Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 7 CHWEFROR 2024 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 7 FEBRUARY, 2024 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD HYBRID – YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING – IN THE COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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 o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 24 Ionawr, 2024.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 11 - 12)

6.1 – FPL/2023/61 – Taldrwst, Lon Fain, Dwyran
FPL/2023/61

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 13 - 30)

7.1 – FPL/2023/146 – Cae Graham, Pentraeth
FPL/2023/146

7.2 - FPL/2023/227 – Ty Coch Farm, Rhostrehwfa
FPL/2023/227

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystryied gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR NEU SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 31 - 56)

12.1 – FPL/2023/348 - Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch
FPL/2023/349

12.2 – FPL/2023/343 - Parc Carafanau Golden Sunset, Benllech
FPL/2023/343

12.3 – FPL/2023/176 – Swyddfa Bost, Ffordd Caergybi, Gwalchmai
FPL/2023/176

12.4 – VAR/2023/67 – Lon Garreglwyd, Caergybi.
VAR/2023/67

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

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystryied gan y cyfarfod hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, John I. Jones, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Robert Ll. Jones, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood. Aelod Lleol: Cynghorydd Margaret M. Roberts (ar gyfer cais 12.2)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH) Cynorthwyydd Cymorth Gwasanaethau Democrataidd (CH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jackie Lewis
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Sion O. Hughes (Uwch Swyddog Cynllunio) Shannon Bardsley (Cynorthwyydd Cynllunio).

---

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriad gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Cyfeiriodd y Cadeirydd gyda thristwch mawr at brofedigaeth ddiweddar y Cynghorydd Jackie Lewis yn dilyn marwolaeth ei ŵyr ifanc. Cydymdeimlodd yn ddwys â'r Cynghorydd Lewis a'i theulu ar ran y Pwyllgor ar yr adeg anodd hon. Hefyd, cydymdeimlodd y Cadeirydd ar ran y Pwyllgor â theulu'r cyn-gynghorydd a chyn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, Vaughan Hughes a fu farw yn ddiweddar.

Cydymdeimlodd y Cynghorydd Nicola Roberts â'r teuluoedd uchod hefyd a thalodd deyrnged i'r cyn-gynghorydd Vaughan Hughes fel aelod brwd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac fel aelod ward. Roedd hefyd yn angerddol dros y Gymraeg a diwylliant Cymru. Dywedodd ei bod wedi cael y fraint o weithio ochr yn ochr â Vaughan Hughes dros gyfnod o ddeg mlynedd a'i bod wedi dysgu llawer ganddo yn ystod y cyfnod hwnnw. Bydd colled fawr ar ei ôl.

Safodd pawb a oedd yn bresennol yn y cyfarfod fel arwydd o gydymdeimlad a pharch.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Ken Taylor ddatgan diddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 11.1 ar yr agenda, gan fod yr ymgeisydd yn chwaer iddo.

Bu i’r Cynghorydd John I. Jones ddatgan diddordeb personol yn unig mewn perthynas â chais 7.1 ar yr agenda a bu iddo hefyd ddatgan diddordeb personol a rhagfarnus mewn perthynas â chais 12.4 gan ei fod yn adnabod yr ymgeisydd.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Ni ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. CEISIADAU’N CODI

7.1 FPL/2023/61 - Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i’r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Nhaldrwst, Lôn Fain, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd yr aelodau ymweld â’r safle a chynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan nad oedd digon o wybodaeth wedi cael ei ddarparu ynglŷn â’r system ddraenio er mwyn galluogi’r Aelodau i ddod i benderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygwr, yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Rhagfyr, wedi cytuno i gomisiynu gwaith draenio ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad roedd manylion y profion mandylledd er mwyn canfod pa mor dderbyniol yw’r ffosydd cerrig arfaethedig wrthi’n cael eu hystyried. Oherwydd hyn argymhellodd y Swyddog bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn caniatáu i dîm draenio arbenigol yr Awdurdod asesu’r wybodaeth yn llawn.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Penderfynwyd gohirio’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

10.1 VAR/2023/70 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (16) (Manylion yr ardal chwarae) a (44) (Manylion yr ardal chwarae) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/44 (Cais hybrid i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a chaniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio) er mwyn cyflwyno gwybodaeth a chwblhau'r gwaith ar y llecyn chwarae cyn meddiannu annedd rhif 61 yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Cyflwynwyd y cais cynllunio hwn i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y cais gwreiddiol a gymeradwywyd ganddo yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â diwygio geiriad amod (16) ac amod (44) (Manylion y Lle Chwarae) o gais cynllunio VAR/2022/44 a gwneud cyfraniad ariannol er mwyn darparu lle agored. Dyma gais gan gymdeithas dai Clwyd Alyn i ddiwygio geiriad amod (16) a (44) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/44 fel y gellir cydymffurfio â hwy gan eu bod yn cael eu torri ar hyn o bryd. Yn 2017 rhoddwyd caniatâd hybrid i Goleg Menai i adeiladu Canolfan Beirianneg a rhoddwyd caniatâd amlinellol i ddatblygu 153 o unedau preswyl a gwesty. Cafodd cais materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo yn 2021 ar gyfer y safle y mae'r cais hwn yn ymwneud ag o ar gyfer datblygu 60 o unedau preswyl. Yn y cyfamser gwerthodd Coleg Menai safle 2 a 3 i gymdeithas dai Clwyd Alyn ar gyfer datblygu 60 o unedau preswyl. Fodd bynnag, mae'r lle chwarae i blant ar safle 1, sef tir sydd ym meddiant Coleg Menai, ac nid yw'r gwaith i ddatblygu'r 23 uned breswyl ar y safle yma wedi cychwyn eto. Fe ddylai'r lle chwarae fod wedi cael ei gwblhau cyn i'r annedd gyntaf gael ei meddiannu, sydd yn cynnwys yr unedau fforddiadwy ar safle 2 a 3, sydd ym meddiant Clwyd Alyn. Mae rhai o'r anheddau sydd wedi cael eu datblygu gan gymdeithas dai Clwyd Alyn ar safle 2 a 3 eisoes wedi cael eu meddiannu ac felly mae'r amodau hyn wedi cael eu torri. Gan fod y lle chwarae i blant ar dir ym meddiant Coleg Menai, mae Clwyd Alyn wedi gofyn i eiriad yr amodau gael eu newid er mwyn caniatáu i'r lle chwarae gael ei adeiladu pan fydd y 61ain annedd fel y gellir meddiannu'r 60 uned fforddiadwy ar safle 2 a 3 gael eu meddiannu heb dorri amod (16) a (44). Mae Clwyd Alyn wedi cadarnhau y byddant yn cyfrannu £18,164.13 tuag at ddarparu lle chwarae yn nhref Llangefni. Mae'r swm yma'n seiliedig ar anghenion y 60 o unedau fforddiadwy a fydd yn cael eu datblygu gan gymdeithas dai Clwyd Alyn ar safle 2 a 3. Mae'r lle chwarae i blant yn dal i fod yn rhan o'r cynllun ehangach ar safle 1, sydd ym meddiant Coleg Menai ac mae'r cyfraniad ariannol yn berthnasol i'r 60 o unedau sy'n cael eu datblygu gan gymdeithas dai Clwyd Alyn yn unig. Mae disgwyl i Goleg Menai ddarparu rhagor o wybodaeth am y safleoedd eraill maes o law.

Gan nad ydi'r tir ar gyfer y lle chwarae ym meddiant Clwyd Alyn, ystyrir bod y cais i ddiwygio geiriad yr amodau yn unol â'r disgrifiad yn yr adroddiad yn rhesymol a derbyniol. Bydd y cyfraniad ariannol gan gymdeithas dai Clwyd Alyn yn galluogi'r Cyngor i ddarparu lle agored yng nghymuned Llangefni. Argymhellir felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Dafydd Roberts a oedd yn dymuno cael gwybod ble yr oedd disgwyl i blant yn chwarae yn y cyfamser gan y gallai gymryd blynyddoedd i'r 61ain annedd gael ei chwblhau, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'r cyfraniad ariannol o £18k y mae Clwyd Alyn wedi ymrwymo iddo yn helpu i wella'r cyfleusterau presennol yn Llangefni er mwyn lliniaru effaith yr 60 uned sy'n cael ei datblygu. Unwaith y bydd y 61ain annedd yn cael ei datblygu, ar dir sydd ym meddiant Coleg Menai, bydd rhaid i Goleg Menai ddarparu manylion ynglŷn â'r lle chwarae ar gyfer gweddill y safle.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau le chwarae ger y safle a fyddai'n elwa o'r cyfraniad gan gymdeithas dai Clwyd Alyn er mwyn gwella'r cyfleusterau.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais gwreiddiol yn gais hybrid cymhleth a oedd yn ymwneud â mwy nag un safle. Gwerthodd Coleg Menai un safle i gymdeithas dai Clwyd Alyn er mwyn datblygu 60 o unedau preswyl ac mae'r anheddau hyn yn cael eu datblygu gan gymdeithas dai Clwyd Alyn yn annibynnol o'r cynllun a'r caniatâd ehangach. Pe byddai Coleg Menai wedi dechrau datblygu'r 23 uned breswyl ar safle 1, sef tir sydd yn eu meddiant hwy, fe allant fod wedi darparu'r lle chwarae i blant. Gan nad ydi'r tir ym meddiant Clwyd Alyn nid oes modd iddynt ddarparu lle chwarae cyn i'r unedau fforddiadwy hwy gael eu datblygu a'u meddiannu gan eu bod yn cael eu datblygu ar safle 2 a 3, a dyma'r rheswm dros y cais i ddiwygio geiriad yr amodau.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2023/228 – Cais llawn ar gyfer ymestyn cwrtil preswyl yn Nhyn Lleiniau, Llanfigael

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i un o'r cynghorwyr presennol yn unol â'r diffiniad yn adran 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â gofynion adran 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Ar ôl datgan diddordeb personol a rhagfarnus, bu i'r Cynghorydd Ken Taylor adael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad. Cadeiriwyd yr eitem gan yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Glyn Haynes.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl fel estyniad i'r ardd. Mae gan yr eiddo drws nesaf, Trem y Mynydd, ardd fawr sy'n ymestyn i'r dwyrain o'r annedd. Byddai'r estyniad arfaethedig yn golygu bod cwrtil preswyl yr eiddo'r un fath â gardd yr eiddo drws nesaf o ran ei hyd a'i faint. Ni fyddai newid defnydd y tir yn cael effaith andwyol ar yr annedd bresennol, byddai'n debyg i ardd yr eiddo drws nesaf o ran ei faint ac ni fyddai'n effeithio ar yr ardal leol. Hefyd, mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio i gynnwys gwelliannu ecolegol, sef plannu gwrych brodorol a darparu tyllau draenogod yn y ffens er mwyn cydymffurfio â sylwadau'r ymgynghorydd ecolegol. Argymhellir felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Mewn ymateb i ymholiad gan y Cynghorydd Robin Williams a oedd yn dymuno cael gwybod a fyddai'r cais wedi dod gerbron y Pwyllgor pe na fyddai'r ymgeisydd yn perthyn un o'r cynghorwyr presennol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'r cais wedi cael ei gymeradwyo gan Swyddogion dan bwerau dirprwyedig fel arall.

Oherwydd yr uchod cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I. Jones,

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/303 -Cais llawn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tennis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gasebo ffrâm bren awyr agored yn Ysgol Syr Thomas Jones, Tanybryn Road, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y datblygiad arfaethedig yn galluogi i nifer o bynciau gael eu dysgu mewn ffordd amgen yn ogystal â darparu man diogel ar gyfer disgyblion yr ysgol. Cyfeiriodd at ddimensiynau'r gasebo ffrâm bren a'r canopi awyr agored fel y nodir yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog a dywedodd bod Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig gradd II ac felly mae'n rhaid ystyried effaith y cynnig ar osodiad yr ased hanesyddol pwysig hwn. Roedd yr ymgynghorydd treftadaeth yn bresennol mewn cyfarfod safle gyda'r ymgeisydd i drafod y cynigion a chytuno ar leoliadau addas ar gyfer y nodweddion arfaethedig ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd a'r wybodaeth ategol yn cyd-fynd â'r hyn y cytunwyd arno yn y cyfarfod. O ganlyniad, nid oes gwrthwynebiad o safbwynt treftadaeth adeiledig. Gan fod y safle oddi mewn i gwrtil yr ysgol ac wedi'i guddio gan goed a gwrychoedd a chan ei fod eisoes yn cael ei ddefnyddio fel cael chware/iard ysgol bernir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo gerllaw. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cynigodd y Cynghorydd Liz Wood bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.2 FPL/2023/146 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth

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

Gofynnodd y Cynghorydd Margaret M. Roberts, sy'n Aelod Lleol, am ymweliad safle ffisegol fel y gall aelodau gael gwell dealltwriaeth o'r safle a'r olygfa o'r traeth.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd yn gwrthwynebu ymweliad safle, ond, oherwydd bod y llwybr i lawr i'r safle mor gul, cynghorydd y byddai fideo o'r ymweliad safle'n helpu'r rheiny a fyddai'n cael anhawster cerdded i lawr y llwybr ac ar y traeth.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I. Jones.

