mae'n dal i gael ei hysbysebu ar coolstays.com
• Sut mae hwn yn gais am anecs i rieni'r ymgeisydd os ydi'r eiddo yn llety gwyliau?

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn:
• Daeth y llythyr i law ar yr un diwrnod ac y cafodd y llythyrau eu postio i'r cymdogion
• Cafodd y cais blaenorol ei dynnu'n ôl ar gais yr asiant
• Rydym wedi derbyn cadarnhad bod yr ymgeisydd yn byw yn yr eiddo ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau erbyn hyn
• Bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C357 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garej presennol ynghyd â chodi garej newydd yn Monfa, Mona, Bodffordd. Cymeradwywyd 19/06/2018.

HHP/2019/276 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r storfa/gweithdy yn Monfa, Mona, Bodffordd, Llangefni. Cymeradwywyd 31/12/2019.

HHP/2022/200 – Cais llawn ar gyfer trosi'r garej yn anecs yn Monfa, Ffordd Caergybi, Mona. Tynnwyd yn ôl 08/08/2022.

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 unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo gerllaw.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hefyd y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu'r garej presennol, ynghyd â'i drosi'n anecs.

Y prif faterion yw:
i. Ei Leoliad a'i Ddyluniad
ii. Ei effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
iii. Ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Ecoleg

i. Lleoliad a Dyluniad

Dyma gynnig i addasu'r garej presennol a'i droi'n anecs. Mae'r garej wedi'i leoli yn agos at ddrychiad cefn y prif eiddo. Mae'n adeilad siâp hirsgwar sy'n mesur oddeutu 10.8m x 7.5m, a 5m i grib y to. Nid yw'r cynnig yn bwriadu newid ôl troed yr adeilad.

Argymhellir mân newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad er mwyn ei droi'n anecs. Ni fydd drychiadau ochr na chefn yr adeilad yn newid, ond bydd drws sengl â phaneli gwydr bob ochr iddo yn cael ei osod yn lle'r drws garej dwbl ar ddrychiad blaen yr adeilad. Mae'r rhain yn fân newidiadau i edrychiad yr adeilad, a bernir na fyddant yn effeithio ar ddyluniad yr adeilad. Bydd yr adeilad yn dal i integreiddio i mewn i'r safle, ac mae'n ddyluniad safon uchel yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd ar gyfer y cynllun arfaethedig yn nodi bod angen yr anecs er mwyn darparu llety i rieni'r ymgeisydd. Mae angen adeilad un llawr i ddiwallu eu hanghenion a dod â hwy'n

agosach at y teulu. Bydd yr anecs yn rhannu'r un fynedfa, lle parcio a gardd â'r prif annedd, a bernir y byddant yn rhan o'r un uned breswyl. Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori bod Monfa yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a'i fod yn cael ei hysbysebu ar coolstays.com, sydd yn is-gwmni i Anglesey Holiday Lettings yn ôl pob tebyg. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod wedi byw yn Monfa yn barhaol ers mis Medi 2022, ac nad yw'r eiddo'n cael ei osod fel llety gwyliau erbyn hyn. Mae adran y Dreth Gyngor hefyd wedi cadarnhau hyn. Oherwydd y cyfiawnhad a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, a bydd amod cynllunio'n cael ei gosod i sicrhau hynny.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, gydag ambell eiddo preswyl o'i amgylch. Mae eiddo o'r enw Indus House wedi'i leoli i'r dwyrain, ac eiddo o'r enw Coedlys Mona wedi'i leoli i'r gorllewin. Bydd y ffenestr ochr a fydd yn wynebu tua Indus House yn edrych ar wal terfyn uchel, bydd y ffenestri cefn yn edrych allan ar dir amaethyddol, a bydd y ffenestri blaen yn wynebu'r dreif. Ni fydd newid defnydd yr adeilad o garej i anecs yn achosi unrhyw broblemau o ran goredrych.

Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach gyda nid ond mân newidiadau i du allan yr adeilad, a chan y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, bernir na fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw. O'r herwydd, bernir fod y cais yn cydymffurfio a pholisi PCYFF 2.

iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg

Mae'r safle wedi'i leoli wrth ymyl Ardal tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau. Yn ôl Polisi AMG 2 yn CDLIC wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar rinweddau'r ATA.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016), rhaid i geisiadau cynllunio ddangos y byddant yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mewn perthynas â'r cais hwn, bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar yr adeilad. Bernir y bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth ar y safle, ac felly mae'n cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru).

Casgliad

Dyma gais i drosi'r garej presennol yn anecs ar gyfer rhieni'r ymgeisydd. Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd yn ddigonol, a bernir na fydd y mân newidiadau a gynigir yn effeithio ar gymeriad yr adeilad. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a chan y bydd yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd ni fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw, nac yn amharu ar eu preifatrwydd a'u mwynderau.

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 safle presennol**
- **Cynllun lleoliad**
- **Edrychiadau pen arfaethedig**
- **Edrychiadau blaen a cefn arfaethedig**
- **Cynllun llawr arfaethedig**
- **CDP-Annexe-001: Datganiad Cyfiawnhad Cynllunio**

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

(03) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2022/291.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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 2, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2

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

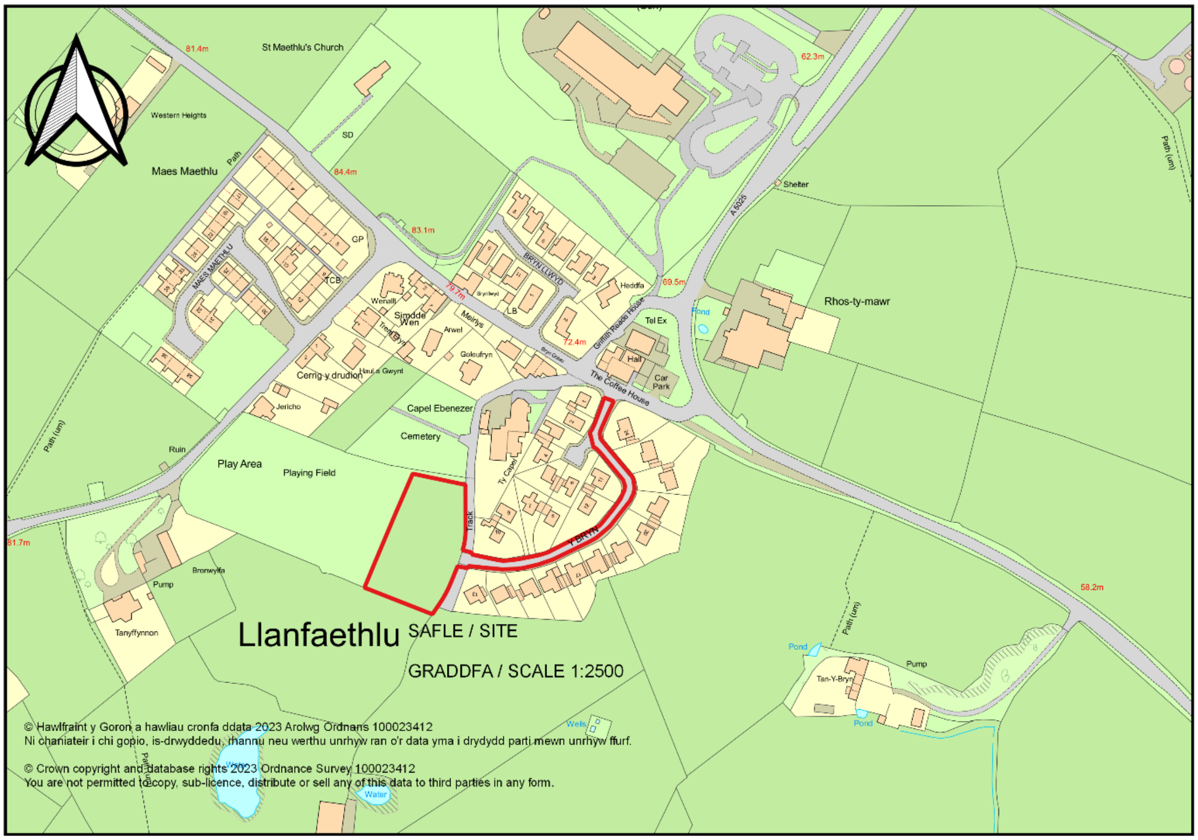
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **7.6**

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais gwreiddiol ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr Aelod Lleol Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill 2021 ar yr amod bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeiswyr a oedd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel perchennog y tir. O ganlyniad cyfeiriwyd y cais yn ôl i'r pwyllgor ac fe'i cymeradwywyd ym Mhwyllgor Cynllunio mis Mehefin 2021.

Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto, fodd bynnag mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law ac felly mae'n ofynnol hysbysebu, ymgynghori ac adrodd i'r pwyllgor cynllunio yn sgil y newidiadau arfaethedig hyn.

Yn dilyn yr ymgynghoriad a’r cyhoeddusrwydd diweddaraf mae’r Aelod Lleol, y Cynghorydd Llinos Medi Huws wedi galw’r cais i mewn i’r pwyllgor cynllunio a gorchmynion.

Cafodd y cais ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio a Gorchmynion Ebrill 2023.

Y Cynnig a’r Safle

Mae safle’r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i’r safle drwy’r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy’n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i’r gogledd ddwyrain. Mae rhan o’r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol “AHNE”
Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel a ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle’r cais yn cynnwys rhan o’r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle’r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig a fydd yn cysylltu â’r briffordd gyhoeddus sy’n mynd drwy Y Bryn. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy’n ceisio newid y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Mater(ion) Allweddol

P’un ai a ydi’r cynlluniau draenio diwygiedig yn dderbyniol neu’n debygol o gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos ai peidio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 17: Strategaeth Aneddiadau
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) “Canllaw Dylunio CCA”
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad – dylid cynnwys gwybodaeth fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau bod caniatâd priffyrdd ar gyfer y gwaith draenio o fewn priffyrdd yn cael ei sicrhau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad. Dim sylwadau pellach i’r rhai a gyflwynwyd eisoes.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd SAB wedi ei roi at ddiben y datblygiad.
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim ymateb ar amser ysgrifennu’r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau pellach
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb ar amser ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb ar amser ysgrifennu’r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Wedi cyfeirio’r Cais at y Pwyllgod Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon wedi eu codi am dai fforddiadwy ac a oes capasiti digonol o ran y system dŵr wyneb a system garthffosiaeth bresennol er mwyn gallu delio â’r datblygiad arfaethedig.

