

Rhif y Cais: FPL/2019/253

Ymgeisydd: Mr Paul Wharmby

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosti adeiladau allanol i ddau uned gwyliau sydd yn cynnwys addasu ag ehangu ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth yn / Full application for the conversion of outbuildings into two holiday units which includes alterations and extensions together with the installation of a package treatment plant at

Lleoliad: Penfor, Porth Swtan / Church Bay



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

Penderfynwyd cynnull ymweliad safle ym Mhwyllgor Cynllunio mis Chwefror.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio'n ymwneud â dau adeilad rhestredig gradd II sy'n cynnwys hen felin wynt Melin Drylliau a'r granar cyfagos a'r rhes o stablau. Mae'r adeiladau rhestredig hyn wedi'u hadeiladu o gerrig ac ystyrir eu bod mewn cyflwr gwael. Mae to llechi'r granar yn benodol yn agored i'r elfennau fel bod tu mewn i'r adeilad yn agored i'r tywydd ac mae tystiolaeth glir bod y pren wedi pydru. Mae'r adeiladau

rhestredig yng nghwrtil annedd breswyl a adwaenir fel Penfor. Mae'r eiddo mewn grŵp o anheddau yn y cefn gwlad ym Mhorth Swtan. Mae modd cael at y datblygiad ar hyd ffordd darmac ddiddosbarth sy'n gorffen ac yna'n dod yn ffordd heb wyneb am dros 100 metr ac sy'n gwasanaethu nifer o eiddo gan gynnwys yr un y mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud ag o. Yn y man hwnnw lle daw'r ffordd yn un heb wyneb, cychwynna hawl dramwy gyhoeddus sydd yna'n dilyn y ffordd heb wyneb at ei therfyn ac yno mae'n gwahanu'n ddwy hawl dramwy gyhoeddus

Mae yna eiddo preswyl i'r gogledd a'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais. Mae talcen adeilad y granar union am y ffin â chwrtil yr eiddo preswyl i'r gogledd.

Gwneir y cais cynllunio er mwyn newid defnydd yr adeiladau rhestredig i fod yn unedau gwyliau hunanwasanaeth y gellid eu gweithredu fel grŵp neu eu gwerthu'n unigol. Fel rhan o'r bwriad i drosi, câi cap ei adeiladu ar ben y felin wynt ac estyniad cyfoes unllawr ei godi gyda phlinth carreg uwchben lefel bresennol y ddaear. Byddai llety ar gael ar bum lefel yn cynnwys uned wyliau tair ystafell wely a chyfleusterau byw cysylltiedig. Câi'r granar ei droi'n uned wyliau pedair ystafell wely gyda chyfleusterau byw cysylltiedig. Byddai estyniad unllawr wrth ochr y granar yn lle'r strwythur o ddalennau pren / asbestos sydd yno ar hyn o bryd. Fel rhan o'r bwriad, câi hen ffenestr a arferai fod yn nhalcen y granar ei hadfer a'i gwydro gyda phanel gwydrog barugog.

Mae manylion dangosol wedi'u cyflwyno o drefniadau draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Dengys y rhain y ceir gwared â'r dŵr budr trwy safle trin carthffosiaeth i dwmpath draenio uchel. Bydd dŵr wyneb yn cael ei bwmpio i dwmpath draenio uchel tebyg.

Mynegwyd pryderon gan bobl yr ymgynghorwyd â nhw mewn perthynas â faint o wydr y bwriedir ei roi ar ben y felin wynt a'r effaith, yn sgil hynny, o ran allyriadau golau a'r effaith ar awyr dywyll. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn lleihau maint y gwydro fel bod tua hanner cap y felin wynt wedi'i wydro â phaneli heb wydr.

Mater(ion) Allweddol

- Yr Egwyddor Datblygu
- Ystyriaethau Adeiladau Rhestredig
- Ystyriaethau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Ystyriaethau Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

TWR 2: Llety Gwyliau

PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth

AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyngor Technegol Nodyn 5 (Cymru) Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)

Cyngor Technegol Nodyn 6 (Cymru) Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)
Cyngori Technegol Nodyn 18 (Cymru) Trafnidiaeth
Cyngor Technegol Nodyn 23: Datblygu Economaidd (Chwefror 2014) "TAN 23",
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) "TAN 24"
Canllaw Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn Canllaw Dylunio Ar Gyfer Yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "Canllaw Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Llety Gwyliau (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mawrth 2019)
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Ynys Môn 2015 -2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd John Griffith: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Galwodd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Pryderon lleol ynghylch cyflwr y ffordd at safle'r cais.