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

12.3 FPL/2023/232 – Cais llawn ar gyfer codi strwythurau paneli solar ffotofoltäig a chreu cysgodfa ceir oddi tanynt yng Nghyngor Sir Ynys Môn, Llangefni

Cyflwynwyd yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais cynllunio gan Gyngor Sir Ynys Môn ar dir ym meddiant y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod hwn yn gais ar gyfer codi strwythurau paneli solar ffotofoltäig a chreu cysgodfa ceir oddi tanynt mewn dau faes pacio i'r Dwyrain ac i'r De Orllewin o Bencadlys Cyngor Sir Ynys Môn. Rhwng y ddau faes parcio bydd o 1,062 baneli solar PV yn cael eu gosod ac mae disgwyl iddynt gynhyrchu 389.55MWh o drydan. Mae gan y paneli ddisgwyliad oes o 30 mlynedd. Bydd y strwythurau solar PV yn cael ei gosod ar bolion 3.3m o uchder gyda chliriad o 2.3m ar un ochr a chliriad o 3.3m ar yr ochr arall, er mwyn i geir allu parcio oddi tanynt. Ni fydd unrhyw lefydd parcio'n cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad. Bydd y trydan a fydd yn cael ei gynhyrchu'n cael ei ddefnyddio i bweru'r adeiladau/ategolion sydd wedi'u cysylltu i gyflenwad trydan adeilad Cyngor Sir Ynys Môn ar hyn o bryd a'r pwyntiau gwefru cerbydau trydan. Bydd unrhyw drydan sydd yn weddill yn cael ei ddychwelyd i'r grid. Er nad yw'n rhan o'r cais cynllunio hwn, bydd modd ychwanegu system storio ynni batri yn nes ymlaen er mwyn storio'r ynni sydd yn weddill i'w ddefnyddio ryw bryd eto.

Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi datblygiadau solar yn gyffredinol, cyn belled nad ydi datblygiadau'n cael effaith andwyol ar yr ardal gerllaw. Y prif bolisi mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yw Polisi ADN 2 sy'n cefnogi datblygiadau solar os gellir cydymffurfio â'r meini prawf sydd wedi'u nodi yn adroddiad y Swyddog. Bydd y datblygiad wedi'i leoli yn y maes parcio yn Ystâd Ddiwydiannol Llangefni ac o'r herwydd bernir na fydd yn cael effaith ar gymeriad y dirwedd, bioamrywiaeth na dynodiadau treftadaeth. Mae'r safle wedi'i guddio'n dda gan yr unedau presennol ar yr ystâd ddiwydiannol a Phencadlys y Cyngor. Bydd y coed a'r gwrychoedd ar hyd terfyn y maes parcio hefyd yn helpu i liniaru unrhyw effaith arall. Oherwydd pellter y safle oddi wrth y briffordd a'r unedau diwydiannol rhyngddynt bernir na fydd y paneli arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ddefnyddwyr y briffordd oherwydd fflachio a llacharedd. Nid oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw acer bod unedau diwydiannol wrth y safle bernir na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr unedau a chyflogaeth. Er nad oes angen Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol yn yr achos hwn ac er nad oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i ddelio â thraffig adeiladu a bydd rhaid i'r amod hon gael ei rhyddhau cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Bydd y cynnig yn helpu Cyngor Sir Ynys Môn i gyrraedd y targed sero net a hyrwyddo technolegau ynni adnewyddadwy. Yn ei dro, bydd hyn yn lleihau'r galw am ynni ac yn helpu'r Cyngor i ddefnyddio ynni yn fwy effeithlon yn ei bencadlys ac wrth gyflawni ei swyddogaethau. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Fel Aelod Lleol roedd y Cynghorydd Geraint Bebb yn croesawu'r datblygiad a chynigiodd ei fod yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.4 FPL/2023/227 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd, ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod system trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa

Cyflwynwyd y cais o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y fynedfa/llwybr ym meddiant Ystâd Elusennol David Hughes, a'r Cyngor yw unig ymddiriedolwr. Mae gan yr ymgeisydd hawl tramwy ffurfiol i deithio ar hyd y llwybr i gyrraedd yr eiddo a rhoddwyd awdurdod i ganiatáu'r cais hwn.

Fel Aelod Lleol gofynnodd y Cynghorydd Geraint Bebb am ymweliad safle ffisegol er mwyn i'r aelodau gael gweld y safle a'r hyn sydd o'i amgylch ac effaith bosib y datblygiad pe byddai'r safle'n cael ei ddatblygu yn unol â'r cais.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

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

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd dim yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Ionawr, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Glyn Haynes, R. Llewelyn Jones, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Uwch Swyddog Cynllunio a Swyddog Achos ar gyfer cais 1 (JR) Cynorthwy-ydd Cynllunio a Swyddog Achos ar gyfer cais 2 (DCP-S)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr John I. Jones, Jackie Lewis, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M. Roberts, Ieuan Williams (ar gyfer cais 1)

---

1. FPL/2023/146 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a codi annedd newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn Cae Graham , Pentraeth.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais cynllunio i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Gwelwyd y safle o'r traeth (Traeth Coch, Pentraeth) cyn i aelodau'r Pwyllgor gerdded o fynedfa Tyddyn Waen i safle'r cais lle gwelwyd y safle o du mewn i gwrtil yr eiddo.

2. FPL/2023/227 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd a addasu yr fynedfa presennol, sustem trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais cynllunio i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Gwelwyd y safle o du mewn i gwrtil yr eiddo a dangosodd y Rheolwr Datblygu a Cynllunio i aelodau'r Pwyllgor leoliad y llwybr cyhoeddus sydd gerllaw.

Cynghorydd Ken Taylor
(Cadeirydd)

This page is intentionally left blank

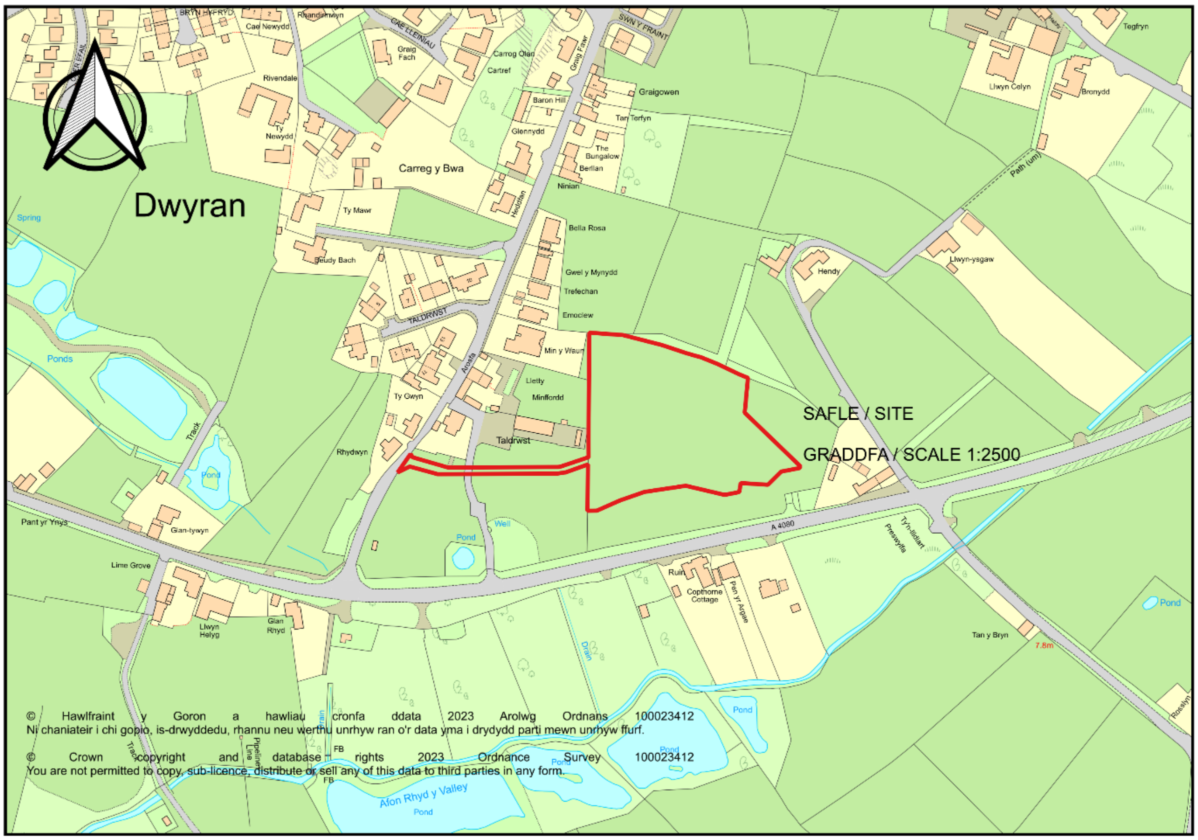
Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2024 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

Lleoliad: Taldrwst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a roddwyd fel â ganlyn:

- Gwybodaeth draenio annigonol wedi'i darparu er mwyn galluogi Aelodau i wneud penderfyniad.

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

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

Oherwydd hyn, mae’r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i’r materion canlynol.

Hoffai’r adran bwysleisio unwaith eto bod materion dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio ac o ganlyniad nid yw’n bosibl na’n rhesymol mynnu bod materion o’r fath yn cael eu delio â nhw yn llawn fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Er hyn, mae’r datblygwr wedi cytuno i ddarparu’r wybodaeth hon i’r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, mae manylion profion mandylledd wedi eu darparu er mwyn canfod pa mor dderbyniol yw’r ffosydd cerrig arfaethedig ac mae’n cael ei ystyried gan dîm draenio’r Awdurdod Lleol. Mae’r adran yn argymell gohirio’r cais tan y pwyllgor cynllunio nesaf er mwyn i’r wybodaeth allu cael ei hasesu’n llawn.

Argymhelliad

Gohirio

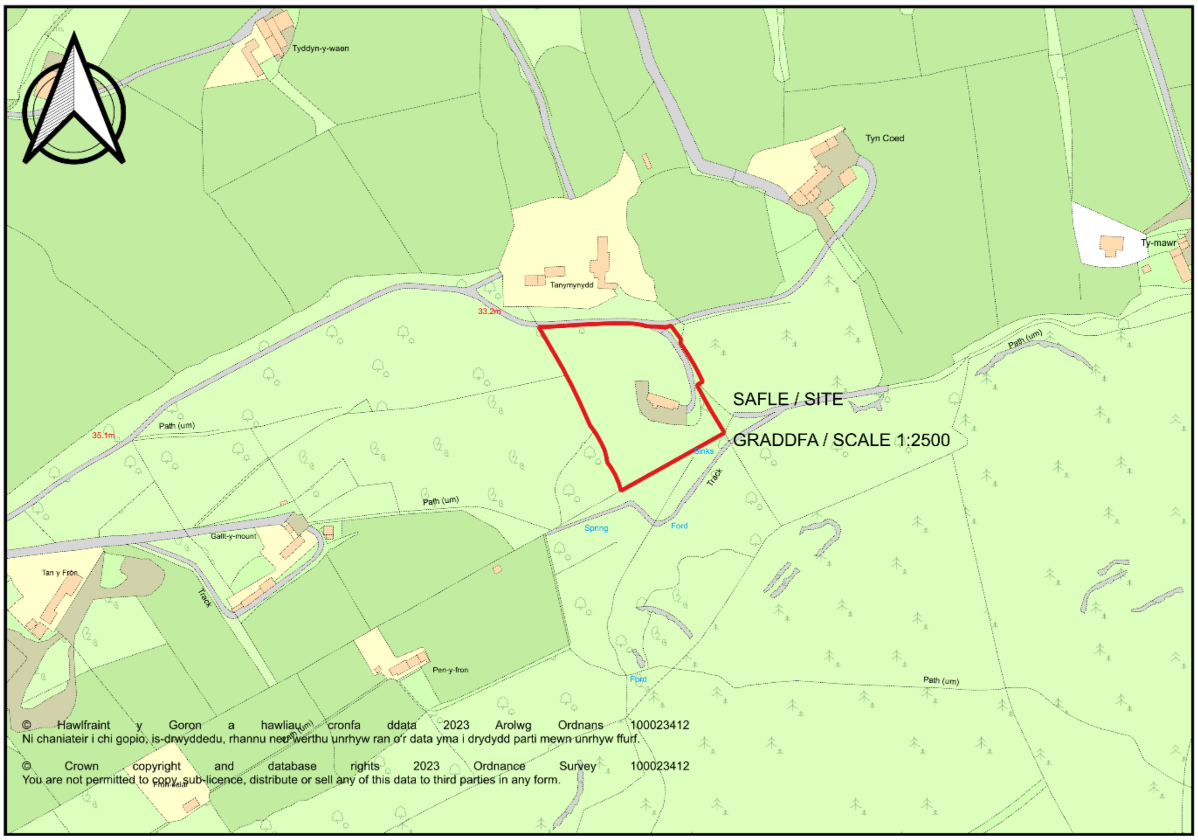
Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2024 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/146

Ymgeisydd: Mr Matt Sharp

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a codi annedd newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Cae Graham , Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10fed Ionawr 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 24ain Ionawr 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Cae Graham, Pentraeth.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig mewn ardal goediog i'r De o'r Traeth Coch ar hyd trac oddi ar Lôn Y Traeth.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dyluniad, lleoliad, graddfa, edrychiad ac effaith ar gymeriad ac edrychiad yr AHNE ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