Yn dilyn cyflwyniad cynlluniau diwygiedig cafodd y cais cynllunio ei ail hysbysebu ac mae’r cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 05/04/2023. Cafodd hysbyseb yn y wasg hefyd ei gyhoeddi a fydd yn dod i ben ar 14/04/23. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad mae dau lythyr wedi dod i law gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymateb i’r cyhoeddusrwydd diweddaraf. Mae’r sylwadau wedi eu crynhoi fel â ganlyn:

- Pryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd a’r cynnydd mewn traffig ar hyd ffordd y stâd. Ystyrir nad yw ffordd y stad a’r fynedfa yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
- Pryderon mewn perthynas â pherchnogaeth y tir.

- Pryderon a oes capasiti digonol o fewn y system dŵr wyneb a'r system garthffosiaeth er mwyn ymdopi â'r datblygiad arfaethedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

S106/2022/7 – Cais i ddileu Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR – Tynnwyd yn ôl / Application for the deletion of Section 106 Agreement in relation to affordable housing of planning permission 29C112B/VAR – Withdrawn

FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Y Bryn Estate, Llanfaethlu – Caniatawyd gan y Pwyllgor CYnllunio yn amodol ar gytundeb cyfreithiol – 07.07.21 (Cytundeb cyfreithiol heb ei gwblhau a'r caniatâd heb ei roi yn ffurfiol).
RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at – Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Caniatawyd gydag Amodau / Conditionally Approved 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau wynebu allanol) (13) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Rhyddhau'r Amod / Heb Ryddhau'r Amod / Condition Discharged / Not Discharged 21.08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR – Rhyddhau'n Amodol / Condition Discharged 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.
Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) - Conditionally Approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu caniatâd amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag Amodau / Renewal of outline planning permission for the erection of 6 - Conditionally Approved 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag Amodau / Outline app. for the erection of 6 dwellings - Conditionally Approved 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir:

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Ar ôl hynny cafodd cais materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo a chafodd yr amodau cyn cychwyn eu rhyddhau. Er na chafod cais ffurfiol am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Sy'n Bodoli ei gymeradwyo, fe ymddengys bod y gwaith wedi cychwyn ar y safle ac felly mae'r caniatâd cynllunio wedi ei ddiogelu. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Ar 7 Gorffennaf, 2021 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau a chytundeb cyfreithiol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol darparu dwy uned dai fforddiadwy. Ers y penderfyniad hwn, mae'r gwaith wedi mynd rhagddo mewn perthynas â drafftio cytundeb cyfreithiol fodd bynnag nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cyhoeddi ei benderfyniad.

Erbyn hyn mae'r ymgeisydd yn dymuno diwygio'r cais, y trefniadau ar gyfer draenio dŵr budr yn benodol. Gan fod egwyddor y datblygiad ac ystyriaethau perthnasol eraill eisoes wedi cael eu hystyried yn dderbyniol yn amodol ar amodau a chytundeb cyfreithiol, yr unig elfen sydd angen sylw ydi'r elfen sy'n ymwneud â'r manylion diwygiedig.

Draenio Dŵr Budr ac Wyneb

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y brifordd gyhoeddus ger Y Bryn.

Nid oes unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig mewn perthynas â draenio dŵr budr. Fodd bynnag mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, yn hytrach na chysylltu i'r rhwydwaith ddraenio bresennol, cynigir bod pibellau'n cael eu cysylltu i'r gyli draenio dŵr wyneb sydd dan reolaeth yr Awdurdod Lleol ac sydd wedi'i leoli ar y brifordd nepell o 1 Y Bryn i gyfeiriad y dwyrain.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cymeradwyaeth y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'.

Yn hynny o beth, mae cais wedi cael ei gyflwyno (cyfeirnod YM2021SAB05) a'i gymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn, sef y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Mae'r manylion a gymeradwywyd fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy'r un fath â'r manylion draenio yn y dyluniadau diwygiedig a gyflwynwyd.

Casgliad

Mae'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion eisoes wedi cymeradwyo egwyddor y datblygiad gydag amodau ac yn amodol ar gytundeb cyfreithiol. Ar ôl ystyried y cynlluniau a'r holl ystyriaethau perthnasol bernir bod y dyluniadau diwygiedig sy'n ymwneud â'r trefniadau draenio yn dderbyniol.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n gofyn am ddarparu dwy uned tai fforddiadwy ac i'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02
Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01
Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01
Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05
Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03- 08
Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1 XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2
Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

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

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw ddulliau amgáu codi'r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau'r ardal.

(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a'r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hyn bydd rhaid dileu "ceirch cochion" ar safle'r cais yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amodau cynllunio hwn.

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwynderau lleol.

(10)
a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo'n ysgrifenedig.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Bydd gorffeniad haen gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stad a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael eu meddiannu.

(11) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn.

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

(12) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

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

(13) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.
(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a 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 llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;
(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau; (vii) 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 CTMP a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid cynnal a chadw'r ffordd stad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad

(15) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff y cynllun draenio dŵr ar gyfer y datblygiad, yn cynnwys yr holl gynlluniau a manylion ar gyfer y safle a thu allan i'r safle, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir i unrhyw annedd a ganiateir yma gael ei meddiannu hyd nes y bydd y cynllun draenio dŵr wyneb, a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn, wedi cael ei weithredu'n llawn ar gyfer yr annedd yr ymwna ag o.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch ac amwynder darpar feddianwyr i sicrhau bod trefniadau draenio digonol ar gyfer y briffordd a'r datblygiad.

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.

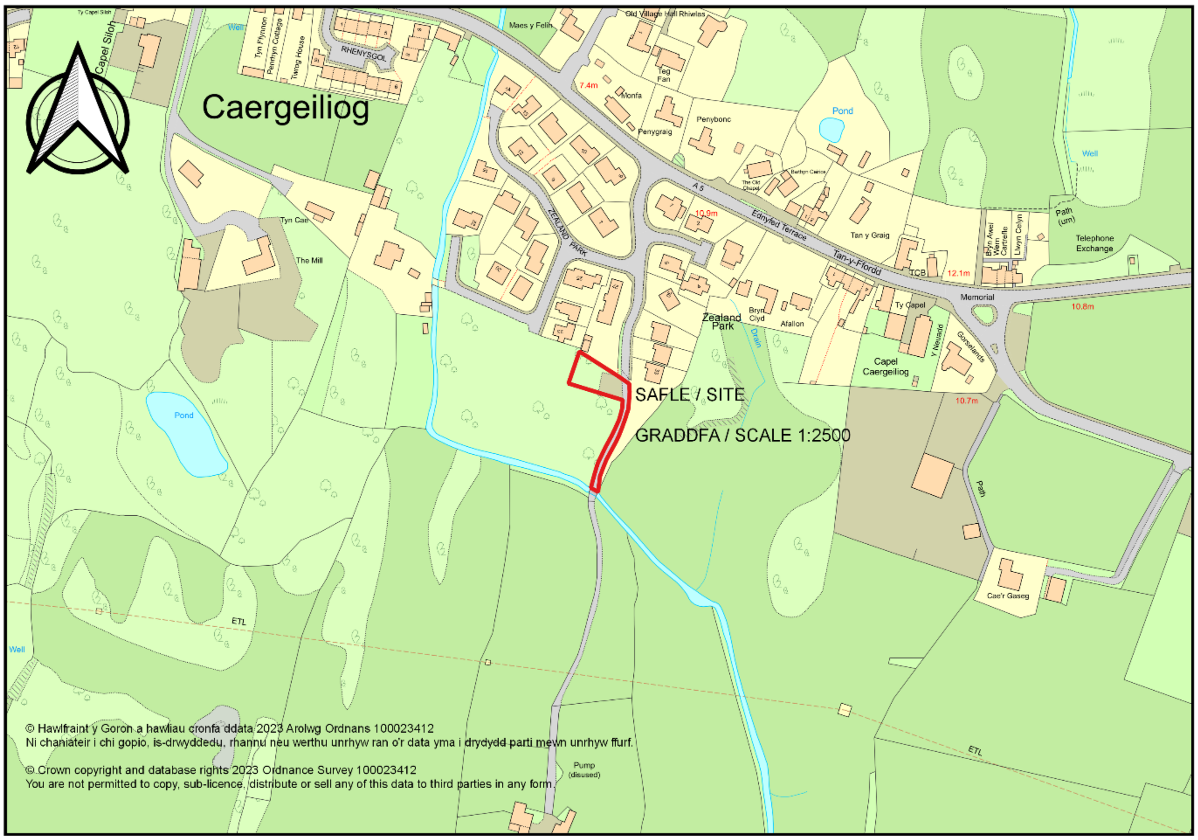
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/43

Ymgeisydd: Mr Joey Taylor

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger

Lleoliad: 27 Zealand Park, Caergeiliog, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i'r polisïau yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ôl-weithredol ar gyfer codi annedd deulawr ar wahân ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A.

Mae'r safle wedi'i leoli ar gyrion ystâd breswyl sy'n cynnwys eiddo un llawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr. Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i ffin anheddle pentref Caergeiliog yn unol â'r diffiniad ym Mholisi TAI 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud a'r cais yw;
i. p'un ai a ydi'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran y polisïau
ii. ei effaith ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Argymell ei gymeradwyo gydag amodau
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth - ar ôl derbyn y wybodaeth ychwanegol cadarnhawyd bod y cynllun yn dderbyniol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae'r safle wedi'i leoli y tu mewn i Barth A yn ôl y Map Cyngor ar Ddatblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004). Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod y safle mewn perygl o ddioddef llifogydd a'i fod yn Mharth Llifogydd 2 yn achos Afonydd. Oherwydd maint y risg a'i leoliad ar y safle mae CNC wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon o ran llifogydd.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb

Cyngor Cymuned Llanfair yn Neubwll Community Council	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ger y safle, anfon llythyrau at feddianwyr yr eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 23/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr wedi dod i law'r adran. Mae'r prif faterion a godwyd wedi'u nodi isod:
i. Mae'r cais ar gyfer tŷ pedair ystafell wely gyda tho cribog mawr uwch ben y garej ac nid yw'n gydnaws â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol.
ii. Bydd cynyddu uchder yr eiddo y rhwystro golau dydd i eiddo cyfagos a bydd yn fwy o lawer na phob eiddo arall ar yr ystâd.
iii. Bydd y cynnig yn rhwystro hawliau tramwy cyhoeddus.
iv. Ers clirio'r safle mae'r eiddo cyfagos wedi dioddef llifogydd bob blwyddyn.
v. Bydd y sŵn o'r datblygiad yn effeithio ar bobl sydd yn gweithio o'r cartref.
vi. Mae Madfallod Dŵr Cribog yn yr ardal ac mae'r gwaith eisoes wedi amharu arnynt.
vii. Colli preifatrwydd.
viii. Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu.
ix. Nid yw annedd o'r maint hwn yn annedd fforddiadwy.