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

Cynllun Rheoli (AHNE) Ynys Mon 2023-2028

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau parthed materion ecoleg a bioamrwyiaeth.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau a cyngor parthed y fframwaith polisi perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau parthed ystyriaethau amgylcheddol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Sylwadau mewn perthynas a gofynion SuDS a risg llifogydd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Y rhain oedd postio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos, gosod hysbysiad safle a chyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/11/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 9 sylw wedi dod i law ac mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Pryder ynglŷn â draeniad dŵr wyneb/llifogydd – yn ystod glaw trwm mae llawer o ddŵr wyneb yn llifo i lawr y traciau/tir, pryder y byddai'r datblygiad yn gwaethygu problemau gyda dŵr wyneb / Dim pryderon wedi eu codi yn hyn o beth gan ymgynghorion statudol perthnasol ac mewn bydd angen cymeradwyaeth SuDS achos ar wahân hefyd.
- Mae'r trac i'r safle yn anaddas/annigonol ar gyfer fwy o drigolion parhaol ac nid oes hawl tramwy i gerbydau ar hyd y trac nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd / Mae'r cynnig ar gyfer ail godi annedd presennol ac felly ni fydd yn cynyddu nifer y trigolion. Mae Tystysgrif B a rhybuddion priodol wedi eu cyflwyno i'r tirfeddiannwr fel rhan o'r cais, mater cyfreithiol preifat yw hwn yn y pen draw ac mae'r cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd i sicrhau bod yr hawliau tramwy perthnasol yn eu lle.
- Honiad nad yw'r eiddo presennol erioed wedi'i ddefnyddio fel preswylfa barhaol, ymholiadau ynghylch rhoi Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon / Rhoddwyd Tystysgrif Cyfreithlondeb i'r eiddo ym mis Ionawr 2016 (cyf 42C249/LUC). Ni chyflwynwyd unrhyw hawliadau o'r fath i'r ACLl ar adeg delio â'r TDC. Cyfeiriwyd y materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais hwn at Adran Gyfreithiol y Cyngor a adolygodd y cais TDC ac a oedd yn fodlon ei fod wedi cael ei drin a'i benderfynu yn y modd priodol.
- Pryder ynglŷn ag effaith weledol ac effaith ar AHNE / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â maint, graddfa ac amlygrwydd yr annedd newydd / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â thraffig, sŵn, aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a'r effaith y byddai'n ei gael ar wyneb y trac a wal/pont dros yr afon. / Tra'n cydnabod y byddai gwaith o'r fath yn achosi peth aflonyddwch, effaith tymor byr fyddai hyn ac nid yw'n sail i wrthod y cais.
- Pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y tir ar gyfer tŷ newydd parhaol / Mae hwn yn fater i Rheoli Adeiladu.
- Dim gwybodaeth wedi'i chyflwyno mewn perthynas â hyfywedd/costau cadw/adnewyddu/uwchraddio'r annedd bresennol / Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon, oherwydd y dull adeiladu a gwrthwynebiad thermol a thywydd gwael, mai cyfnod cyfyngedig sydd gan yr adeilad a bod adeilad parhaol yn ei le yn opsiwn mwy darbodus, o ganlyniad, nid oes angen gwybodaeth hyfywedd/cost yn yr achos hwn.
- Pryder ynglŷn ag effaith ar fywyd gwyllt, ecoleg, bioamrywiaeth, coed ayb. / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder y byddai'r tŷ newydd arfaethedig yn cael ei ddefnyddio fel tŷ gwyliau/gosod. / Gwneir y cais am annedd newydd ond ni fyddai angen caniatâd ar gyfer ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr oni bai bod yr Awdurdod yn mabwysiadu cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd rhwng anheddau, ail gartrefi a thai byr. gosodiadau gwyliau tymor.
- Adeiladwyd yr annedd bresennol heb ganiatâd cynllunio / Er y gallai hynny fod yn wir, mae'r eiddo serch hynny wedi cael Tystysgrif Cyfreithlondeb (cyf 42C249/LUC a roddwyd ar 6.1.16)
- Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar ôl troed yr annedd bresennol / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

- Pryder ynglŷn â gor-edrych/colli preifatrwydd / Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi lefel annerbyniol o edrych drosodd/colli preifatrwydd oherwydd y sgrinio presennol/gorchudd coed, topograffi a bod digon o wahaniad rhwng y tŷ arfaethedig a'r eiddo cyfagos.
- Mae'r cynnig yn groes i ddarpariaeth polisi TAI 13 / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C249/LUC - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol fel annedd preswyl yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use as a residential dwelling at Y Mynydd, Pentraeth - Cyfreithlon / Lawful 6.1.16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r LANDMAP yn disgrifio'r ardal fel a ganlyn *'Mae'r tir yn codi'n raddol i 157m o Draeth Coch. Mae'r llethrau'n darparu cefndir gwych i'r arfordir a golygfeydd godidog dros y bae. Wrth edrych ar yr ardal o'r mewndir mae'n ofnadwy o greigiog, ac mae ponciau wedi gorchuddio ag eithin a phantiau corsiog yma ac acw, ond nid ydynt yn llawer uwch na'r llwyfandir o dir ffermio gerllaw. Yn yr ardal hon mae setliad Llanddona, sydd ar wasgar o amgylch cyfres o gaeau glas bychan. O Landdona mae lonydd serth yn arwain i lawr y bryn tuag at y bae, heibio tai gwasgaredig sy'n edrych dros y bae. At ei gilydd mae'r dirwedd hon yn brydferth iawn'.*

Mae ei Gwerth wedi'i nodi'n **Uchel** ar y cyfan gyda '*Bryniau nodedig yn darparu cefndir i Draeth Coch, a chlostiroedd bach, golygfeydd godidog, a thai deniadol yma ac acw. Mae mastiau'n amharu rhyw fymryn ar y golygfeydd*'.

Y prif faterion yn yr achos hwn yw a yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r polisïau datblygu perthnasol ac effaith y datblygiad ar y dirwedd ddynodedig a mwynderau'r ardal ac eiddo cyfagos.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLlC yn ymwneud â Ffiniau Datblygu ac mae'n nodi'r Ffiniau Datblygu ar gyfer y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol/Gwledig/Arfordirol. Caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig ac felly mae'n rhaid i'r cais gael ei ystyried yn erbyn polisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF 2 yn y CDLlC yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi y dylai cynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun a/neu bolisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae hefyd yn nodi'r meini prawf ar gyfer asesu cynigion.

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

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

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

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

1. Ddangos sut mae’r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i’r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu’r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn golygfeydd lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig gan gyflwyno manylion o’r hyn a roir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw dirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw’n cynnwys unrhyw rywogaethau ymwthiol estron;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i’w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; a
10. Darparu tirlunio ar wynebau hydraidd caled.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae’n nodi y bydd angen, ble’n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy’n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i’r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Y polisi datblygu mwyaf perthnasol wrth asesu’r cais hwn yw Polisi TAI 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac ati.

Mae Polisi TAI 13 yn nodi y caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy’n cydymffurfio gyda’r meini prawf canlynol, lle byddo’n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi’u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw’r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw’r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;
4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw’r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i’w ailadeiladu oddi mewn i’r un ôl troed â’r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a’i effaith ar fwynderau yn lleol;

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:
i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

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

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

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar y 6ed o Fedi 2019, sy'n darparu canllawiau a chyngor pellach mewn perthynas â cheisiadau i ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad.

Mae'r cynnig yn ymwneud â disodli annedd anrhestredig â statws preswyl cyfreithlon ac nid disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (yn ôl y diffiniad yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960), hefyd, bernir nad yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw ac felly mae'r cynnig yn cwrdd â meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi.

Mae maen prawf 4 yn y polisi yn nodi y caniateir cynigion os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi bod rhaid dangos nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd a bod rhaid darparu adroddiad strwythurol sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ail-ddefnyddio. Hefyd, dylid darparu Adroddiad Hyfywedd Ariannol i gyd-fynd â'r arolwg strwythurol sy'n nodi'r gost o adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o'i ddymchwel a chodi adeilad newydd yn ei le. Nid yw eiddo sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ail-godi. Dylai'r Asesid Hyfywedd gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd wedi'i ganfod, ac ni ddylai'r costau hyn gynnwys dyheadau'r ymgeisydd ar gyfer yr adeilad.

Mae Arolwg Strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod yr adeilad presennol wedi'i wneud o goed a bod ei berfformiad thermol a'i allu i wrthsefyll y tywydd yn wael. Mae gan adeiladau o'r fath oes gyfyngedig ac er bod modd atgyweirio'r adeilad, byddai'n rhaid gwneud gwaith sylweddol er mwyn ei atgyweirio i safon foddhaol, ond hyd yn oed wedyn, ni fyddai hynny'n ychwanegu rhyw lawer at oes yr adeilad. O ganlyniad, derbynnir nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir, yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Mae'r annedd presennol wedi'i leoli yng nghefn y safle ac mae'n wynebu tua'r Gogledd Ddwyrain. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ychydig yn nes at flaen y safle na'r adeilad presennol a bydd yn wynebu

tua'r Gogledd Orllewin er mwyn cymryd mantais o'r golygfeydd. Er na fydd yr adeilad newydd yn yr union le â'r hen adeilad bydd rhywfaint o orgyffwrdd o ran arwynebedd llawr yr adeiladau ac felly bydd rhaid dymchwel yr adeilad presennol cyn y gellir dechrau adeiladu'r adeilad newydd. Hefyd, bernir na fydd adeilad yn y lleoliad hwn yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd na'r AHNE, nac ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl ystyried popeth bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 yn y polisi.

Nid yw maen prawf 8 a 9 yn y polisi yn berthnasol yn yr achos hwn.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd sydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi pan fo cyfiawnhad wedi'i dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegid hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyflawni ac y bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Rhaid sicrhau bod yr ychwanegiad yn gwbl hanfodol o ran ymarferoldeb ac nid oherwydd bod yr ymgeisydd yn dymuno cael tŷ mwy. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Nodir hefyd na ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nad yw adeiladau cyfagos sydd yn fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl sydd i'w hail-adeiladu.

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu annedd mwy, a chanddo dau lawr mewn mannau, yn lle'r adeilad un llawr presennol. Mae Polisi TAI 13 yn y CDLl yn caniatáu cynigion i ail-adeiladu tŷ os gellir cydymffurfio â meini prawf penodol. Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol mabwysiedig - 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Er bod yr adeilad arfaethedig 50% yn fwy na'r adeilad presennol, mae ei ddyluniad o ansawdd uchel a thrwy ddefnyddio deunyddiau tywyll a naturiol a thirlunio'r safle'n briodol bydd yn integreiddio'n well i'r hyn sydd o'i gwmpas na'r datblygiad presennol. Bydd yn gorwedd mewn bryn a bydd yn cael ei guddio'n dda gan y coed presennol a nodweddion topograffi'r ardal ac felly ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar gymeriad nac edrychiad yr ardal na'r AHNE.

Bernir felly ei fod yn cydymffurfio â'r holl ddarpariaethau ym mholisïau PCYFF3, PCYFF4, TAI13 ac AMG 1 yn y CDLlC.

Mae Polisi TRA 2 (Safonau Parcio) yn nodi y dylai'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â safonau parcio'r Cyngor. Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio addas.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad cyn belled y glynir wrth yr amodau cynllunio.

Mae Gwerthusiad Ecolegol ac Adroddiad Arolwg Ystlumod wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais. Daethpwyd o hyd i dystiolaeth o ystlumod a rhywogaethau anfrodorol (marddanadl melyn a chreigafal y mur) ar y safle ac felly bydd amodau perthnasol ynghlwm ag unrhyw ganiatâd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau lliniaru perthnasol er mwyn gwarchod ystlumod ar y safle ynghyd â gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 ac Adran 6 o Ddeddf Dyletswydd yr Amgylchedd 2016.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac na fydd yn cael effaith weledol andwyol ar gymeriad neu edrychiad yr ardal ddynodedig nac ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Argymhelliad

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

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniad rhif 1243 A DR 010 Rev. E yn ystod y tymor plannu cyntaf cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o pum mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd rhai o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(03) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd datganiad dull yn manylu ar fesurau i atal lledaeniad rhywogaethau ymledol anfrodorol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn atal lledaeniad rhywogaethau anymledol.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd rhif. 1243 A DR 010 Rev. E cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(06) Ni fydd unrhyw waith dymchwel neu adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Argymhellion a fanylir arnynt yn adran 5 o’r Gwerthusiad Ecolegol Tachwedd 2022 a’r Mesurau Lliniaru a fanylir arnynt yn adran 5.2 o’r Adroddiad Arolwg Ystlumod 2023 gan Rachel Hacking Ecology.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(09) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle a dylid ei chymeradwyo’n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw waith arall yn cael ei wneud.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

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

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

(11) 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: 1243 A DR 000 Rev. A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 1243 A DR 010 Rev. E**
- **Cynlluniau Arfaethedig: 1243 A DR 011 Rev. C**
- **Edrychiadau Arfaethedig: 1243 A DR 012 Rev. B**
- **Lefelau Arfaethedig: 1243 A DR 014 Rev. A**
- **Ymlediad Goleuo: 1243 A DR 015 Rev. B**
- **Dyluniad Draenio TC: 1093-WML-00-XX-DR-C-1001 Rev. P02**
- **Gwerthusiad Ecolegol, Rachel Hacking Ecology, Tachwedd 2022**
- **Adroddiad Arolwg Ystlumod 2023, Rachel Hacking Ecology**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth, WC-133.1a, Woodsage Consulting, 1 Rhagfyr 2022**
- **Adroddiad Strwythurol, WML Consulting**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, JDA Architects**

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

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PS5, PS6, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, AMG1, AMG5.

ER GWYBODAETH

Dirgryniad:-

Argymhellir yn gryf bod yr ymgeisydd yn cynnal arolwg rhag-amod allanol a mewnol o'r holl eiddo preswyl a fydd yn agos at unrhyw weithgareddau stancio / torri creigiau / pigo / dymchwel i wirio am unrhyw graciau a difrod strwythurol sy'n bodoli eisoes. Byddai hyn nid yn unig yn diogelu'r datblygwr rhag unrhyw hawliadau cyfreithiol o ddifrod ac ati yn y dyfodol, ond byddai hefyd yn rhoi rhywfaint o gysur i'r trigolion y gellid mynd i'r afael ag unrhyw faterion yn ymwneud â'r eiddo o ganlyniad uniongyrchol i weithgareddau'r datblygwr mewn ffordd resymol. a dull cymesur.

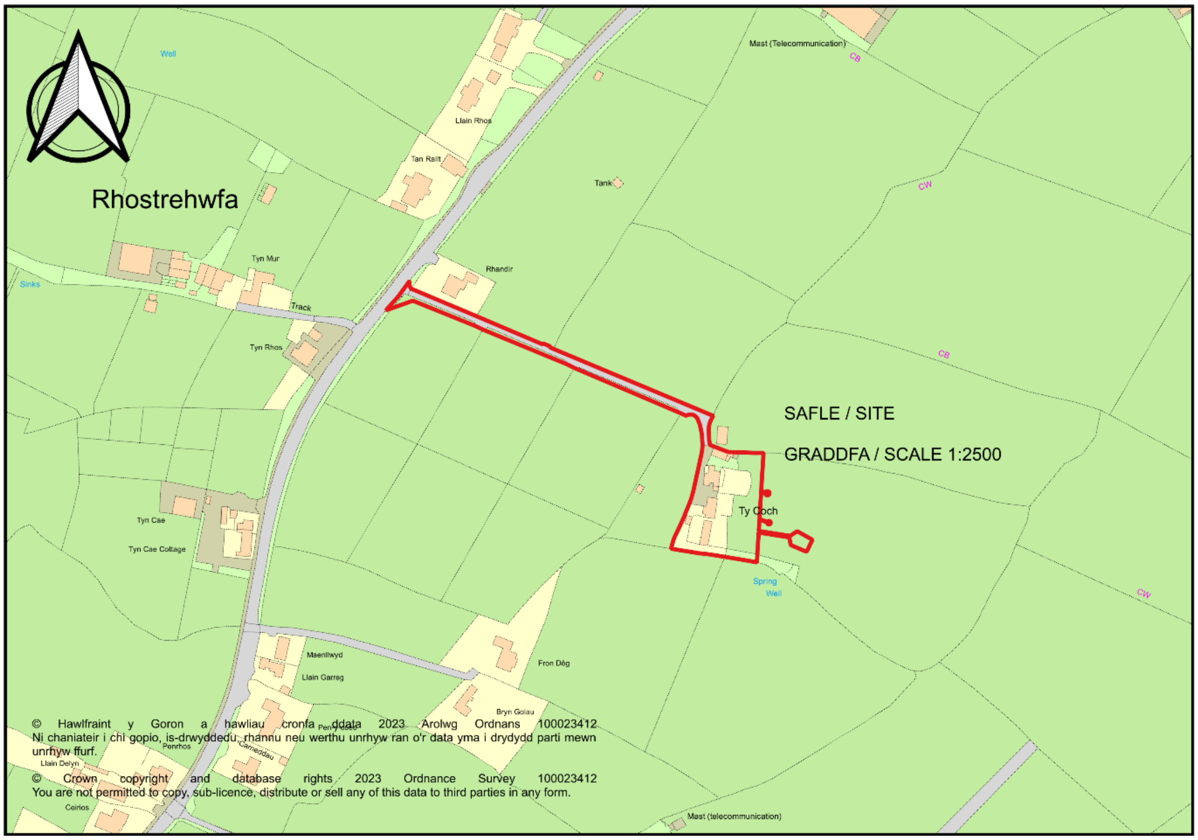
Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2024 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/227

Ymgeisydd: Mr G Gibson

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd a addasu yr fynedfa presennol, sustem trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Ty Coch Farm, Rhostrehwfa,



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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r fynedfa/llwybr ym meddiant Ystâd Elusennol David Hughes, a'r Cyngor yw unig ymddiriedolwr. Mae gan yr ymgeisydd hawl tramwy ffurfiol i deithio ar hyd y llwybr i gyrraedd yr eiddo a rhoddwyd awdurdod i ganiatáu'r cais hwn.

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 10ed o Ionawr penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 24ain o Ionawr a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli i lawr llwybr sengl oddi ar y ffordd gyhoeddus rhwng Rhostrehwfa a Llangefni. Nid yw'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu nac mewn clwstwr o anheddau, ac yn ôl y

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ystyrir ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae tŷ fferm dau lawr ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â dau dŷ allan a thir amaethyddol sydd ym meddiant yr ymgeisydd i'r Dwyrain a'r Gorllewin.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dymchwel yr annedd bresennol ac un o'r tai allan a chodi annedd newydd yn eu lle, gwella'r fynedfa bresennol i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus, gosod system trin carthffosiaeth breifat ac ymestyn y cwrtil preifat ynghyd â thirlunio meddal a chaled.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac a fydd gosodiad, maint ac edrychiad yr annedd yn cael effaith andwyol ar y safle a'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 13: Ail-adeiladu Tai

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)
Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi nodi y bydd rhaid i'r cais arfaethedig gydymffurfio â'r holl feini prawf ym Mholisi Tai 13 yn y CDLlC.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus yn poeni y bydd y triniaethau arfaethedig ar hyd y terfyn tir yn rhwystro pobl rhag defnyddio'r llwybr cyhoeddus. Mae'r asiant wedi cadarnhau ar y cynllun diwygiedig bod gwrychoedd ar hyd y terfyn tir ar hyn o bryd ac na fydd y llwybr yn cael ei rwystro. Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r trefniadau.

Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Wedi gofyn am fwy o amser yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Hyd yma ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau wrth ymgynghori am yr eildro.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu cyngor a sylwadau ynglŷn â materion amgylcheddol, halogi tir a dirgryniad posib o ganlyniad i'r datblygiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf gofynnwyd am ragor o wybodaeth a chynlluniau yn gysylltiedig â'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus. Darparodd yr asiant y cynlluniau a'r wybodaeth angenrheidiol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r gwelliannau i'r fynedfa i gerbydau ar yr amod bod cytundeb 171 yn cael ei arwyddo yn gysylltiedig â'r gwaith a fydd yn cael ei gwblhau i'r llain yn ymyl y ffordd. O ran gweddill y gwaith arfaethedig, mater i'w benderfynu rhwng adran eiddo'r awdurdod lleol, Ystâd Elusennol David Hughes a'r ymgeisydd yw'r bwriad i ddefnyddio rhan o'r cae er mwyn gwella lleiniau gwelededd y fynedfa.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae gan yr Ymgynghorydd Ecolegol bryderon ynglŷn â chael gwared ar rywfaint o'r gwrychoedd sy'n tyfu ar hyd y llwybr ac er mwyn lliniaru effaith hyn dylid plannu rhagor o wrychoedd ar y safle yn eu lle.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dywedodd nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim sylwadau hyd yma.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi gofyn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i drafod y brif bibell ddŵr sy'n mynd ar hyd y fynedfa i gerbydau tuag at y ffordd gyhoeddus a'r posibilrwydd o'i dargyfeirio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac wedi darparu cyngor i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim sylwadau hyd yma.
Draenio / Drainage	Cyngor i'r ymgeisydd ynglŷn â chyflwyno cais SAB.
Adain Eiddo / Property Section	Cadarnhau perchnogaeth mynediad a llwybr y cerbyd.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ar y safle a chyhoeddi hysbyseb yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 15/12/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/47 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd, ynghyd â garej newydd, system trin carthffosiaeth, a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling, together with a new garage,

treatment plant, and associated works at Ty Coch Farm, Rhostrehwfa, Llangefni. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 15/05/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i ddymchwel yr annedd bresennol ac un o'r tai allan a chodi annedd newydd yn eu lle, addasu'r fynedfa i gerbydau oddi ar y ffordd gyhoeddus, gosod system trin carthffosiaeth breifat, ymestyn y cwrtil preifat ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled. Mae'n rhaid i'r Cyngor ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais gan fod y fynedfa i gerbydau oddi ar y ffordd gyhoeddus ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac a fydd gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr annedd yn cael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos.

(i) Polisi Cynllunio TAI 13

Mae Polisi TAI 13 yn y CDLIC yn nodi'r canlynol

Caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol:

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;

Nid oes unrhyw gofnod bod yr annedd bresennol wedi bod yn eiddo gadawedig ar unrhyw adeg.

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r adeilad yn adeilad rhestredig.

3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;

Mae'r adeilad presennol yn dŷ deulawr ar wahân. Mae'r adeilad yn edrych yn debyg i dŷ fferm, ac mae ganddo doeau llechi a waliau carreg wedi'u gorchuddio â rendr. Nid yw o unrhyw werth pensaernïol ond mae'n agos at lwybrau cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle ac mae modd ei weld o'r A5114 i gyfeiriad Llangefni. Yng nghyd-destun y safle mae'n edrych fel tŷ fferm gan fod tai allan a chaeau o'i amgylch.

4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;

Daw'r adroddiad strwythurol sydd ynghlwm â'r cais i'r casgliad y byddai'n well dymchwel yr adeilad a chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r gymhariaeth o gostau a ddarparwyd yn nodi y bydd angen swm sylweddol o arian i adnewyddu'r adeilad, ond, wrth gymharu'r gost o adnewyddu'r adeilad a'r gost o godi estyniadau ac adeilad newydd, mae'r gost o'i adnewyddu'n llai o lawer. **Mae'r gost o adeiladu annedd o'r maint a'r dyluniad hwn yn uwch o lawer na'r gost o adnewyddu'r annedd bresennol ac felly mae'r cynnig yn groes i faen prawf 4 ym Mholisi TAI13 a Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;

Nid yw'r annedd arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol.

6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;

Nid yw'r tŷ a fydd yn cael ei ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli i'r De Ddwyrain o'r annedd bresennol a bydd llefydd parcio lle mae'r annedd bresennol. Mae'r ymgeisydd/asiant wedi darparu cadarnhad a chyfiawnhad ysgrifenedig ynglŷn â pham bod rhaid lleoli'r annedd arfaethedig oddi wrth ôl troed yr adeilad presennol. **Ni fydd maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn ei leoliad arfaethedig yn cael dim mwy o effaith weledol ond bydd yn cael effaith negyddol ar edrychiad y safle o'r llwybrau cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle ac o'r A5114 i gyfeiriad Llangefni.**

7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;

Mae gan lawr gwaelod a llawr cyntaf yr adeilad presennol arwynebedd llawr o oddeutu 141.1 metr sgwâr. Mae gan lawr gwaelod a llawr cyntaf yr adeilad arfaethedig arwynebedd llawr o 557.2 metr sgwâr. Mae hyn yn golygu cynnydd o oddeutu 295% yn arwynebedd llawer yr adeilad. Mae'r asiant wedi darparu enghreifftiau o anheddau eraill sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio yn y gorffennol ac mae'r swyddog wedi asesu'r holl geisiadau hyn. Roedd y ceisiadau blaenorol hyn ar gyfer tai a oedd yn fwy o ran maint na'r tai gwreiddiol ond mae pob cais a phob safle yn wahanol ac felly mae'n rhaid eu hystyried yn unigol yn hytrach nac fel cynsail ar gyfer pob cais cynllunio.

Mae llythyrau cyfiawnhad a Datganiad Dylunio a Mynediad wedi cael eu darparu i egluro pam bod yr ymgeisydd a'r asiant o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio'r CDLIC a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae ôl troed, arwynebedd llawr ac uchder y datblygiad arfaethedig yn fwy o lawer na'r adeilad presennol. Mae gan yr adeilad arfaethedig ddyluniad modern ac mae'r waliau ar ongl o 45 gradd neu lai yn hytrach na'n syth. Mae gan bob rhan o'r adeilad arfaethedig ddyluniad gwahanol. Mae gan yr adeilad arfaethedig doeau llechi ac er eu bod i gyd yn doeau crib mae'r pedwar to'n amrywio o ran maint mewn gwahanol rannau o'r adeilad ac nid yw'r dyluniad, at ei gilydd, yn gweddu i'r safle na'r ardal. Mae'r deunyddiau a ddewiswyd yn cynnwys toeau llechi, cladin proffil metel lliw tywyll ar waliau'r llawr cyntaf, rendr ar y llawr isaf, brics coch ar un rhan o'r annedd a ffenestri mawr ar hyd y drychiad De Orllewinol. **Nid yw'r deunyddiau a ddewiswyd, maint yr adeilad, ei leoliad ar y safle ynghyd â'i edrychiad yn atal neu'n lleihau ei effaith weledol ar y safle ac felly bydd yn cael effaith negyddol ar y safle a'r ardal gyfagos, yn groes i faen prawf 7 ym mholisi TAI13 Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:

i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.

Nid yw'r safle mewn parth llifogydd.

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

Nid yw'r annedd bresennol wedi'i dinistrio.

(ii) Polisïau Cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4

Mae Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi na ddylai yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Fe ddylai cynigon ychwanegu at neu wella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal gyfagos.

Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Fel y nodwyd uchod, bydd modd gweld yr adeilad newydd o'r llwybrau cyhoeddus ac o'r ffordd a byddai hyn, ynghyd â'i faint, dyluniad modern a'r deunyddiau a ddewiswyd yn niweidio edrychiad y safle, ac ni fyddai'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal gyfagos ac felly mae'n groes i bolisi cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3.

Mae'r cais yn cynnig cadw'r coed a'r gwrychoedd sydd ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â phlannu gwrychoedd newydd ar hyd y cwrtil preswyl newydd. **Ni fydd y llystyfiant presennol na'r llystyfiant newydd ar y safle yn ddigon i wella edrychiad y safle neu helpu'r datblygiad newydd i integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac felly mae'r cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 4.**

(iii) Mae Canllawiau Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' yn nodi:

Wrth ystyried os yw graddfa'r datblygiad yn debyg i'r gwreiddiol dylid bod yn ystyriol o arwynebedd llawr yr uned. Pan fo cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu fod yr arwynebedd llawr angen bod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Noder nad targed i'w gyflawni yw'r ffigwr hwn a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Dylid sicrhau fod yr ychwanegiad i'r arwynebedd llawr yn hollol hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead ar gyfer tŷ mwy. Ni ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl.