Holwyd hefyd p'un ai a ydi'r tir wedi cael ei brynu at ddefnydd personol neu i'w werthu er mwyn gwneud elw sylweddol, fodd bynnag nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio berthnasol.

Dyma fy ymateb i'r materion a godwyd;

i. Nid oes unrhyw batrwm datblygu penodol ar ystâd Zealand Park ac mae eiddo unllawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr i'w gweld yno. Nid yw'r datblygiad yn debyg i'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A a dyma'r rheswm dros gyflwyno'r cais presennol.
ii. Mae'r annedd arfaethedig yn mesur 8.1 metr o uchder. Roedd yr annedd a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif 32C192A yn mesur 7.4 o uchder. Mae'r cynnig dan sylw 700mm yn uwch na'r cynnig a gymeradwywyd yn flaenorol ac felly bernir na fydd yn rhwystro golau dydd i eiddo cyfagos.
iii. Nid yw'r cynnig wedi'i leoli ar safle gyda hawliau tramwy cyhoeddus ac felly ni fydd yn rhwystro mynediad i'r llwybr cyhoeddus.
iv. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle eisoes wedi cael ei sefydlu. Mae Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi cael ei gyhoeddi sy'n cadarnhau bod y gwaith datblygu wedi dechrau. Bernir na fydd annedd â chynllun llawr fymryn yn fwy yn achosi ychwaneg o lifogydd.
v. Er ein bod yn cydnabod y bydd sŵn yn cael ei achosi yn ystod y cyfnod adeiladu bernir na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos yn yr hirdymor.
vi. Cadarnhaodd yr Ecolegydd, o ystyried eu bod wedi clirio'r safle yn y gorffennol a bod ganddynt y gwaith sylfaen ynddo, ni fyddai arolwg ecolegol o'r ardal benodol honno'n dod ag unrhyw beth i fyny; dim ond yr ardal gyfagos fyddai lle byddai bioamrywiaeth yn bresennol. Byddai'n anodd profi bod Madfall Gribog Fawr yn defnyddio'r safle hwnnw o'r blaen heb unrhyw arolygon na thystiolaeth o'r maes penodol hwnnw.
vii. Fel y nodwyd yn flaenorol mae caniatâd eisoes wedi'i roi i godi annedd ar y safle. Er bod maint a dyluniad yr annedd wedi'i ddiwygio i gynnwys dwy ffenestr ychwanegol ar ddrychiad cefn yr adeilad (agoriad *en-suite*) a ffenestr ychwanegol yn y prif ystafell wely, mae'r cynllun llawr yr un fath â'r cynllun gymeradwywyd yn flaenorol, ond bod y garej wedi'i leoli ar y dde erbyn hyn. Bydd y garej 1.5 metr yn nes at y llain o dir sy'n rhannu ffin a 27 Zaland Park, fodd bynnag nid oes unrhyw agoriadau ar ddrychiad ochr yr annedd arfaethedig. Oherwydd hyn bernir na fydd y cynllun yn arwain at golli dim mwy o breifatrwydd na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.
viii. Mae caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ac mae'r cynnig hwn ar gyfer diwygio'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Hysbysebwyd y cais fel cais sy'n gwyro oddi wrth y polisïau cyfredol, fodd bynnag gan fod sefyllfa wrth gefn yn bodoli bernir bod y cynnig yn dderbyniol.

ix. Gan fod y cais cynllunio gwreiddiol yn dderbyniol o dan Bolisi 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn nid oes rhaid i'r cais fod yn gais am annedd fforddiadwy.

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C192 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa newydd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ol ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiiog - Caniatau 15/05/15

32C192A – Cais llawn i godi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog - Caniatau 26/07/2016

LUE/2020/8 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatad 32C192A er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw ar dir gyferbyn a 27 Zealand Park, Caergeiliog – Gyfreithlon 13/07/2020

MAH/2022/7 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 32C192 and 32C192A er mwyn diwygio yr dynluniad ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog - Gwrthod 05/07/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae caniatâd cynllunio rhif 32C192 a 32C192A eisoes wedi sefydlu'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle. Mae Tystysgrif Cyfreithlondeb yn cadarnhau bod y gwaith datblygu wedi dechrau ac felly mae'r caniatâd wedi cael ei ddiogelu. Dyma gais i ddiwygio dyluniad yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Caergeiliog wedi cael ei ddynodi'n Bentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi Tai 4 sy'n nodi y caniateir cynigion am dai newydd cyn belled bod y safle y tu mewn i'r ffin ddatblygu a bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i godi annedd marchnad agored ar y tir. Felly, rhaid ystyried y canlynol:-

- Ydi'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol yn debygol o gael ei weithredu
- Ydi'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn dderbyniol.

Mae'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol yn debygol o gael ei weithredu gan fod y gwaith datblygu wedi dechrau.

Newidiadau

Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

- **Newidiadau i ddyluniad yr annedd.**

Roedd y dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn fyngalo dormer. Mae'r cynnig sydd dan ystyriaeth ar gyfer codi annedd deulawr. Bydd 700mm yn uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a bydd ganddo gynllun llawr mymryn yn fwy. Roedd yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn mesur 10.3m o hyd x 9m o led a 10.6m ar ei letaf. Bydd y cynnig sydd dan ystyriaeth yn mesur 12.3m o hyd x 10m o led a 11.5m ar ei letaf.

Er bod yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn debyg i dri eiddo arall sydd wedi cael eu datblygu ar yr ochr arall i'r llwybr mynediad bydd y cynnig dan sylw yn parchu maint a chymeriad yr eiddo sy'n rhannu ffin â 27 Zealand Park tua'r gogledd.

Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau adeiladu a fydd yn cael eu defnyddio yn dderbyniol ar gyfer y lleoliad hwn.

- **Effaith ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos.**

Daeth pedwar llythyr o wrthwynebiad i law gan feddianwyr yr eiddo cyfagos ac mae'r materion a godwyd wedi cael eu trafod uchod o dan y pennawd cyhoeddusrwydd.

Er y bydd drychiad ochr yr annedd arfaethedig yn agosach at derfyn tir 27 Zealand Park, nid oes unrhyw agoriadau yn cael eu cynnig ar hyd y drychiad ochr. Mae pellter o 23 metr rhwng yr adeilad arfaethedig ac ochr 27 Zealand Park.

Mae pellter o tua 18 metr rhwng gornel ôl yr adeilad arfaethedig a chornel ôl 23 Zealand Park. Ar hyn o bryd mae'r tir y tu ôl i 23 Zealand Park yn agored ac mae ffens/wal wedi'i leoli ar hyd y ffin. Fel y nodwyd uchod bydd ffens 1.8m o uchder yn cael ei chodi ar hyd ffin y safle.

Mae pellter o 23 metr rhwng blaen yr adeilad arfaethedig a blaen 33 Zealand Park sydd gyferbyn â safle'r cais.

Oherwydd yr uchod bernir na fydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos na'r caniatâd sydd eisoes yn bodoli.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y caniatâd sydd eisoes yn bodoli wedi'i ddiogelu gan Dystysgrif Cyfreithlondeb.

Mae'r cynllun diwygiedig yn dderbyniol ac ni fydd yn cael eiffaith andwyol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(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 budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

Cynllun rhif 2985:22:2 - Cynllun safle presennol
Cynllun rhif 2985:22:1 - Cynllun lleoliad
Cynllun rhif 2985:22:3d - Cynllun safle arfaethedig
Cynllun rhif 2985:22:5 - Drychiadau arfaethedig
Cynllun rhif 2985:22:4 - Cynllun llawr arfaethedig

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

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

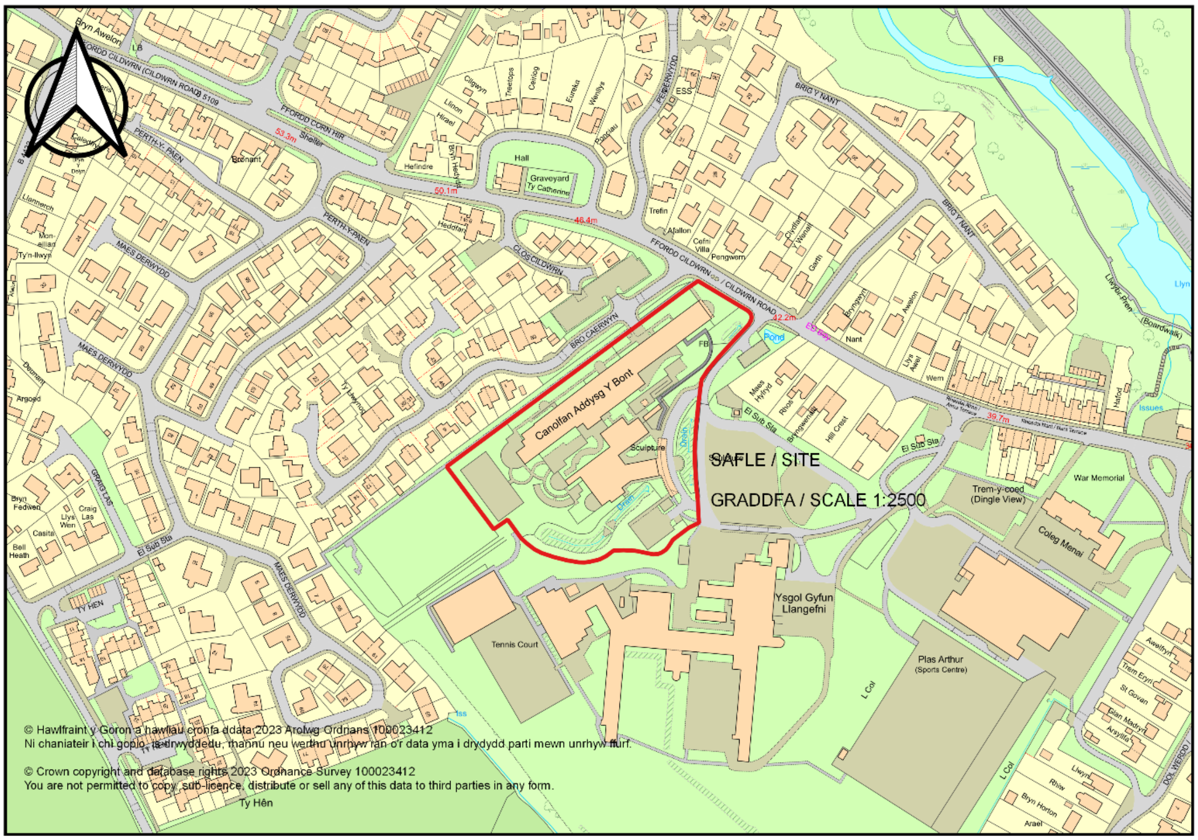
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/49

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais llawn i gadw yr adeilad parod am gyfnod dros dro hyd at 5 mlynnedd I gartrefu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion yn

Lleoliad: Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Clidwrn, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn i gadw adeilad parod ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol, er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'n dderbyniol ymestyn y caniatâd tan fis Mai 2028 ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF3 – Dylunio a Chynllunio Lle
Polisi Strategol PS19 – Gwarchod a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS4 –Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu ac hygyrchedd
Polisi TRA2 – Safonau Parcio
Polisi TRA4 – Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi ISA3 – Datblygu Addysg Bellach ac Addysg Uwch

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Cefnogi y cais.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cadarnahd nad oes angen unrhyw adroddiad ecolegol ar hyn o bryd.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau unigol at feddianwyr pob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 28 Ebrill 2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd yr un llythyr wedi cael ei dderbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

34LPA121K/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 5/7/11

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

34LPA121N/CC - Amrywio amod (06) a (07) yn Ysgol y Bont, Llangefni – Cymeradwywyd 8/8/12

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

FPL/2021/220 - Cais llawn i gadw adeilad parod i'w leoli dros dro ar y tir tan fis Mawrth 2022 er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion yn – Canolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni – Caniatáu 6/10/21

VAR/2022/20 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Symud adeilad oddi ar y safle ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn 01/04/22) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/220 (Adeilad parod dros dro) er mwyn cadw'r adeilad aros ar y safle tan 31/01/2023. Canolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni – Caniatáu 16/6/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais llawn i gadw adeilad parod i'w leoli ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont.

Yn wreiddiol, gofynnwyd am yr adeilad parod er mwyn cwblhau gwaith cynnal a chadw hanfodol a helaeth ar y to yn Ysgol y Bont. Roedd yr adeilad parod yn golygu fod disgyblion yn gallu parhau i gael mynediad at gymaint â phosib o ddysgu wyneb yn wyneb tra bod y gwaith hanfodol yn mynd rhagddo.

Mae'r gwaith hanfodol ar y to wedi'i gwblhau yn awr; fodd bynnag, mae'r Adran Eiddo wedi gofyn am gael cadw'r adeilad parod ar y tir am 5 mlynedd ychwanegol. Yn ystod y cyfnod hwn bydd niferoedd disgyblion yn cael eu monitro ac atebion tymor hir i ddarparu lle ychwanegol yn yr ysgol yn cael eu harchwilio.

Dylunio a Thirlunio

Mae hwn yn gynnig ar gyfer adeilad caban symudol safonol sydd wedi cael ei leoli ar y maes parcio i'r De Orllewin o Ysgol y Bont. Mae'r adeilad yn mesur 18.080m o hyd x 9.880m o led a bydd tua 4.453m o uchder ar y pwynt uchaf o'r ddaear. Mae gan y caban symudol ddec/ramp sy'n cael ei ddefnyddio i fynd i mewn i'r ystafell ddosbarth ac mae wedi'i leoli ar wyneb tarmac y maes parcio.

Effaith y cynnig ar yr ardal / eiddo preswyl cyfagos

Ystyrir na fydd ymestyn y caniatâd dros dro tan 03 Mai 2028 yn cael unrhyw effaith ar yr ardal. Nid oes eiddo preswyl ger y safle ac ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau preswyl eiddo oherwydd y lleoliad, gan ei fod gryn bellter i ffwrdd. Mae'r caban symudol yn cyd-fynd â chyfadeiladau'r ysgol ac ni ellir ei weld oni bai eich bod yn gyrru ar dir yr ysgol. Bydd rhaid symud yr adeilad dros dro hwn oddi ar y safle ar 03/05/2028, neu cyn hynny.

Casgliad

Bernir ei bod yn dderbyniol caniatáu i'r caban symudol aros ar y safle tan 03/05/2028 er mwyn galluogi'r Adain Eiddo i fonitro niferoedd disgyblion ac ystyried atebion hirdymor er mwyn darparu lle ychwanegol yn yr ysgol. Ni chredir fod y cynnig yn cael unrhyw effaith ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

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

(01) Byddir adeilad yn cael eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a bydd y tir yn cael ei adfer i'r cyflwr yr oedd ynddo ar neu cyn 03/05/2028.

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad/Bloc - ED200-AL(20)02**
- **Cynllun Llawr a Drychiadau Arfaethedig - ED200 - AL(20) 03**
- **Cysylltiad Draenio Dŵr Budr Arfaethedig - ED200-AL(20) 05**
- **Gosodiad Sylfaen yr Uned Ddosbarth – ED200-AL(20) 04**
- **Marcio Llinellau i'r Lle Parcio Bysiau**

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: PCYFF2, PCYFF3, PS19, AMG5, PS4, TRA2, TRA4, ISA3

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.

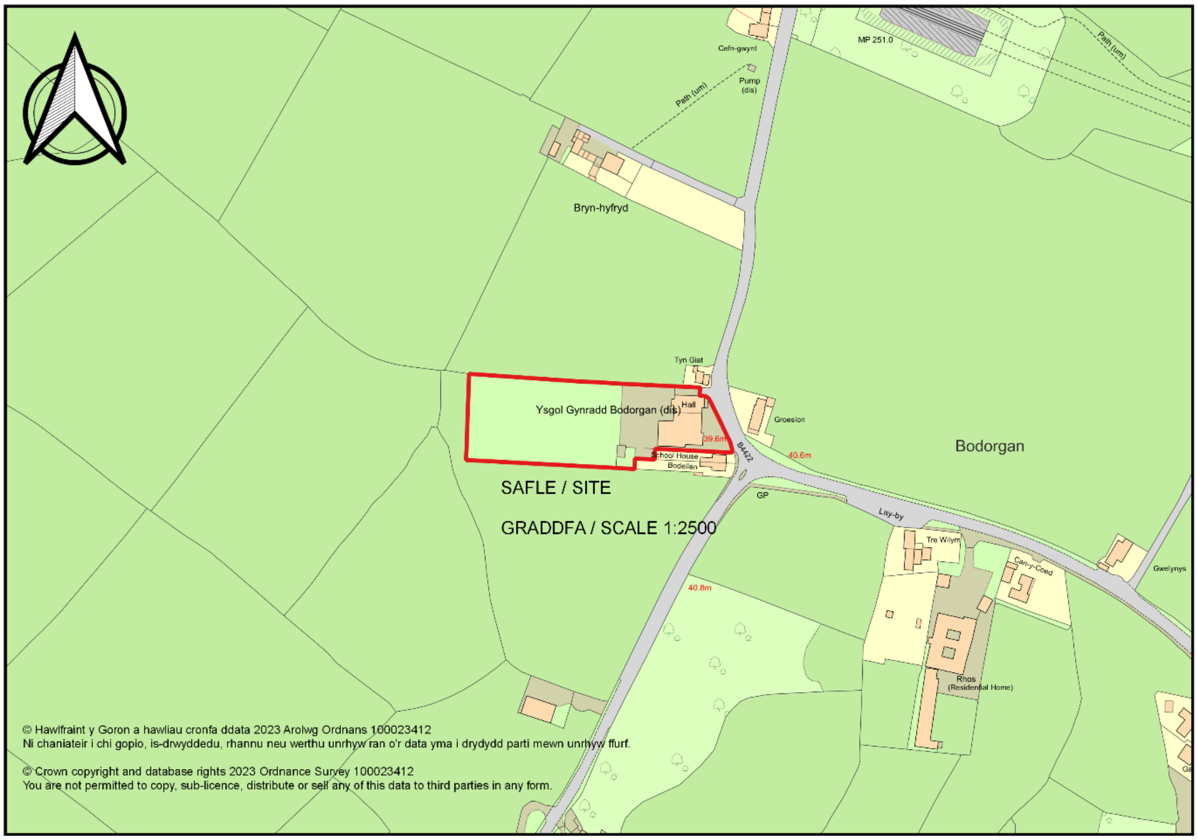
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/38

Ymgeisydd: Dr. Capell Aris

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol gynradd i ganolfan gymunedol yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Bodorgan, Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am iddo gynnwys adeilad sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir ar gyfer newid defnydd ysgol gynradd flaenorol yn ganolfan gymunedol.

Y safle o fewn y cais yw safle blaenorol Ysgol Gynradd Bodorgan, sydd mewn lleoliad gwledig agored ger y gyffordd rhwng y B4422 a'r A4080 ym Modorgan.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lleoedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Ifan Jones	Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
Cynghorydd Arfon Wyn	Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinellu ystyriaethau polisi perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y trefniadau parcio ar y safle. Dim gwrthwynebiad gan y bydd y trefniadau parcio yn aros yr un fath, fel ag yr oeddynt ar gyfer yr ysgol gynradd.
T Dylan Edwards	Dim gwrthwynebiad i'r newid defnydd. Mae defnydd cymunedol yr adeilad wedi bod yn gysylltiedig â'i ddefnydd fel ysgol ers oddeutu 1988. Wedi darparu cefndir ar yr adeilad a'r cytundeb prydles.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod mewn perthynas â dŵr wyneb a nodiadau cynghori ar gyfer yr ymgeisydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor ynghylch gwelliannau bioamrywiaeth a golau allanol.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn cynrychiolaethau oedd 08/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 26 llythyr o gynrychiolaeth, 24 sylw o gefnogaeth a 2 wrthwynebiad.