Mae'r ymgeisydd a'r asiant wedi darparu datganiadau cyfiawnhad sy'n nodi pam eu bod o'r farn bod y gwaith yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio'r CDLIC a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Rydym wedi ystyried angen yr ymgeisydd am dŷ mwy ar gyfer y teulu wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais. **Yn anffodus, gan fod y datblygiad arfaethedig oddeutu 295% yn fwy na'r annedd bresennol, sy'n cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy yn hytrach nag angen, a chan nad yw dyluniad ac edrychiad yr annedd yn gweddu i'r ardal a'i fod yn debygol o gael effaith negyddol ar edrychiad y safle, mae'r datblygiad arfaethedig yn groes i Ganllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor.**

Casgliad

O edrych ar y datganiadau cyfiawnhad, y datganiadau dyluniad a mynediad a'r cymariaethau o gostau nid oes unrhyw gyfiawnhad dros y datblygiad arfaethedig ac mae hyn, ynghyd â'r ffaith bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith negyddol ar edrychiad y safle a'r ardal gyfagos oherwydd ei osodiad, ei faint a'i ddyluniad, yn golygu nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a chanllawiau cynllunio atodol y Cyngor.

Argymhelliad

Gwrthodir y cais am y rhesymau canlynol:

(01) Mae dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd yn ei le yn groes i Bolisi TAI 13, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllawiau

Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019) a Pholisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11).

(02) Ni fydd gosodiad, maint ac edrychiad yr adeilad newydd yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal ac felly mae'n groes i Bolisi TAI 13, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019) a Pholisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11).

This page is intentionally left blank

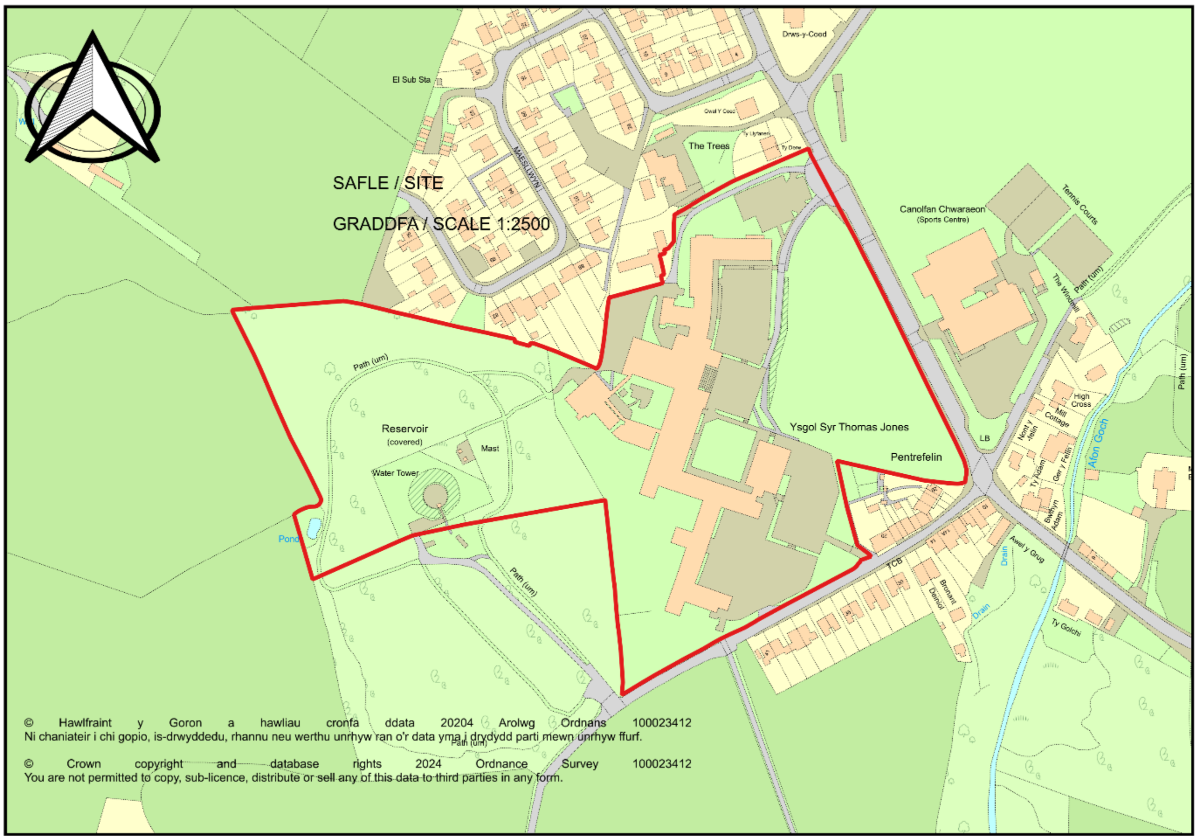
Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/349

Ymgeisydd: Ysgol Syr Thomas Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer canopi annibynnol gyda tho drosodd ynghyd â lloches beic yn

Lleoliad: Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer canopi sy'n sefyll ar ei ben ei hun, ynghyd â chysgodfan beiciau.

Safle'r cais yw adeilad rhestredig Ysgol Syr Thomas Jones ar Ffordd Tanybryn ac mae wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC).

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 cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos neu ar yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PS 20: Diogelu, a ble bo'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth

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

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiadau - darparwyd cyngor i'r ymgeisydd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael fawr o effaith o ystyried maint yr ased hanesyddol a'i leoliad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodweddion sy'n dominyddu a fyddai'n tynnu oddi wrth y gallu i ddeall a gwerthfawrogi'r ased hanesyddol. Yn ogystal, mae dyluniad y canopi a'r gysgodfan arfaethedig wedi cael ei ystyried yn ofalus, a bydd pyst cul a tho gwydr yn cael eu defnyddio fel nad ydynt yn cuddio manylion pensaernïol yr adeilad rhestredig. Byddai modd dadwneud y ddwy nodwedd yn rhwydd heb niweidio'r adeilad rhestredig. O'r herwydd, nid oes unrhyw wrthwynebiad o safbwynt treftadaeth adeiledig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad – bodlon gyda'r gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad wedi'i leoli yng nghwrtil adeilad rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/01/2024. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101G/CC – No information available.

11LPA101H/CC – No information available.

11LPA101K/CC – Extensions compromising of 2 art rooms, pottery room and stores with link corridor at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 30/07/1986.

11LPA101M/CC – Gosod dysgl i ddibenion addysg yn / Installation of satellite dish in school for educational purposes at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 05/09/1990.

11LPA101N/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu yr labordy gwyddoniaeth yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the science laboratory at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant - 24/05/2002.

11LPA101P/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig er mwyn defnyddio rhan o storfa fel toiled ir anabl yn / Listed Building Consent for the use of part of store room as disabled W.C. at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd / Returned to Applicant - 24/05/2002.

11LPA101W/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio ystafelloedd newid y gampfa yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the gym changing rooms at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 24/10/2006.

11LPA101Y/LB/CC – Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allannol yn / Application for Listed Building Consent for internal and external works at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/08/2008.

11LPA101A/1/LB/CC – Cais am ganiatad adeilad rhestredig ar gyfer ail-wampio'r ystafell economeg y cartref yn / Application for listed building consent for the refurbishment of the home economics room at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/08/2008.

11LPA101D/1/CC – Newidiadau allannol a mewnol yn / External and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 14/08/2009.

11LPA101E/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau allannol a mewnol yn / Listed Building Consent for external and internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 15/10/2009.

11LPA101F/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol i / Listed Building Consent for internal works to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 16/06/2010.

11LPA101G/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newidiadau mewnol yn / Listed Building Consent for internal alterations to Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 16/06/2010.

11LPA101H/1/LB/CC – Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i uwchraddio'r system gwresogi yn / Listed Building Consent for works to up-grade the existing heating system at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 11/10/2012.

11LPA101J/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS

system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 18/07/2014.

11LPA101K/1/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn/Listed Building Consent for the formation of 4 no access hatches in the suspended ground floor at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 02/11/2015.

11LPA101M/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 19/09/2016.

11LPA101Z/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol (peintio) yn / Listed Building Consent for internal works (painting) at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 23/03/2017.

FPL/2023/108 – Cais llawn ar gyfer gosod amryw o ffensys 2.2 medr, 2.9 medr, a 3.2 medr o uchder, gyda giatiau i gydfynd yn / Full application for installing various fences measuring 2.2 meters, 2.9 meters, and 3.2 meters high fences, with matching gates at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 08/06/2023.

LBC/2023/9 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod ffenestri a drysau pren gyda ffenestri a drysau alwminiwm newydd, ynghyd â sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân yn/ Listed Building Consent for the replacement of timber windows and doors with new aluminium windows and doors, together with a new fire resistant screen at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permitted - 27/07/2023.

FPL/2023/303 - Cais llawn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tennis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gazebo ffrâm bren awyr agored yn / Full application for the installation of an outdoor canopy, 3 outdoor table tennis tables, 2 basketball posts and an outdoor timber frame gazebo at Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn Road, Amlwch. Caniatáu / Permit - 10/01/2024.

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 effeithiau negyddol ar yr ardal, ar unrhyw eiddo cyfagos neu ar yr adeilad rhestredig.

Safle’r cais yw adeilad rhestredig Ysgol Syr Thomas Jones ar Lôn Tanybryn sydd o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y’i diffinnir yn y CDLIC.

Mae hwn yn gais ar gyfer canopi sy’n sefyll ar ei ben ei hun, ynghyd â chysgodfan feiciau. Bydd y canopi a’r gysgodfan feiciau’n cael eu lleoli’n ganolog ar safle’r ysgol, ar hyd drychiad blaen yr ysgol ger y dderbynfa. Bydd y datblygiad yn darparu man diogel ar gyfer disgyblion yr ysgol, yn ogystal â chaniatáu i’r disgyblion feicio i’r ysgol.

Bydd y canopi yn mesur 3.3 metr x 15 metr. Bydd uchder pwynt isaf y to yn 3.2 metr a’r pwynt uchaf yn 3.8 metr o uchder.

Bydd y gysgodfan feiciau’n mesur 4.1 metr x 2.3 metr a 2.6 metr fydd uchder y to. Bydd stand beiciau’n cael ei osod o dan y gysgodfan hefyd.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i’r cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi’i leoli’n ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Yn ogystal, bernir bod y dyluniad a’r raddfa’n dderbyniol gan fod deunyddiau o ansawdd uchel yn cael eu defnyddio fel rhan o’r dyluniad. Ystyrir bod graddfa’r datblygiad yn dderbyniol gan nad yw’r graddfa’n cael effaith negyddol ar yr

ardal gyfagos nac ar yr adeilad rhestredig. Yn ogystal, mae gwelliannau bioamrywiaeth effeithiol wedi cael eu cyflwyno ar y safle.

Mae'r safle wedi'i amgylchynu a'i guddio'n dda gan amrywiaeth o goed a gwrychoedd, gan leihau'n fawr yr effaith weledol o eiddo gerllaw. Gan fod y datblygiad wedi'i osod yn ganolog ar safle'r ysgol, ni ystyrir y byddai'r cynnig hwn yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos. Ni dderbyniwyd yr un gwrthwynebiad i'r cynnig hwn. Oherwydd defnydd blaenorol y tir hwn, a'r hanes o sŵn ar y safle sy'n gysylltiedig â'i ddefnydd, yn enwedig yn ystod oriau agor yr ysgol, ni ystyrir y byddai'r cynnig hwn yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Ni fernir y byddai'r cynnig hwn yn effeithio ar eiddo cyfagos, ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2.

Mae Polisi Strategol PS20 yn cydnabod pwysigrwydd, lle bo hynny'n briodol, gwarchod gosodiad ased treftadaeth. Gellir gwneud difrod sylweddol i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol ased os yw dyluniad, graddfa neu leoliad y datblygiad yn ansensitif. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael fawr o effaith weledol o ystyried maint yr ased hanesyddol a'i leoliad. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodweddion sy'n dominyddu a fyddai'n tynnu oddi ar y gallu i ddeall a gwerthfawrogi'r ased hanesyddol. Yn ogystal, mae dyluniad y canopi a'r gysgodfan arfaethedig wedi cael ei ystyried yn ofalus, gan ddefnyddio pyst cul a tho gwydr fel nad yw manylion pensaernïol yr adeilad rhestredig yn cael eu cuddio. Credir y byddai'n hawdd dadwneud y ddwy nodwedd heb wneud niwed i'r adeilad rhestredig. O'r herwydd, nid oes unrhyw wrthwynebiad o ran treftadaeth adeiledig.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yw y dylid defnyddio dull fesul cam er mwyn gwarchod a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cydnerth a chyflawni buddiannau net o ran bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niweidio bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad yr ecosystem. Lle gallai datblygiad gael effaith amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fodloni eu hunain fod unrhyw safleoedd eraill rhesymol (gan gynnwys opsiynau o ran lleoliad a dyluniad), a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed, neu fudd, wedi cael eu hystyried yn llawn.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru, bydd dau Flwch Adar, fel y'u nodir ar luniad 'AL/1508/02A – Cynllun safle arfaethedig' yn cael eu gosod ar goeden aeddfed gerllaw ar ffin Orllewin y safle. Mae'r asiant wedi darparu Datganiad Seilwaith Gwyrdd sydd yn amlygu'r wybodaeth uchod, ac mae'n cadarnhau hefyd na fydd unrhyw goed, llwyni na gwrychoedd yn cael eu difrodi neu eu codi fel rhan o'r gwaith arfaethedig.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu lle diogel i ddisgyblion yr ysgol, yn ogystal â chaniatáu disgyblion i feicio i'r ysgol. Ni fernir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad rhestredig nac ar yr ardal gyfagos. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y sgrinio effeithiol a geir ar hyd ffiniau'r safle, ac mae'r gwaith arfaethedig wedi'i leoli'n ganolog ar y safle ac mae'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo preswyl. Bydd y cynnig hefyd yn gwella bioamrywiaeth yn unol â'r gofynion yn y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Bernir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **AL/15081/01 – Cynllun lleoliad.**
- **AL/15081/02A – Cynllun safle arfaethedig.**
- **BOA/CFSG-01A – Cynllun bloc arfaethedig.**
- **SYR2527-001 Mater A – Golwg cyffredinol y lloches beic.**
- **SYR2527-002 Mater A – Golwg gwasgar y lloches beic.**
- **SYR2527-003 Mater A – Cynllun llawr y lloches beic.**
- **SYR2527-004 Mater A – Cynllun gosodiad y lloches beic.**
- **SYR2527-005 Mater A – Edrychiad blaen y lloches beic.**
- **SYR2527-006 Mater A – Edrychiad ochr y lloches beic.**
- **SYR2527-001A Mater A3 – Golwg cyffredinol y canopi.**
- **SYR2527-002A Mater A3 – Cynllun llawr y canopi.**
- **SYR2527-002B Mater A3 – Cynllun gosodiad y canopi.**
- **SYR2527-003A Mater A3 – Edrychiad A y canopi.**
- **SYR2527-003B Mater A3 – Edrychiad B y canopi.**
- **SYR2527-004 Mater A3 – Edrychiad C y canopi.**
- **0001 – Rhaniadau arfaethedig.**
- **Manyleb y lloches beic.**
- **Manyleb y canopi.**
- **Datganiad dylunio a mynediad.**
- **Datganiad o'r effaith ar dreftadaeth.**

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

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio'r datblygiad a gymeradwyir yma, bydd dau Bocs Aderyn fel y nodir ar ddyluniad 'AL/15081/02A – Cynllun safle arfaethedig', yn cael ei osod ar goeden aeddfed gyfagos ar ffin Gorllewinol y safle o leiaf 3 medr uwchben y ddaear cyn i waith ddechrau ar y safle, ac i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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 5, PS 20.