Roedd y 24 sylw o gefnogaeth yn codi'r pwyntiau canlynol:
- Lle a chyfleusterau ar gyfer gweithgareddau oherwydd y defnydd gwahanol i'r adeilad a'r tir

- Parcio oddi ar y ffordd, a bod mynediad rhwydd i'r safle o'r ardaloedd cyfagos gan ei fod wedi'i leoli ar lwybr bws
- Cyfraniad i'r ardal leol, yn darparu man cyfarfod ar gyfer grwpiau cymunedol lleol
- Llesiant trigolion lleol a lliniaru arwahanrwydd gwledig
- Nid oes hwb cymunedol wedi bod ym Modorgan ers peth amser
- Parhau i ddefnyddio'r adeilad ers i'r ysgol gau
- Hyrwyddo diwylliant Cymreig a'r iaith Gymraeg

Roedd y ddau wrthwynebiad yn nodi:

- Mae gan Ymddiriedolwyr Canolfan Gymunedol Bodorgan brydles yn rhedeg o 1988 tan 2087
- Nid yw'r awdurdod lleol wedi cysylltu â'r elusen ynghylch y cais cynllunio
- Credir bod Malltraeth Ymlaen Cyf yn sefydliad anghyfreithlon
- Mynediad anaddas oddi ar y B4422, a digon o leoedd parcio ar gyfer oddeutu 30 cerbyd yn unig

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Mae hysbysiad wedi ddosbarthu i'r partïon perthnasol fel rhan o'r cais
- Rhoddir caniatâd i'r adeilad mewn perthynas â defnydd, nid yr ymgeisydd
- Nid yw'r materion cyfreithiol sy'n codi yn ystyriaethau cynllunio
- Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C28 – Estyniad i'r neuadd gymunedol yn Ysgol Gynradd Sirol Bodorgan, Bodorgan. Cymeradwywyd 24/09/1987.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynigion yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos neu'r ardal gyfagos.

Safle'r Cynnig

Y safle a nodir o fewn y cynnig yw safle blaenorol Ysgol Gynradd Bodorgan, sydd wedi'i lleoli mewn ardal wledig ger cyffordd rhwng y B4422 a'r A4080 ym Modorgan. Mae'r safle hefyd yn sefyll o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol yn ganolfan gymunedol.

Prif faterion y cais yw:

i. Lleoliad a Dylunio
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ardal Tirwedd Arbennig
iv. Priffyrdd a Pharcio

i. Lleoliad a Dylunio

Mae'r cynnig yn cynnwys newid defnydd safle blaenorol yr ysgol yn ganolfan gymunedol. Ni oes newidiadau allanol wedi'u cynnig fel rhan o'r datblygiad. Mae Canolfan Gymunedol wedi bod yn ynghlwm â'r defnydd o'r ysgol gynradd ers blynyddoedd, gyda'r cais hwn yn cynnig ehangu defnydd y Ganolfan Gymunedol i'r safle cyfan ar ôl i'r defnydd addysgiadol ddod i ben. Cyngor Sir Ynys Môn yw landlord a thenant yr hen ysgol gynradd. Mae Malltraeth Ymlaen wedi cyflwyno Mynegiant o Ddiddordeb a Chynllun Busnes i Gyngor Sir Ynys Môn er mwyn gallu defnyddio'r ysgol gyfan at ddefnydd cymunedol, a chwblhawyd tenantiaeth o adeilad yr ysgol gyfan ym mis Mawrth 2023. Mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd y ganolfan gymunedol yn cynnal amrywiaeth o weithgareddau cymunedol megis boreau coffi, bingo

a dosbarthiadau ffitrwydd. Mae gan y sefydliad hefyd gysylltiad â Choleg Menai, a byddant yn darparu hyfforddiant addysgol a chrefft yn yr ysgol.

Mae Polisi ISA 2 yn nodi y bydd datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd yn cael ei gymeradwyo dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf penodol sydd wedi'i nodi o fewn y polisi. Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisi. Bydd yn darparu cyfleuster allweddol ar gyfer cymuned Bodorgan, gan ddefnyddio adeiladu presennol sydd o raddfa briodol, ac sydd wedi'i leoli mewn lleoliad canolog ar gyfer y gymuned gyfan.

Ni does unrhyw newidiadau allanol wedi'u cyflwyno ar gyfer yr adeilad, ac felly ystyrir na fydd yn cael unrhyw effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig gyfagos, gan gydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r ysgol gynradd wedi lleoli'n agos at eiddo cyfagos i gyfeiriad y gogledd, y dwyrain a'r de. O ystyried y defnyddiwyd yr adeilad fel ysgol gynradd, credir na fydd newid y defnydd i ganolfan gymunedol yn effeithio ar gymdogion o ran sŵn fydd yn deillio o weithgareddau mwy cyson neu aflonyddwch. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

iii. Ardal Tirwedd Arbennig

Mae'r safle wedi'i leoli ger ffin yr Ardal Tirwedd Arbennig, 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'. Mae Polisi AMG 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad wrth ystyried cynigion o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig, er mwyn sicrhau na cheir effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd. Dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau a adnabyddir o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. O ystyried graddfa fach y datblygiad, a gan nad oes unrhyw newidiadau allanol wedi'u cynnig ar gyfer yr adeilad, ni chredir y bydd yn cael unrhyw effeithiau ar rinweddau a nodweddion yr Ardal Tirwedd Arbennig.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai'r holl ddarpariaeth parcio ar gyfer pob math o drafnidiaeth gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn nodi y bydd ceisiadau a allai achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y ffordd fawr yn cael eu gwrthod. Nid oes unrhyw newidiadau wedi'u cynnig ar gyfer trefniadau parcio na mynediad i'r safle ers i'r ysgol gau, a chredir bod lleoedd parcio digonol ar gael o fewn y safle ar gyfer y defnydd arfaethedig. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd wrthwynebiad ar gyfer y cynnig, ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau trafnidiaeth perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Casgliad

Dyma gais i newid defnydd hen Ysgol Gynradd Bodorgan yn ganolfan gymunedol. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad, a bydd yn darparu cyfleuster ar gyfer y gymunedol leol. O ystyried bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd yn flaenorol, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

Yr argymhelliad yw 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 - derbyniwyd 08/02/2023**
- **Cynllun llawr 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 wynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **12.3**

Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn

Lleoliad: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, ar y sail ei fod yn gorddatblygu'r safle a byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau cymdogion.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gynnig ar gyfer anecs deulawr newydd gyda tho ar ongl, i'r gorllewin o'r prif eiddo deulawr ar wahân, sef Lancefield, Benllech

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'r cais yn gorddatblygu'r safle ac a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, ar yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Gor-ddatblygu, pryderon am gapasiti seilwaith lleol (corfforol a chymdeithasol), a defnydd o'r anecs fel tŷ haf yn y dyfodol.
Cynghorydd Ieuan Williams	Call In to Committee
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Sylwadau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Darperir Amod a Nodiadau Ymgynghorol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynghorydd Euryn Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynir am Drefniadau Parcio a CTMP a'u derbyn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/05/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 2 lythyr a 4 sylw ar-lein.
Gellir crynhoi'r prif sylwadau fel a ganlyn:
• Pryderon ynghylch torri dwy goeden aeddfed ar y safle
• Gwaith ar derfyn y safle sy'n effeithio ar eiddo cyfagos
• Defnydd o'r eiddo yn y dyfodol
• Defnydd o'r anecs yn y dyfodol fel annedd annibynnol neu lety gwyliau ar wahân
• Gwybodaeth anghywir yn y dogfennau cais

• Maint y Datblygiad – llawer mwy / lletach na’r garej bresennol ac mae’n adeilad deulawr gyda ffenestri sylweddol. Agosach at y terfyn na’r garej bresennol.
• Nid yw’n gweddu â’r ardal / cymeriad yr ardal.
• Effaith andwyol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd ei agosatrwydd at y terfyn, ei faint, sŵn a mwy o symudiadau gan gerbydau.
• Pryderon am ddraenio gyda mwy o bobl yn byw ar y safle
• Pryderon am gapasiti isadeiledd lleol (ffisegol a chymdeithasol)

Mewn ymateb i’r sylwadau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn, gofynnwyd am Ddatganiad Cyfiawnhad a derbyniwyd y datganiad gan yr asiant ar gyfer y cais. Addaswyd dyluniad a lleoliad y cais hefyd ar ôl derbyn sylwadau. Rhoddwyd ystyriaeth i’r pryderon a godwyd ac mae’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi eu cymryd o ddifrif. Isod, ceir ymateb byr i’r pryderon sy’n cael eu crynhoi uchod.

• Mae’r coed a dorrwyd o fewn cwrtil yr eiddo yr ymwna’r cynnig ag o ac nid ydynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed
• Nid yw’r cais cynllunio’n cynnwys gwaith arfaethedig ar derfyn gorllewinol y safle. Bydd ffens 2.2m o uchder yn cael ei chodi 200mm yn glir o’r ffens bresennol ar derfyn dwyreiniol y safle.
• Defnydd yn y Dyfodol – Mae’n rhaid i ni ddelio â’r cais cynllunio fel y cafodd ei gyflwyno. Bydd y cais cynllunio’n cael ei benderfynu yn unol â’r wybodaeth a gyflwynwyd i ni.
• Mae’r cais a dderbyniwyd ar gyfer anecs i’w ddefnyddio’n atodol i’r prif eiddo, nid fel annedd annibynnol. Derbyniwyd Datganiad Cyfiawnhad fel rhan o’r cais. Mae’n rhaid i ni ddelio gyda cheisiadau cynllunio fel y cânt eu cyflwyno ac nid ydym yn gallu dyfalu y bydd y defnydd o’r annedd yn wahanol i’r hyn a gyflwynwyd.
• Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau’n cael ei chadw a bydd yr ardal barcio i gerbydau sydd o faint sylweddol yn cael ei chadw hefyd.
• Amwynder preswyl – Mae’r swyddog achos wedi ymweld ag eiddo cyfagos er mwyn dadansoddi golygfeydd gwahanol o’r tu mewn a’r tu allan i’r eiddo. Mae cynllun y llawr cyntaf wedi ei gwtogi ychydig ac mae’r anecs cyfan wedi ei osod yn bellach yn ôl ar y safle fel nad yw’n ymestyn ymlaen o ddrychiad blaen y prif annedd (Lancefield) i’r fath raddau â’r cynllun blaenorol.
• Mae uchder yr anecs wedi’i labelu fel 1m yn is nag uchder y prif eiddo, sef tua 5.4m o uchder, 10.62m o hyd a 5m o led (ar ei letaf). Bernir fod graddfa a maint yr anecs yn israddol i’r prif eiddo ac ni ystyrir ei fod yn gorddatblygu’r safle preswyl sydd o faint sylweddol.
• Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent wedi darparu amod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C537 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 24/12/2003

30C537A - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu fynedfa newydd yn/Full plans for the erection of a dwelling together with the construction of a new access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Tynnwyd yn ol / Withdrawn

30C573B - Codi modurdy ynghyd a chreu fynedfa newydd i gerbydau yn / Erection of a garage together with the construction of a new vehicular access at - Lancefield,Ffordd Cynlas,Benllech. Caniatau / Permitted 01/12/2004

30C537C - Dymchwel modurdy integrol presennol ynghyd a chodi annedd gyda modurdy a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Demolition of existing garage together with the erection of a dwelling with integral garage and construction of a new vehicular access at - Lancefield, Ffordd Cynlas,Benllech. Caniatau / Permitted 05/04/2005

30C537D - Cais diwygiedig ar gyfer codi annedd ar dir ger /Amended application for the erection of a dwelling on land adjoining - Lancefield,Benllech 04/01/2006

HHP/2022/186 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full Application for alterations and extensions at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl - Caniatáu / Permit 18/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai’r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos. Cwestiynwyd cywirdeb y cynlluniau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn yn ogystal â cheisiadau blaenorol. Cysylltwyd â’r asiant ynghylch y pryderon hyn a newidiwyd y cynlluniau’n yn unol â hynny i sicrhau fod y cynnig yn cael ei ddangos yn gywir.