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

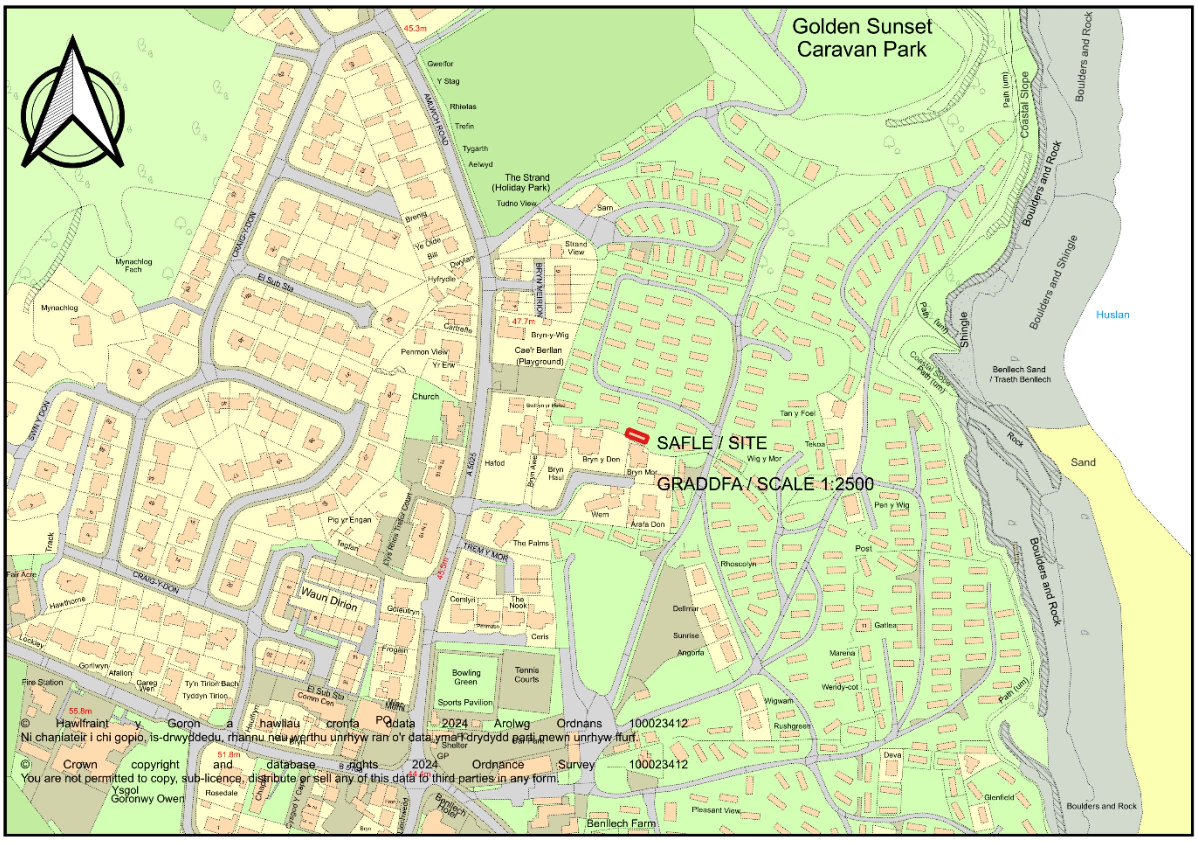
Pwyllgor Cynllunio: 07/02/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/343

Ymgeisydd: Mr Stan Johnson

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer yr estyniad i'r decin presennol

Lleoliad: Parc Carafanau Golden Sunset, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, oherwydd pryderon iechyd a diogelwch, yn enwedig fod poteli nwy yn llawer rhy agos i danciau olew mewn eiddo cyfagos, ac oherwydd diffyg cydymffurfiaeth gydag amodau.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys carafán statig sydd ar safle carafannau Golden Sunset, Benllech. Mae'r garafán sy'n destun y cais hwn, wedi'i lleoli drws nesaf i'r ffin gydag eiddo cyfagos Bryn Mor.

Mae'r cais a gyflwynir yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad i'r dec presennol.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2016)

Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu (Hydref 2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Galwyd y cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon iechyd a diogelwch, yn enwedig fod poteli nwy yn rhy agos i danciau olew eiddo cyfagos, ac oherwydd materion ynghylch diffyg cydymffurfiaeth gydag amodau.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Mae swyddog iechyd yr amgylchedd wedi cwblhau ymweliad safle yn ogystal â'r swyddog tân. Roedd y ddau yn fodlon fod y silindr LPG ger y garafán yn ddigon diogel ac wedi'i osod 5 medr i ffwrdd oddi wrth ffin eiddo cyfagos, sy'n bellter digonol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 03/01/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un llythyr o wrthwynebiad.

Y prif bryderon a gafodd eu crybwyll oedd:
• Mae'r strwythurau sydd ynghlwm â'r cais ôl-weithredol hwn wedi'u hadeiladu ar ffin yr eiddo cyfagos ac maent yn achosi risg tân posibl i anheddau presennol oherwydd y diffyg pellter.
• Pryderon yn ymwneud â diogelwch y cyhoedd mewn perthynas â'r garafán sy'n destun y cais hwn, a dwy garafán arall sydd angen sylw, sydd hefyd ger y ffin.
• Mae unedau ar y safle carafanau'n agos iawn at ei gilydd sy'n creu perygl o dân.
• Dylid cyflwyno archwiliad diogelwch tân a diogelwch y cyhoedd ar ffin y safle er mwyn sicrhau bod mesurau digonol ar waith er mwyn sicrhau diogelwch y cyhoedd ar gyfer perchnogion ar y ddwy ochr.

• Gwnaed cais am gopi o'r safle carafanau, ond nid yw wedi'i dderbyn hyd yma.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:
• Mae'r cais hwn yn cynnwys estyniad i'r dec presennol, sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio blaenorol. Mae estyniad y dec wedi'i leoli i'r drychiad gogleddol, sef yr ochr bellaf oddi wrth yr eiddo cyfagos.
• Mae swyddog iechyd yr amgylchedd a swyddog tân wedi cynnal ymweliad safle ac nid oedd ganddynt unrhyw bryderon ynghylch y garafán sydd dan sylw yn y cais hwn. Mae copi o'r sylwadau a dderbyniwyd wedi cael ei anfon ymlaen at y swydd iechyd yr amgylchedd. Dylid codi unrhyw bryderon pellach ynghylch y caraf neu'r safle ehangach gyda'r adran diogelu'r cyhoedd.
• Dylid codi'r mater ynghylch trwydded y safle carafanau gyda'r adran drwyddedu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C336E – Cais llawn ar gyfer codi dec pren yn Safle 8, Cae 6, Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Cymeradwywyd 27/10/2016.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn garafán statig yn Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Mae'r garafán dan sylw yn y cais hwn wedi'i lleoli gyferbyn â'r ffin gyda'r eiddo cyfagos, Bryn Mor. Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno yn gais ôl-weithredol ar gyfer codi estyniad ar y dec presennol, sydd wedi'i gyflwyno yn dilyn archwiliad gorfodi.

Mae paragraff 12.2.2 Canllaw Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru'n nodi, 'Er nad yw'n drosedd cwblhau gwaith datblygu heb dderbyn y caniatâd cynllunio hanfodol ymlaen llaw, nid yw gweithred o'r fath yn cael ei hannog. Ni ddylid manteisio ar y ffaith fod camau gorfodi yn ddewisol fel yr opsiwn olaf, a dim ond pan mae'n fuddiol, fel ffordd o dorri rheolyddion cynllunio yn fwriadol. Mae gan awdurdodau cynllunio lleol bŵer i ddod â datblygiad anawdurdodedig yn ôl dan reolyddion cynllunio, a nhw fydd yn penderfynu pa bŵer, neu gyfuniad o bwerau, i'w defnyddio'.

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: 'Wrth ystyried camau gorfodi, y mater terfynol ar gyfer yr awdurdod cynllunio lleol yw a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynder cyhoeddus neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n deilwng i'w diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r toriad yn erbyn rheolyddion cynllunio; fel arfer, nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol yn erbyn toriad dibwys neu dechnegol o reolyddion cynllunio nad ydynt yn achosi niwed i fwynder cyhoeddus. Y bwriad yw gwella effeithiau'r toriad yn erbyn rheolyddion cynllunio, nid i gosbi'r unigolyn (unigolion) sydd wedi cyflawni'r weithred. Ni ddylid cymryd camau gorfodi i reoleiddio datblygiad nad yw wedi ceisio caniatâd cynllunio, ond sydd fel arall yn dderbyniol.'

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

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn ymwneud â charafán statig bresennol yn Maes Carafannau Golden Sunset, Benllech. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn ystod mis Hydref 2016, dan gais rhif 30C336E, ar gyfer codi dec. Mae'r dec yn mesur oddeutu 12.6m mewn hyd a 5.3m mewn lled, gan ymestyn 3m y tu hwnt i du blaen y garafán. Ar hyn o bryd, mae sgrin breifatrwydd bambŵ mewn lle ar ochr ddeheuol y dec, er mwyn atal

goredrych i eiddo cyfagos Bryn Mor. Cyflwynwyd Hysbysiad Torri Amodau i berchen blaenorol y garafán am fethu â chadw'r sgrin yn ei le, fel y gofynnwyd yn amod (01) cais 30C336E.

Mae'r dec wedi'i ymestyn ar yr ochr ogleddol, i mewn i blot y garafán oddi wrth y ffin gyda'r eiddo cyfagos. Mae'n estyniad bach i'r dec, sy'n ymestyn 2m y tu hwnt i'r ochr ogleddol, a 4.6m yn ôl o'r tu blaen. Mae ei uchder yn cyd-fynd â'r dec presennol, yn ogystal â'r balwstrad gwydr yn y tu blaen, a'r rheiliau coed ar yr ochr.

Credir bod yr estyniad i'r dec wedi'i adeiladu i ansawdd arbennig, gan gyd-fynd â deciau sydd wedi'u codi ger carafanau eraill ar y safle. O ystyried defnydd y safle, ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Mae'n rhaid i'r cais gydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3, gan barchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r garafán dan sylw yn y cais hwn wedi'i lleoli yn agos i'r ffin gyda'r eiddo cyfagos Bryn Mor, sydd i'r de. Mae gan y dec presennol sgrin breifatrwydd bambŵ, fydd yn ei le am y tymor cyfan pan fydd y safle carafanau ar agor, rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref bob blwyddyn, a bydd yn atal goredrych o'r dec i'r eiddo cyfagos.

Mae'r estyniad i'r dec i'r ochr gogleddol, sef yr ochr bellaf oddi wrth y ffin, ac felly ni chredir y bydd yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar breifatrwydd a mwynder yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Mae'r ffin rhwng y garafán ac eiddo cyfagos Bryn Mor yn cynnwys ffens goed a gwrych uchel, sy'n atal goredrych i'r ardd gefn.

Dan amod (02) y caniatâd hwn, bydd angen codi panel gwydrog aneglur 1.8m o uchder, neu sgrin addas arall sy'n cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio, ger ochr ddeheuol y dec. Ar ôl ei osod, bydd y panel yno'n barhaus. Bydd hyn yn cymryd lle'r sgrin breifatrwydd bambŵ sydd ei angen am 8 mis o'r flwyddyn gyda strwythur parhaus, fydd yn atal unrhyw oredrych, gan ddiogel preifatrwydd a mwynder perchnogion Bryn Mor.

iii. Iechyd a Diogelwch

Mae pryderon wedi'u codi mewn perthynas ag agosrwydd y garafán, ynghyd â dwy garafán arall nad ydynt yn rhan o'r cais hwn, i'r ffin ddeheuol gydag eiddo cyfagos. Mae swyddog iechyd yr amgylchedd a swyddog tân wedi ymweld â'r garafán dan sylw yn y cais, ac wedi cadarnhau fod y silindrau LPG ger y garafán yn ddiogel ac wedi'u lleoli 5 medr oddi wrth y ffin gydag eiddo cyfagos, sy'n bellter digonol.