Lleoliad/Gosodiad:

Mae hwn yn gynnig ar gyfer anecs deulawr newydd gyda tho ar ongl, mewn lleoliad tebyg i leoliad y garej sengl ar wahân bresennol i’r gorllewin o brif eiddo deulawr ar wahân Lancefield, Benllech. Mae’r eiddo wedi’i leoli ar stryd breswyl Ffordd Cynlais o fewn tref arfordirol Benllech. Mae gan yr eiddo gwrtil siâp L gyda gardd gefn fechan tuag at yr afon/rhaeadr ar y terfyn, ynghyd â gardd flaen o faint sylweddol ynghyd â dreif, ac nid oes unrhyw gymdogion agos tuag at ddrychiad blaen yr eiddo. Yn ddiweddar, cafodd cais blaenorol ar gyfer anecs ei dynnu yn ôl a derbyniwyd y dyluniad arfaethedig newydd hwn sydd wedi cael ei addasu.

Mae eiddo ar wahân wedi eu lleoli ar bob ochr i ddrychiadau ochr yr eiddo ac mae topograffi’r safle’n gogwyddo o’r gorllewin i’r dwyrain. Mae’r stryd breswyl yn gogwyddo tua’r dwyrain tuag at y traeth ac mae gwahaniaethau amrywiol yn lefel y ddaear rhwng y gwahanol eiddo preswyl. Oherwydd bod y safle ar oleddf, gofynnwyd am Groestoriad Strydwedd a derbyniwyd hynny gan yr asiant ar gyfer y cais, er mwyn darparu cynllun gweledol yn dangos sut fydd yr anecs yn sefyll yng ngosodiad y stryd. Mae’r Croestoriad Strydwedd A-A yn dangos fod maint yr anecs yn israddol i faint a graddfa’r prif eiddo, gyda llinell y to yn is na’r prif eiddo yn Lancefield. Oherwydd cyd-destun yr adeiladau eraill a’r defnyddiau presennol, ni ystyrir y byddai’r cynnig yn creu effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol gan y bydd ôl-troed yr eiddo yn debyg i ôl-troed y strwythur presennol (Garej) ar y safle.

Mae adeiladau anecs yn cael eu dylunio i gyd-fynd â’r prif annedd a’u lleoli cyn agosed â phosib at y prif annedd. Newidiwyd lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig a’i osod ymhellach yn ôl o fewn cwrtil yr eiddo, o gymharu â’r dyluniad cychwynnol, er mwyn ei gysylltu â’r prif eiddo. Gwnaed hyn i leihau unrhyw effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos a newidiwyd y dyluniad hefyd er budd amwynder preswyl, fel y manylir isod. Bydd yr anecs arfaethedig hefyd yn rhannu’r un mynediad o’r briffordd â’r prif eiddo a bydd yn rhannu’r un dreif, gan sicrhau fod yr anecs yn atodol i’r prif eiddo a adwaenir fel Lancefield.

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai’r ddarpariaeth barcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio’r Cynghorau. Bernir y bydd y llawr caled/dreif presennol ar y safle yn darparu digon o le parcio ychwanegol ar y safle, yn unol â Pholisi TRA 2.

Dyluniad / Cyfiawnhad:

Bydd yr anecs hunangynhwysol arfaethedig yn adeilad deulawr a bydd yn cynnwys lle byw/cegin/lle bwyta ar y llawr cyntaf gyda thoiled ac ystafell gotiau. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys un ystafell wely gyda chwpwrdd, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeiswyr y bydd yr anecs arfaethedig yn atodol i’r prif annedd a chaiff ei ddefnyddio gan deulu yn unig. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae amod ynghylch defnydd atodol o’r anecs wedi’i gynnwys fel rhan o’r penderfyniad hwn, sef amod (05).

Mae’r ymgeisydd wedi darparu datganiad i gyfiawnhau’r anecs arfaethedig ac mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon â’r cyfiawnhad a ddarparwyd. Mae’n rhaid i’r adran gynllunio dderbyn ceisiadau fel y cânt eu cyflwyno ac ar sail y wybodaeth a ddarperir fel rhan o gais cynllunio.

Roedd y dyluniad gwreiddiol yn cynnwys adeilad deulawr gyda tho ar oleddf gyda'r waliau wedi eu plastro a chladin ar y llawr cyntaf, drychiad de orllewin heb unrhyw agoriadau, dwy ffenestr ar y drychiad gogledd orllewin yn y cefn, ffenestri sylweddol ar y blaen (drychiad gogledd ddwyrain) a ffenestri sylweddol a drws ar y drychiad Gogledd Ddwyrain. Yn dilyn yr ymgynghoriad gwreiddiol cwtogwyd ychydig ar y raddfa, gan wneud y llawr cyntaf yn llai er mwyn osgoi creu effaith o gau i mewn i'r eiddo cyfagos a lleihau unrhyw effaith o ran colli goleuni. Newidiwyd y cynllun arfaethedig hefyd i leihau effaith gweledol cyffredinol y cynnig.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn datgan 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 â'r meini prawf yn y polisi os ydynt yn berthnasol:

1) Ei fod 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 arddull y cynnig yn uchelgeisiol ond mae'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a chymeriad yr eiddo presennol, ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Bydd y to yn do llechi ar oleddf, fel yr eiddo presennol, a bydd ei uchder tua 1m yn is na'r prif annedd. Bydd y datblygiad yn defnyddio deunyddiau modern o ansawdd uchel a bydd yn gweddu â'r eiddo presennol a'r ardal gyfagos. Bydd ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd leol, yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a ganlyn:

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

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Oherwydd lleoliad preswyl yr eiddo, mae pellter yr addasiadau arfaethedig yn llai na'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sef Nodyn Canllaw 8: Agosatrwydd Datblygiad. Felly, rhaid ystyried yn ofalus er mwyn penderfynu ar unrhyw effaith andwyol a gaiff y cynnig hwn ar eiddo cyfagos.

Mae'r ardaloedd mawr o wydr yn y cynllun gwreiddiol wedi cael eu cwtogi er mwyn osgoi problemau goredrych ar y safle tuag at eiddo cyfagos. Mae wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ar safle'r garej bresennol a fydd yn cael ei dymchwel. Mae Polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir caniatâd cynllunio os caiff y datblygiad arfaethedig effaith andwyol annerbyniol ar:
Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall, neu nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae amod (06) i'w gynnwys gyda'r argymhelliad hwn i ganiatáu'r cais ac mae'n nodi bod rhaid gosod gwydr aneglur yn y ffenestr to ar y drychiad De Orllewin (sy'n wynebu'r eiddo drws nesaf) er mwyn osgoi cyflwyno unrhyw oredrych posib o'r safle tuag at yr eiddo agosaf.

Yn ogystal, er mwyn osgoi unrhyw broblemau goredrych mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ar yr ochr ddwyreiniol, mae sgrin ychwanegol wedi'i chynnwys yn y dyluniad, sef ffens newydd 2.2m o uchder 200mm oddi wrth linell derfyn yr eiddo drws nesaf i sicrhau fod preifatrwydd bob parti yn cael ei gynnal.

Mae gan yr anecs arfaethedig ardal fyw ar y llawr cyntaf ac ystafell wely ar y llawr gwaelod. Bydd newidiadau i gwtogi graddfa'r gwydr yn lleihau'r posibilrwydd o oredrych. Bydd terfyn y safle, sydd wedi ei ddiffinio'n dda, yn cuddio'r llawr gwaelod yn dda. Nid yw'r gwydr newydd ar y llawr cyntaf yn creu cynnydd sylweddol yn effaith goredrych y prif annedd tuag at yr eiddo cyfagos, sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio eisoes i greu ffenestri to dormer gyda balconi Juliette ar y drychiad blaen.

Gyda'r newidiadau y gofynnwyd amdanynt, ac a dderbyniwyd gan yr asiant ar gyfer y cais, mewn perthynas â lleoliad a dyluniad yr anecs, at ei gilydd bernir na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gwella Bioamrywiaeth / Cynaliadwyedd:

Yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i ddatblygiadau ddangos eu bod yn gwella bioamrywiaeth, bydd Blychau Adar Teras Schwelger ar gyfer Gwenoliaid yn cael eu gosod ar y safle. Cyflwynwyd cais am hyn i'r asiant ac maent wedi'u cynnwys yn y Lluniadau Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr Asiant. Mae hyn yn hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag sy'n gyson ag ymarfer y swyddogaethau hynny'n briodol, gan gydymffurfio â Pholisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

Oherwydd fod y datblygiad yn cynnwys systemau, technegau adeiladu a deunyddiau insiwleiddio newydd ac effeithlon o ran ynni, ystyrir y bydd yr annedd yn amgylcheddol gynaliadwy. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd paneli solar newydd yn cael eu gosod ar y Drychiad De Orllewin gan ddarparu ffynhonnell ynni cynaliadwy ar gyfer y sawl sy'n byw yn yr anecs.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd yr anecs arfaethedig yn adeilad o ansawdd uchel ac, at ei gilydd, ni fydd yn cael effaith negyddol sylweddol ar yr ardal nac effaith andwyol ar eiddo preswyl gerllaw. Mae amrywiaeth o wahanol fathau a meintiau o dai yn yr ardal gyfagos ac ystyrir y bydd y cynnig yn cydweddu â ffurf gyffredinol datblygiadau newydd yn yr ardal gyfagos.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran ei raddfa a'i faint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, ac, felly, mae'n addas ar gyfer yr annedd a'r ardal gyfagos. Ystyrir fod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- **D918.06 Rev A - Cynllun Safle Arfaethedig**
- **D918.07 Rev A - Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddluniau a Thriciadau**
- **D918.08 - Golygfeydd 3D Arfaethedig**
- **D918.09 - Rhan Strydlun Arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Ebrill 2023**

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

(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(04) Manylion llawn cynllun goleuo a fydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw olau a ollyngir ar safle'r cais a'r tir o amgylch; dylai manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau neu osodiadau eraill o'r fath ar gyfer y datblygiad gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau. Bydd y Cynllun Goleuo yn cael ei ddylunio i wneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni ac atal llygredd golau. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Goleuo a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna'n cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

(05) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2022/244 .

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(06) Cyn i neb symud i mewn i'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffenestr ar y drychiad de orllewin bwriedig fel y'i labelir ar luniad D918.07 – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddluniau a Thraction, fod yn An-agor a gyda gwydr aneglur (lefel 5). lefel ebargofiant) ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(07) 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, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i’r amgylchedd.

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, AMG 5

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

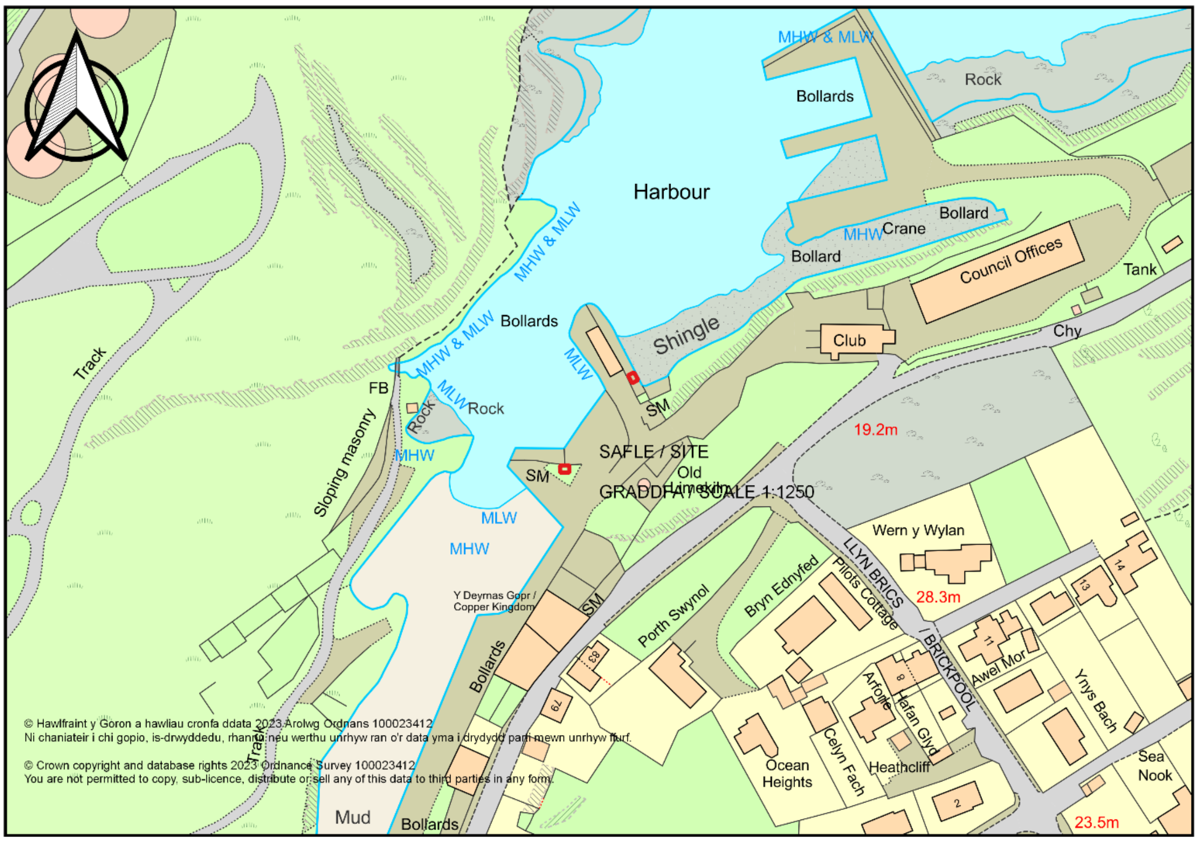
Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **12.4**

Rhif y Cais: ADV/2023/6

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais ar gyfer amnewid arwydd dehongli yn

Lleoliad: Twr Gwylio, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger Tŵr Gwylio Amlwch ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r bwrdd gwybodaeth presennol a bydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd neu ar yr Ardal Gadwraeth sy'n ei amgylchynu.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/05/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C431/AD - Codi panel dehongliad statig ger / Erection of a static interpretation panel adjoining The Watchtower, Harbwr Amlwch Harbour, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 07/05/2004.

11LPA917/CC - Gwelliannau amgylcheddol i / Environmental improvements to Porth Sgwar Amlwch a Glan yr Harbwr / Amlwch Port Square & Harbourfront, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 17/12/2009.

11LPA917B/AD/CC - Cais ar gyfer lleoli panel dehongli ar dir yn / Application for the siting of an interpretation panel on land at Sgwar Porth Amlwch / Amlwch Port Square, Porth Amlwch Port. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn.

11C555/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r twr gwylio rhestredig gradd II, gosod 3 ffenestr to cadwraeth a darparu mynedfa gwydr i ymwelwyr yn yr agoriad presennol yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the grade II listed watch tower, installation of 3 conservation roof lights and provision of a glazed visitor entrance in existing opening at The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 05/10/2010.

11C564 - Gosod cloc craig daearegol yn y ddaear ar dir ger / Installation of a geological rock clock in the ground on land adjacent to The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 06/04/2011.

11C564A/AD - Codi bwrdd dehongli ar dir ger / Erection of an interpretation board on land at The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 06/04/2011.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth, ffyrdd neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

i. Y Lleoliad a'r Dyluniad.
ii. Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd.
iii. Effaith ar yr Ardal Gadwraeth.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae safle'r cais ger Tŵr Gwylio Amlwch ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r arwydd presennol a bydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd.

Manylion yr Arwydd:

Bydd y bwrdd dehongli yn mesur 1.8 metr o uchder, 0.6 metr o led a 0.3 metr o ddyfnder. Y deunyddiau ar gyfer yr arwydd fydd strwythur metel wedi'i blygu gyda gorffeniad copr. Yn ogystal, gosodir graffeg wedi ei argraffu'n ddigidol ar finyl ar wyneb y bwrdd a bydd yn cael ei lamineiddio gyda deunydd glos.

Y Lleoliad a'r Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Ystyrir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth y lôn gyhoeddus. Ni fydd yr arwydd yn cael ei oleuo, felly ystyrir na fydd yn tynnu sylw defnyddwyr y ffordd yn ormodol. Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn defnyddio deunyddiau o ansawdd uchel. Bernir bod maint y datblygiad yn dderbyniol gan nad yw'r maint yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gerllaw.

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd:

Ystyriwyd gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol, defnydd tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans.

Ni chaiff yr arwydd effaith weledol sylweddol felly mae'n briodol codi'r arwydd newydd yn yr ardal hon. Bydd yn gweddu'n dda yn ei le o dan Dŵr Gwylio Amlwch. Yn ogystal, bydd yr arwydd newydd yn

moderneiddio’r arwydd presennol ac ni fydd yn tynnu sylw gyrwyr gan ei fod wedi ei osod yn ôl oddi wrth y brifffordd.

Effaith ar yr Ardal Gadwraeth:

Lleolir yr arwydd o fewn Ardal Gadwraeth Amlwch. Mae Polisi AT1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd rhaid i gynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth, neu gynigion sy’n effeithio ar eu gosodiad a/neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan ohonynt, ystyried Gwerthusiad o Gymeriad yr Ardal Gadwraeth.

Ni fydd maint y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth gan ei fod yn ddatblygiad ar raddfa fach.

Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig yn datgan y byddwn yn hyrwyddo’r defnydd o’r Gymraeg trwy “ofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy’n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes.”

Mae’r arwydd yn arwydd gweithredol felly mae’n bwysig fod y wybodaeth yn ddwyieithog. Mae gwybodaeth yn y Gymraeg a’r Saesneg ar yr arwydd felly mae’n cydymffurfio â Pholisi PS1.

Casgliad

Mae’r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ger y Tŵr Gwylio yn Amlwch. Mae’r dyluniad a’r maint yn briodol i sicrhau ei fod yn gydnaws â’r safle ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd nac ar yr Ardal Gadwraeth. Bydd yn addysgiadol, yn hygyrch i bawb ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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 - 1:500**
- **Cynllun lleoliad - 1:2500**
- **Arwydd arfaethedig**

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

(03) Rhaid i unrhyw hysbyseb a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, gael ei gynnal mewn cyflwr glân a thaclus er boddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(04) Rhaid cynnal unrhyw strwythur neu gelc a godir neu a ddefnyddir yn bennaf at ddibenion arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er budd amwynder.

(05) Pan fo'n ofynnol dileu hysbyseb o dan y Rheoliadau hyn, rhaid ei symud i foddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder.

(06) Nid oes unrhyw hysbyseb i'w harddangos heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall sydd â buddiant yn y safle sydd â hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er budd amwynder.

(07) Ni chaniateir lleoli nac arddangos unrhyw hysbyseb er mwyn cuddio, neu rwystro dehongliad parod unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth i fordwyo gan ddŵr neu aer, neu fel arall i beri defnydd peryglus o unrhyw briffordd. , rheilffordd, dyfrffordd neu erodrom (sifil neu filwrol).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch traffig cerbydau a cherddwyr.

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith hyd nes y bydd manylion llawn am eiriad ac edrychiad yr arwydd wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y gwaith yn mynd ymlaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â’r ardal o’i amgylch ac yn unol â gofynion yr Iaith Gymraeg.

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, AMG 1, AT 1, PS 1.