Mae'r cais hwn yn delio gydag estyniad bach i'r dec. Mae'r mater arall a godwyd y tu hwnt i gwmpas y cais hwn, a dylid ei ddwyn i sylw adrannau perthnasol y Cyngor. Mae'r materion a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori wedi cael eu trosglwyddo i sylw'r adrannau perthnasol.

Casgliad

Mae'r cais hwn yn delio gydag estyniad bach i'r dec, sydd wedi'i gyflwyno yn dilyn ymyrraeth yr adran gorfodi cynllunio. Mae wedi'i adeiladu i ansawdd arbennig, gan integreiddio â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch drwy ddefnyddio deunyddiau priodol. Mae wedi'i adeiladu ar ochr ogleddol y dec presennol, sef yr ochr bellaf oddi wrth yr eiddo cyfagos, gan sicrhau na cheir effaith pellach ar eu preifatrwydd a'u mwynder. Bydd amod cynllunio yn sicrhau bod sgrin parhaus yn cael ei godi ar ochr ddeheuol y dec er mwyn atal unrhyw oredrych i eiddo cyfagos. Credir bod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

- **Lluniad rhif 1 - Edrychiadau blaen ac ochr presennol ac arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/343.**
- **Lluniad rhif 2 - Edrychiad cefn a cynlluniau llawr presennol ac arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/343.**

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

(02) O fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd hwn bydd panel gwydr aneglur 1.8 metr o uchder neu sgrîn addas arall a gymeradwyir gan yr awdurdod cynllunio lleol yn cael ei chodi o bwynt A – B fel yr amlygir mewn coch ar y cynllun sydd wedi'i atodi (lluniad rhif 2 – cynlluniau presennol ac arfaethedig – a dderbyniwyd gyda chais FPL/2023/343). Unwaith y bydd wedi'i gosod, bydd y panel yn cael ei gadw am byth oni bai y cytunir yn ysgrifenedig fel arall ymlaen llaw gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

Rhif y Cais: FPL/2023/176

Ymgeisydd: Mr Amarjit Shoker

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i

Lleoliad: Swyddfa Post, Ffordd Caergybi, 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 ar gais y Cynghorydd Neville Evans oherwydd pryderon ynglŷn â'r ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth leol i ymdopi â'r llif ychwanegol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad Gwalchmai, a gellir cael mynediad i'r safle o briffordd yr A5. Mae'r safle ychydig yn ôl o'r briffordd, y tu ôl i res o dai preswyl. Mae safle'r cais yn rhan o gwrtil preifat eiddo ar hyn o bryd ac mae ar ddrychiad sylweddol is na'r briffordd. Mae'r prif safle yn eithaf gwastad ac nid oes unrhyw newidiadau sylweddol o ran graddiant. Mae datblygiadau preswyl o amgylch y safle, ac eithrio'r

swyddfa bost/siop tua'r Gogledd. Mae waliau bloc, coed a charreg ar hyd y terfyn tir. Mae coed aeddfed ar hyd y terfyn tir tua'r De a'r Gorllewin. Mae safle'r cais yn cynnwys nifer o adeiladau un llawr sydd mewn cyflwr gwael.

Dyma gais i ddymchwel y tai allan a chodi 4 annedd marchnad agored, 2 annedd fforddiadwy a chreu mynedfa a ffordd fynediad fewnol. Bydd dyluniad yr anheddau'n debyg i adeiladau eraill yn yr ardal, yn cynnwys toeau crib a waliau rendr a chladin pren cedrwydd mewn mannau. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes yng nghefn y safle, a bydd cwrtil pob eiddo yn cefnu ar gwrtil yr eiddo preswyl gerllaw. Bydd dŵr budr yn cael ei waredu drwy'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i System Ddraenion Gynaliadwy (SuDS).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn achos y cynllun hwn yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a yw'r ystyriaethau perthnasol a ganlyn yn dderbyniol:
• Priffyrdd
• Tai
• Draenio
• Ecoleg
• Dyluniad
• Effaith ar amwynder preswyl
• Sylwadau'r cyhoedd
• Y Gymraeg

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 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon drost y fynedfa ac materion draenio dwr budur
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Pryder ynghlun ac traenio, coed ac dilysrwydd y wybodaeth yn y Arolwg Anghenion Tai.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Pryder ynghlun a fynedfa, trafic, fforddiadwyedd y tai ac traenio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Strategol Tai / Housing Strategy	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynghlun a dargyfeirio y beipan sustam carthffosiaeth.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim cyfraniad ei angen.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonnol ynghlun a diogelu amgylchedd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynigion ecoleg bwriedig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r fynedfa ac darpariaeth parcio. Awgrymu amodau ynghlun a fynedfa, parcio ac y lon stad.
Draenio / Drainage	Angen cais SuDS.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 29 llythyr o wrthwynebiad dod i law dros y tri chyfnod ymgynghori. Bydd y materion a godwyd yn y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/210 - Cais llawn i ddymchwel 2 adeilad allanol ynghyd a codi 2 annedd fforddiadwy , 4 annedd marchnad agored ynghud a creu mynedfa cerbydol a'r tir tu ol i Swyddfa Post Office, Holyhead Road,Gwalchmai - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad
Mae Gwalchmai wedi'i nodi'n Bentref Gwasanaeth o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae'n rhaid i dai newydd yn y setliad gael eu hystyried o dan bolisi TAI 3. Mae TAI 3 yn cefnogi credu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai. Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned. Rhwng 2011 a 2022 cwblhawyd 19 uned yng Ngwalchmai, pob un ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2019 roedd 4 uned yn y banc tir, pob un ar safleoedd ar hap. Mae hyn yn golygu y byddai'r ddarpariaeth tai yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o gyflawni ei anghenion tai cyffredinol. Mae'r gwaith monitro blynyddol hefyd yn galluogi'r Cyngor i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi tai, h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau cynllunio a roddwyd. Yn ogystal â hyn, mae'r Fframwaith Monitro'n asesu a yw Strategaeth

Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwald Agored. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau cynllunio ar gyfer tai. Y lefel ddangosol o dwf mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1,953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored ac roedd 708 uned yn y banc tir. Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu sawl caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol a oedd yn ystyried y cynlluniau datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLlC a fabwysiadwyd. Gan fod capasiti yn y ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer pentrefi, mae'n bosib y gellid cefnogi'r datblygiad hwn.

Fodd bynnag, gan fod y setliad yn debygol o weld y lefel ddisgwyliedig o dwf drwy'r unedau a gwblhawyd rhwng 2011 a 2022 bydd rhaid cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned. Mae'r adran dai wedi rhannu gwybodaeth â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn ôl y rhestrau aros mae galw mawr am anheddau 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Hefyd, mae angen Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gan y bydd y ddarpariaeth yn y setliad yn uwch na'r lefel ddangosol. Derbyniwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg a bydd yn cael ei ystyried yn nes ymlaen yn yr adroddiad o dan y pennawd perthnasol. Oherwydd yr uchod, mae'r adran gynllunio yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TAI 8 ac felly mae'r egwyddor yn dderbyniol.

Cymysgedd Tai

Yn unol â pholisi TAI 8 yn y CDLlC, mae'n rhaid darparu datganiad cymysgedd tai ar gyfer datblygiadau sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau preswyl. Mae TAI 8 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Darparwyd Asesiad Effaith Tai fel rhan o'r cais sy'n dangos bod y datblygwr wedi ystyried anghenion y gymuned drwy edrych ar y rhestrau anghenion tai ac wedi cynllunio'r datblygiad yn unol â hynny. Wrth ystyried canfyddiadau'r Asesiad Anghenion Tai, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynllun yn cynnig cymysgedd briodol o dai ac felly'n cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau sy'n cynnwys 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Gwalchmai yn cynnwys darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig 6 uned, mae'n cyrraedd y trothwy sydd wedi'i nodi ym Mholisi TAI 15 ar gyfer darparu tai fforddiadwy. Gan fod Gwalchmai yn perthyn i ardal y 'Gorllewin Gwledig' yn ôl yr Ardaloedd Pris Tai sydd wedi'u nodi yn y Cynllun, disgwylir i 20% o'r ddarpariaeth tai fod yn fforddiadwy. Gan fod 2 o'r unedau yn fforddiadwy mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym Mholisi TAI 15.

Priffyrdd

Mae'r cyhoedd, Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned wedi mynegi pryder am faterion priffyrdd. Mae'r fynedfa newydd i fod i gysylltu â'r A5 sy'n mynd drwy'r pentref a bydd yn darparu lleiniau gwelededd sy'n mesur 2.4x45m. Mae'r adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r lleiniau gwelededd ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw bryderon. Mae'r adran briffyrdd hefyd yn fodlon â'r ddarpariaeth parcio ar y safle ac maent wedi cadarnhau bod y ddarpariaeth yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn na ellir gwrthod y cais ar sail materion priffyrdd.

Draenio

Mae'r uchod hefyd wedi mynegi pryder ynglŷn â gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth i ymdopi â'r llif ychwanegol o'r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r ymgymerwr carthffosiaeth, sef Dŵr Cymru, mewn perthynas â'r cynllun hwn ond ni chodwyd unrhyw bryderon o ran gallu'r rhwydwaith i ymdopi. Fodd bynnag, roedd gan Dŵr Cymru bryderon ynglŷn ag agosrwydd y datblygiad at y garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cais gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod ynghlwm â'r caniatâd sy'n

nodi bod rhaid cyflwyno cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus. Bernir felly nad oes unrhyw reswm dros wrthod y cais ar sail materion draenio.

Y Gymraeg

Fel y nodir yn gynharach yn yr adroddiad, roedd rhaid cyflwyno Asesiad o’r Effaith ar y Gymraeg gyda’r cais gan y byddai’r ddarpariaeth tai yn uwch na’r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer y setliad. Cyflwynwyd Asesiad o’r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o’r cynllun a chafodd ei asesu gan Reolwr Polisi a’r Gymraeg y Cyngor Polisi. Ar ôl asesu’r ddogfen, daethpwyd i’r casgliad bod y ddogfen wedi dilyn y fethodoleg yn y canllawiau cynllunio atodol perthnasol, Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, a’i bod yn rhesymol. Bu i’r Rheolwr Polisi a’r Gymraeg hefyd nodi gan fod hwn yn ddatblygiad gweddol fach, a’i fod yn cwrdd â’r galw lleol am dai ac unedau fforddiadwy neu resymol, gellir cytuno bod yr effaith bosib ar y Gymraeg a nodir yn yr asesiad yn ddehongliad teg. O ganlyniad bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi PS 1 yn y CDLlC.

Ecoleg

Yn unol â pholisi AMG 5 yn y CDLlC a Dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), disgwylir i bob cynnig sicrhau enillion net mewn bioamrywiaeth. Mae’r cynllun yn cynnwys arolwg Ecolegol sy’n nodi gwerth a nodweddion ecolegol y safle a defnyddiwyd y rhain i lunio gwaelodlin er mwyn argymell dulliau addas ar gyfer sicrhau eillion net. Mae’r cynllun yn cynnwys cynllun tirlunio, ynghyd â gosod blychau natur ar yr anheddau. Mae’r mesurau hyn yn dderbyniol yn ôl y swyddog Ecolegol ac o ganlyniad mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cwrdd â’r goblygiadau ecolegol.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y CDLlC yw’r prif bolisi i’w ystyried o safbwynt dylunio. Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy’n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a’r hyn sydd o’i gwmpas. Ar ôl ymweld â’r safle, ystyrir nad oes patrwm datblygu benodol yn yr ardal. Fodd bynnag nodir bod cynsail wedi cael ei gosod yn yr ardal, sef tai dau lawr â thoeau crib wedi’u gorchuddio â llechi ac sydd wedi’u eu rendro â deunyddiau sy’n gyffredin yn yr ardal leol. O ganlyniad i hyn, bernir bod y cynllun yn addas o ran ei ddyluniad a’i faint gan ei fod yn dilyn y cynsail sydd wedi cael ei osod yn lleol. Mae’r cynllun yn cynnwys cladin pren cedrwydd, sydd ddim yn gyffredin yn yr ardal leol, fodd bynnag bernir y bydd y cladin yn gwella edrychiad y safle ac yn edrych yn ddiddorol. Mae’r safle yn ôl o’r briffordd ac yn is na hi ac felly ni fydd yn rhan amlwg o’r strydwedd

Yn aml iawn cyfeirir at ddatblygiadau y tu ôl i dai fel datblygiad tandem/tir cefn, fodd bynnag nid yw’r termau hyn yn cael eu defnyddio ym Mholisi Cynllunio Cymru a chyfeirir yn hytrach at y patrwm datblygu cyffredinol yn yr ardal. Ar ôl ymweld â’r safle, gwelwyd bod adeilad weld cael ei godi’n ddiweddar ar y plot gerllaw ac felly ni fydd y cynllun yn mynd yn groes i unrhyw batrymau datblygu sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Oherwydd yr uchod, mae’r adran yn fodlon bod y cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Effaith ar fwynderau preswyl

Mae’r safle mewn ardal â nifer uchel o anheddau preswyl ac felly rhaid edrych yn agos ar unrhyw effaith y gallai’r cynllun ei gael ar fwynderau preswyl. Polisi PCYFF 2 yn y CDLlC yw’r man cychwyn ar gyfer ystyried mwynderau preswyl. Mae’n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Bydd yr anheddau yn cael eu gosod mewn rhes o’r dwyrain i’r gorllewin, a bydd cefn pob eiddo’n wynebu i gyfeiriad y de. Mae’r ffin ddeheuol yn rhannu cwrtil ag eiddo sengl, sydd 22m oddi wrth yr annedd agosaf ar y safle a 30m oddi wrth y pellaf. Mae’r pellteroedd yn fwy na’r 21m sydd wedi’i nodi yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac o’r herwydd ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol honni y byddai’r cynllun yn achosi goredrych neu’n ormesol i’r fath raddau y dylid ei wrthod. Tua’r dwyrain mae annedd newydd 11m oddi wrth yr anheddau arfaethedig. Mae’r cynllun wedi cael ei ddylunio fel nad oes prif ffenestri na ffenestri eilaidd ar dalcen y tŷ sy’n edrych tuag at yr annedd hwn, ac eithrio ffenestr y landin ar y llawr cyntaf a ffenestr yr en suite ar y llawr gwaelod, a fydd gan wydr aneglur. Nodir hefyd bod

y ffin yn cynnwys ffens bren soled 1.8m a bod gan yr eiddo cyfagos ffenestr ystafell ymolchi ar dalcen y tŷ. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon nad fydd y cynllun hwn yn achosi effaith negyddol annerbyniol.

Sylwadau'r cyhoedd

Codwyd y materion isod mewn llythyrau a dderbyniwyd gan y cyhoedd;
• Mae'r fynedfa yn beryglus
• Bydd mwy o geir yn parcio ar y stryd o ganlyniad i'r cynnig
• Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg
• Nid yw'r trefniadau parcio sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad yn ddigonol
• Bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd a mwy o sŵn ac aflonyddwch yn yr ardal
• Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth ymdopi â'r datblygiad

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffai'r adran rannu'r sylwadau isod;
• Nid oes gan yr adran Briffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r fynedfa ac maent yn fodlon â'r llain welededd yn sgil y cyfyngiad 20mya.
• Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle yn cyd-fynd â safonau parcio'r Awdurdod Lleol
• Nid oes gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynllun. Darparwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg gyda'r cais yn unol â pholisi PS 1.
• Mae'r pellteroedd rhwng y ffenestri a'r eiddo cyfagos yn fwy na'r pellteroedd sydd wedi'u nodi yn y Canllaw Dylunio yn y Canllaw Cynllunio Atodol ac felly ni ellir honni y bydd y cynllun yn arwain at golli preifatrwydd i lefel annerbyniol.
• Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol y pentref ger priffordd brysur ac felly ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch.
• Dŵr Cymru yw ymgymerwr statudol y garthffos gyhoeddus ac ni chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi â'r cynllun. Mae'r garthffos gyhoeddus yn mynd drwy'r safle, fodd bynnag mae Dŵr Cymru yn hapus i'r cynllun gael ei gymeradwyo cyn belled bod amod i ddarparu cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus cyn dechrau datblygu'r safle.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd y cynllun yn defnyddio safle ar hap addas i ddarparu tai y mae mawr eu hangen yn y gymuned leol, fel y gwelwyd yn y ffigurau a ddarparwyd gan yr adran dai. Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly argymell bod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad / Drg 1. Rev C**
- **Cynllun Safle Bwriedig / Drg 3. Rev E**
- **Trawstoriadau Safle Presennol a Bwriedig / Drg 8**.

- **Cynllun Tirlunio Bwriedig / Drg 9.**
- **Annedd Bwriedig (2 Lloft) / Drg 8. Rev A.**
- **Annedd Bwriedig (3 Lloft) / Drg 7. Rev B.**
-

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

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

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

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

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 45 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.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

(09) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(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.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau bod mynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol a'r manylion a gyflwynwyd eisoes ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes. Bydd y fynedfa a ffyrdd y stad wedi hynny yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r anos hwn am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd manylion cynllun i ailgyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg yn amlinellu'r mesurau i'w cymryd er mwyn diogelu ac amddiffyn y cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall sy'n ymwneud â'r caniatâd hwn yn cael ei gyflawni tan y bydd y cynllun ailgyfeirio a gymeradwyir wedi ei weithredu a'i gwblhau. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei gadw ato am oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn cywirdeb y system garthffosiaeth gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

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: 07/02/2024 **12.4**

Rhif y Cais: VAR/2023/67

Ymgeisydd: Mr Tony Hughes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (i ganiatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau cymeradwy) cyfeirnod caniatâd cynllunio FPL/2021/266 (Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa gerbydau newydd, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio meddal a chaled) er mwyn caniatáu mân ddiwygiadau i gynllun, dyluniad a chynnydd yn uchder yr unedau cymeradwy ar dir yn

Lleoliad: Lon Garreglwyd, Caergybi.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon lleol am ddiogelwch ffyrdd, gor-ddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal. Yn ogystal â hyn, mae angen cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio gan fod hwn yn gais i amrywio caniatâd a roddwyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio.

Y Cynnig a’r Safle

Mae’r safle wedi’i leoli yn nhref Caergybi ac oddi mewn i’r ffin ddatblygu gysylltiedig. Mae’r safle wedi’i leoli mewn ardal drefol sydd â phoblogaeth ddwys, gyda Maes Cybi i’r gorllewin o’r safle ac mae datblygiad preswyl arall ar Lôn Ynys Lawd a Lôn Garreglwyd yn ffurfio’r terfyn i’r gorllewin a’r gogledd. Mae Lôn Garreglwyd ei hun yn ffurfio’r terfyn arall, a dyma’r lôn sy’n rhoi mynediad i’r safle hefyd. Ar hyn o bryd mae’r rhan fwyaf o’r safle wedi’i orchuddio gan lystyfiant gwyllt ac mae creigiau’n brigo i’r wyneb mewn sawl man ar hyd a lled y safle. Mae graddiant y safle’n dilyn yr un graddiant â Lôn Garreglwyd, lle ceir tir uwch ar yr ochr ddwyreiniol sy’n disgyn yn araf i’r gorllewin.

Mae hwn yn gais Adran 73 ar gyfer amrywio’r caniatâd er mwyn newid y dyluniad a chodi lefel y safle tua 700mm yn uwch nag o dan y caniatâd blaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais hwn yw a p’un a yw’r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran ei edrychiad ai peidio, ac a yw’r lefelau uwch yn dderbyniol yng nghyd-destun amwynderau preswyl.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw i bwyllgor.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun ac atal llygredd, tir halogedig ac dirgryniad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Ddim sylwadau.

Dwr Cymru Welsh Water	Ddim pryder ynghlun ac gallu y sustem carthffosaeth i ymdopi gyda'r datblygiad.
Strategol Tai / Housing Strategy	Fodlon gyda'r darpariaeth tai fforddiadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r newid o fynedfa 'bellmouth' i gollwng palmant.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Rhoddir sylw i gynnwys y llythyrau ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2023/36 - Cais i ryddhau amod (03)(Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP)) a (04)(Datganiad Dull Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/266 ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi - Amod wedi ei Ryddhau 15/06/2023

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

FPL/2021/266 - Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi - Caniatau 20/01/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yw'r brif ystyriaeth polisi o ran dylunio. Prif fyrdwn PCYFF3 yw sicrhau fod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal gyfagos. Mae'r cais Adran 73 hwn yn ceisio newid y dyluniad, yn bennaf trwy addasu deunyddiau ar gyfer gorffen yr eiddo, a'r bwriad yw defnyddio plastr mewn dau liw gwahanol a gorchudd pren ar ardaloedd bychan, yn hytrach na brics a phlastr. Mae'r adran yn croesawu'r newid hwn yn y deunyddiau gan yr ystyrir y byddant yn fwy cydnaws ac yn cyd-fynd yn well â chymeriad yr ardal. Mae strwythur y to wedi cael ei symleiddio hefyd a bydd brig y to i gyd ar yr un lefel. Bydd yr edrychiad yn fwy cyson oherwydd hyn ac mae hynny'n golygu ei fod yn well na'r cynllun blaenorol a bydd yn integreiddio'n well â'r amgylchedd adeiledig. Oherwydd hyn, mae'r adran yn fodlon â'r bwriad ar ei newydd wedd ac mae'n parhau i fod yn dderbyniol o ran ei ddyluniad ac mae'n dal i gydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Mwynderau Preswyl

Mae'r cynllun yn bwriadu codi'r lefelau gorffenedig gan tua 700mm o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, roedd yr adran gynllunio'n bryderus am godi'r lefelau gorffenedig fel hyn, ond ar ôl derbyn croestoriadau diwygiedig yn dangos y lefelau gorffenedig newydd o gymharu ag eiddo arall gerllaw'r safle, ni ystyrir y byddai'r cynnydd yn arwain at newid sylweddol yn y trefniadau a ganiatawyd yn barod o safbwynt goredrych, effaith ormesol neu golli goleuni. Mae'r adeilad yn parhau i fod ar yr un ôl-troed â'r adeilad a ganiatawyd yn barod ac felly mae'r cynllun yn dal i gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Dylunio Ategol (CCA) – Canllawiau Dylunio. Roedd lefelau gorffenedig y cynllun blaenorol yn debyg i lefelau eiddo ym Maes Cybi ac felly ni fyddai cynnydd cymharol fychan yn y lefelau, megis 700mm, yn golygu fod y datblygiad yn cael unrhyw fwy o effaith na'r cynllun gwreiddiol, a oedd yn dderbyniol gan y pwyllgor cynllunio mewn perthynas ag effaith ormesol, edrych dros neu golli goleuni.

Bydd y gosodiad mewnol, ac felly'r ffenestri, yn aros yn yr un lleoliad â'r cynllun gwreiddiol. Mae PCYFF2 yn y CDLIC yn datgan y caiff cynigon eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau preswyl. Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu y byddai codi uchder y datblygiad yn golygu y byddai'n cael effaith fwy andwyol na'r cynllun a ganiatawyd a barod gan y pwyllgor i'r fath raddau y byddai'n groes i PCYFF 2.

Sylwadau gan y Cyhoedd

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais ac roeddent yn codi'r materion canlynol;
• Bydd y cynllun yn gormesu preswylwyr Maes Cybi, yn effeithio ar eu preifatrwydd ac yn golygu eu bod colli goleuni yn eu cartrefi.
• Bydd y cynllun yn arwain at gynnydd mewn traffig ac ni fydd y rhwydwaith priffyrdd lleol yn gallu ymdopi â'r cynnydd.
• Bydd gwaith pigo creigiau yn achosi difrod strwythurol i gartrefi ar Faes Cybi.
• Ni all y rhwydwaith carthffosiaeth lleol ymdopi â'r llif ychwanegol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn, byddai'r adran yn gwneud y sylwadau canlynol;
• Barn yr adran yw na fyddai cynnydd o 700mm yn cael effaith sylweddol wahanol o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio.
• Nid oes bwriad cynyddu nifer yr unedau ar y safle fel rhan o'r cynllun hwn felly nid yw materion priffyrdd yn cael eu hystyried.
• Rhoddwyd sylw i bigo creigiau fel rhan o'r cais llawn. Deallir fod y gwaith pigo creigiau ar gyfer y cais Adran 73 wedi cael ei gwblhau yn awr. Os bydd y cais hwn yn cael ei gymeradwyo gan y pwyllgor, ni fydd unrhyw waith pigo creigiau pellach yn digwydd.
• Nid oes bwriad cynyddu nifer yr unedau ar y safle fel rhan o'r cynllun hwn felly nid yw materion yn ymwneud â draenio dŵr budr yn cael eu hystyried. Er hyn, mae capasiti'r system ddraenio wedi cael ei godi gyda Dŵr Cymru ac maent wedi ysgrifennu at yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau eu bod yn fodlon fod y capasiti'n ddigonol.

Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei sefydlu o dan y caniatâd blaenorol ac mae'r caniatâd wedi cael ei ddiogelu am byth yn awr gan fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar y safle. Cais i ddiwygio'r dyluniad a chodi lefelau gorffenedig y safle yn unig yw hwn. Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig yn llawer gwell o ran ei edrychiad a'i allu i integreiddio â'r amgylchedd adeiledig. Roedd pryder yn wreiddiol am y cynnydd o 700mm yn y lefelau gorffenedig ond, ar ôl derbyn y darluniau croestoriad a ddiweddarwyd, ystyrir bod y cynnydd yn fychan iawn ac ni fyddai unrhyw effeithiau ar fwynderau preswyl, tu hwnt i'r rheiny'n gysylltiedig â'r caniatâd blaenorol a roddwyd gan y pwyllgor, i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Oherwydd hynny, mae'n rhaid i'r adran argymell fod y cynllun hwn yn cael ei ganiatáu.

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.

- **Trawstoriadau Safle / 0309**
- **Cynllun Gosodiad Safle / 003 Rev F**
- **Cymhariaeth Edrychiadau - De / SK04 Rev A**
- **Cymhariaeth Edrychiadau – Taflen 2 / 021 Rev C**
- **Cynlluniau Bwriedig / 010 Rev D**
- **Cymhariaeth Edrychiadau – Taflen 1 / 020 Rev C**
- **Garreglwyd Road, Holyhead Ecological Impact Assessment for Mon Developers February 2020 Updated June 2021 3129/11**

Cynllun Lleoliad Safle / 001 Rev A

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

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

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

Amod (03) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2023/36

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu, gan gynnwys unrhyw waith torri tir neu bigo creigiau, hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cadw at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:
i. parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;
ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
iii. storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;
iv. codi a chynnal hysbysfwrdd diogelwch gan gynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, lle bo'n briodol;
v. cyfleusterau golchi olwynion;
vi. mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod torri tir / pigo creigiau;
vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff o ganlyniad i waith torri tir / pigo creigiau; oriau gwaith dosbarthu, dymchwel ac adeiladu;
viii. manylion yr holl beiriannau a ddefnyddir gan gynnwys mesurau i reoli sŵn, dirgryniadau ac effeithiau rheoli a lliniaru llygredd
ix. y amser bwriedir gymeryd i wneud y gwaith torri tir ac bigo creigiau.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynder trigolion cyfagos

Amod (04) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2023/36

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

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.
99