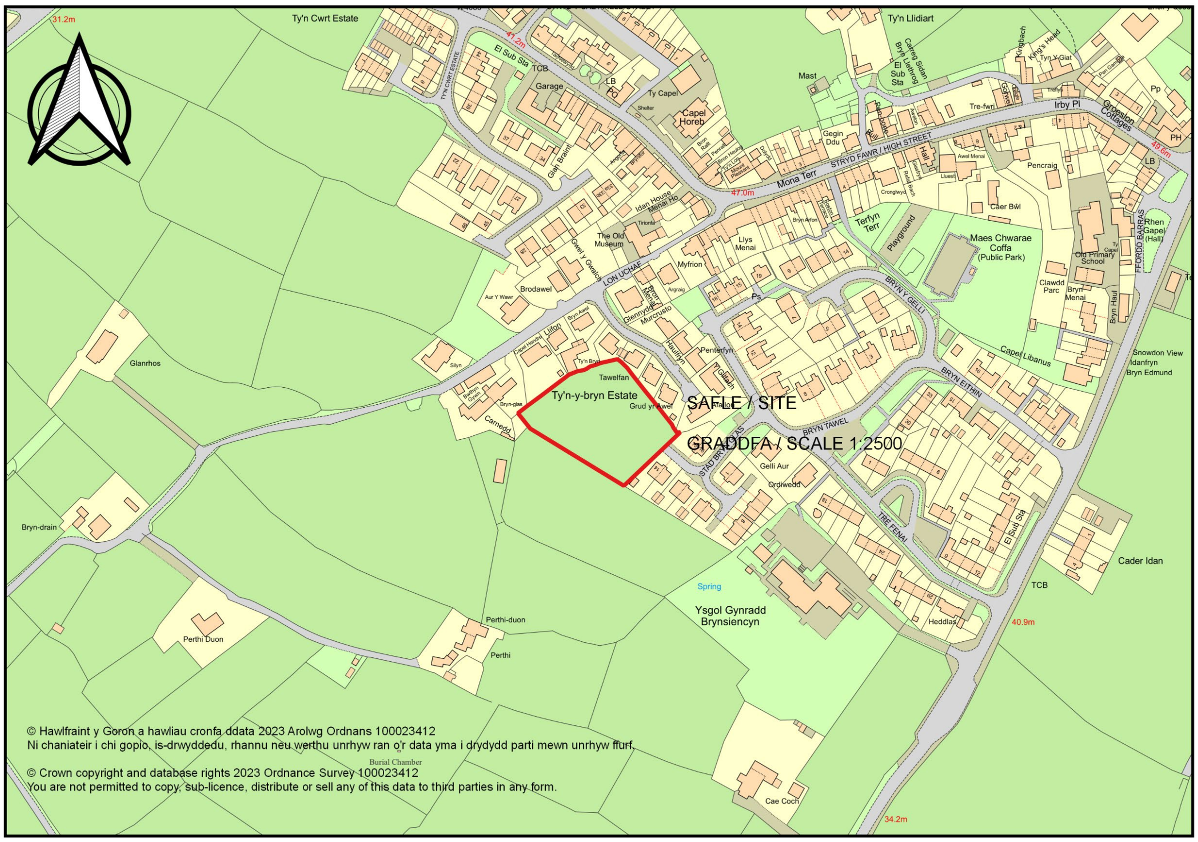
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAO/2023/2

Ymgeisydd: Cymdeithas Tai Clwyd Alun

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd a chreu ffordd fynediad fewnol) er mwyn caniatau diwygio'r dyluniad a thrin ffiniau yn

Lleoliad: Tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi ei gymeradwyo ganddo.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Cyd (CDLIC).

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

Dyma gais i wneud mân ddiwygiadau cynllun a gymeradwywyd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p’un ai a ydi’r newidiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn fân ddiwygiadau ai peidio yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru.

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Nid oes rheidrwydd statudol i ymgynghori â’r cyhoedd yn achos ceisiadau am fân ddiwygiadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/46 - Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi “Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy’n Bodoli Eisoes” sy’n “fan cychwyn” defnyddiol wrth benderfynu beth sy’n cael ei ystyried yn “ansylweddol”.

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

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;
(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,

(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

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

Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y 12 annedd ar 23.01.2023 o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/46 ac felly nid yw’r cyd-destun polisi wedi newid.

Dyma gais i wneud y diwygiadau canlynol i’r cynlluniau a gymeradwywyd;
- Lleihau’r cladin yng nghefn yr anheddau
- Cael gwared ar y muriau cynhaliol yn y gerddi cefn yn unol â Chanllawiau Llywodraeth Cymru
- Newidiadau mewnol i’r annedd 4 ystafell wely

Bernir bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac na fyddant yn cael effaith sy’n wahanol i’r effaith y mae’r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael. Bydd cynllun mewnol yr annedd 4 ystafell wely yn cael ei ddiwygio ar y llawr gwaelod er mwyn troi’r ystafell wely’n ystafell fyw. Mae ystafelloedd byw yn cael eu hystyried yn brif ystafelloedd o dan y Canllaw Dylunio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol tra bo ystafelloedd gwely’n cael eu hystyried yn ystafelloedd eilaidd ac felly mae’n rhaid cael mwy o bellter rhwng yr annedd a’r eiddo cyfagos. Er hyn, mae’r cynnig yn dal i gydymffurfio â’r Canllawiau Cynllunio Atodol ac felly ni fydd yn cael effaith sy’n wahanol i’r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Ar ôl ystyried yr uchod a’r holl ystyriaethau perthnasol eraill rwyf yn argymell bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac felly gellir eu cymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â’r amodau sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio rhif VAR/2020/61.

Casgliad

Mae’r newidiadau arfaethedig yn fân ddiwygiadau ac felly mae’r adran yn argymell gymeradwyo’r cynllun.

Argymhelliad

Diwygio’r caniatâd blaenorol.

Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2022/219

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd ar y llawr gwaelod o lolfa gymunedol i estyniad i fflat uwchben yn

Lleoliad: 1, Lon Deg, Caergybi

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar Lôn Deg o fewn ffin ddatblygu Caergybi, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adeilad deulawr ar wahân presennol yn cynnwys lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod a fflat preswyl ar y llawr cyntaf.

Mae’r cais ar gyfer newid defnydd y lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod i fod yn estyniad i’r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf er mwyn troi’r adeilad cyfan yn un llety preswyl, ynghyd ag addasu tu allan yr adeilad a chodi sied fetel.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a ydi’r newid defnydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai’n cael effaith negyddol ar y cyfleuster cymunedol, y fflat preswyl presennol ac ar eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

ISA 2 – Cyfleusterau Cymunedol
PS5 – Datblygu Cynaliadwy
PCYFF2 – DeMeini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ploisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, February 2021)

Callawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau ar Gyfer yr yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cynghori bod polisïau ISA2, PS5, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yn cael eu hystyried
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais ac roedd ganddynt gyngor i ymgeisydd.
Cynghorydd Pip O'neill	Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim gwrthwynebiad i gais cynllunio
YGC (Ymgynhoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma

Cyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a’r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2023. Nid oedd yr un llythyr wedi’i dderbyn pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan Bennaeth Gwasanaethau Tai y Cyngor i newid defnydd y lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod i fod yn estyniad o'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf er mwyn gwneud yr adeilad cyfan yn un llety preswyl, ynghyd ag addasu tu allan yr adeilad a chodi sied fetel.

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r newid defnydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'n cael effaith negyddol ar y cyfleuster cymunedol, ar y fflat preswyl presennol ac ar eiddo preswyl cyfagos.

Prif ystyriaethau cynllunio

(i) Colli cyfleuster cymunedol a newid defnydd i fod yn rhan o'r fflat preswyl presennol
(ii) Effaith ar eiddo cyfagos

(i) Colli cyfleuster cymunedol a newid defnydd i fod yn rhan o'r fflat preswyl presennol

Mae Polisi ISA 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â chyfleusterau cymunedol a sut y dylid eu cadw, eu gwella ac annog cyfleusterau newydd. Mae'r polisi'n datgan y dylid gwrthsefyll colli cyfleusterau cymunedol neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i. y gall y datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le, naill ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen.

Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig fod proses ymgynghori wedi'i chynnal gyda phreswylwyr yn yr ardal i asesu eu barn ynghylch rhoi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad fel lolfa gymunedol a newid y defnydd i lety. Nid oedd gan y preswylwyr lleol unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o golli cyfleuster cymunedol. Cadarnhaodd yr ymgeisydd hefyd fod gwaith adnewyddu wedi'i wneud ar lolfa gymunedol Cae Gwyn, Treseifion ac mae'r cyfleuster hwn ar gael i breswylwyr sy'n dymuno trefnu neu gymryd rhan mewn digwyddiadau. Mae'r cyfleuster yng Nghae Gwyn yn hygyrch trwy ddefnyddio cludiant cyhoeddus.

Bydd y newid defnydd arfaethedig, sef troi'r lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod yn estyniad o'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf, yn cynyddu arwynebedd llawr y llety preswyl a bydd yn darparu mwy o breifatrwydd i feddiannwr y fflat.

Ystyrir bod y bwriad i newid defnydd y lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod er mwyn creu estyniad i'r fflat preswyl ar y llawr cyntaf yn dderbyniol gan nad oes angen am y cyfleuster cymunedol mwyach, ac mae'n cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA 2 a bydd y defnydd arfaethedig yn darparu mwy o arwynebedd llawr a phreifatrwydd i'r meddiannwr.

(ii) Effaith ar eiddo cyfagos

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cynnig i gael gwared ar ffenestr ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac adeiladu drws newydd ar y drychiad Gogledd Ddwyrain, ynghyd â chodi sied fetel fechan ar y drychiad Gogledd Orllewin. Bydd y drws newydd yn cael ei chuddio o olwg yr eiddo cyfagos gan yr adeilad garej sy'n bodoli'n barod.

Ystyrir bod y drws a'r sied fetel newydd yn dderbyniol gan nad ydynt yn cael effaith negyddol ar yr annedd presennol ac ni fyddant yn edrych dros eiddo cyfagos na'u gerddi, gan gydymffurfio â pholisïau PCYFF2 a PCYFF3.

Casgliad

Ni ystyrir y byddai'r bwriad i newid defnydd y lolfa gymunedol yn estyniad o'r fflat preswyl presennol yn effeithio ar yr adeilad presennol, anheddau cyfagos na'r gymuned. Ystyrir bod y cynllun arfaethedig cyffredinol yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

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 – D924.01 – Diwygio A – Dyddiedig 07/11/2022**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – D924.05 – Diwygio F – Dyddiedig 10/02/2023**
- **Drychiadau Arfaethedig – D924.06 – Diwygio A – Dyddiedig 25/07/2022**

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: ISA2, PS5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4

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