- Edrych drosodd.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Cylch-y-Garn: Mae cynghorwyr yn gefnogol iawn i'r cais cynllunio ac yn falch y bydd y felin wynt yn cael ei hailadeiladu. Tra bod hyn yn digwydd, y farn oedd bod hwn yn gyfle gwych i ymestyn y tarmac ar hyd y briffordd gyhoeddus o'r man y mae'n gorffen ar hyn o bryd i fynedfa'r felin wynt er mwyn lliniaru'r aflonyddwch i drigolion lleol wrth adeiladu'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Ceir disgrifiad o'r prif ystyriaethau polisi mewn perthynas â pholisi TWR 2, ystyriaethau adeiladau rhestredig a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Ymgynghorydd Treftadaeth: Ystyrir bod y ddau adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael fel yr amlygwyd yn yr adroddiad strwythurol ac, ym marn yr Ymgynghorydd Treftadaeth, mae brys mawr i'w hatgyweirio fel nad ydynt yn dirywio ymhellach ac, yn y pen draw, yn debygol o syrthio - rhywbeth a fyddai'n arwain at golli adeiladau hanesyddol pwysig. O safbwynt adeilad rhestredig, cadarnhawyd bod y bwriad yn dderbyniol a bod graddfa, ffurf, uchder a chynllun yr estyniad unllawr, arfaethedig i'r felin yn parchu strwythur y felin. Bernir bod y dyluniad a'r deunyddiau cyfoes, arfaethedig yn onest ac yn dryloyw a byddai gwahaniaeth clir rhwng yr hen a'r newydd. Roedd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth bryderon mewn perthynas â dyluniad arfaethedig cap y felin - dim eglurder ynghylch y ffenestri arfaethedig a dim lluniadau manwl mewn perthynas â chlymu'r estyniad i'r felin.

Ar ôl cyflwyno cynlluniau diwygiedig, rhoes yr Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor a ganlyn:

Melin wynt - Mae'r adroddiad strwythurol wedi tynnu sylw at y ffaith bod gan dŵr melin nad oes iddo do, ddiffygion strwythurol, sylweddol y mae angen rhoi sylw iddynt. Bernir bod y gwaith trosi arfaethedig i lety gwyliau ac addasiadau cysylltiedig yn hanfodol, wrth ddiogelu dyfodol tymor hir yr adeilad. Mae'r bwriadau'n defnyddio'r holl agoriadau presennol heb greu unrhyw agoriadau newydd. Nid oes ffenestri gwreiddiol ar ôl na thystiolaeth o'u ffurf. O ganlyniad, bernir bod y ffenestri codi metel llwyd tywyll yn dderbyniol. Bydd y twr di-do presennol yn cael ei gapio gydag oriel wyllo â gwydr tywyll fydd yn lleihau llygredd golau a phryderon ynghylch edrych drosodd a bydd to metel llwyd tywyll, cylchranog, pigfain yn ymdebygu i do traddodiadol ar dŵr melin, er ei fod o ddefnyddiau modern. Mae dyluniad arfaethedig yr estyniad cyfoes, unllawr, cymharol fach, i'r ochr, yn amlwg yn eilradd i dŵr y felin a bydd yn fodd i'r felin barhau i hawlio'r dirwedd. Gyda'r dyluniad cyfoes o ansawdd uchel, mae modd gwahaniaethu'n amlwg rhwng y gwead hanesyddol a'r un newydd ac ni fyddai, yn fy marn i, yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad rhestredig.

Granar - Mae to presennol y granar mewn cyflwr gwael ac yn dirywio. Mae'r gwaith arfaethedig i ail-doi'r prif do mewn llechi naturiol a'r estyniad ochr mewn dalennau metel, yn hanfodol wrth ddiogelu dyfodol yr adeilad. Ystyrir bod meddwl mawr wedi mynd i mewn i'r bwriadau hyn a bod modd eu cyfiawnhau'n llwyr. Mae'r ffenestri a'r drysau traddodiadol i brif adeilad y granar yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad

rhestredig. Ni fyddai'r deunyddiau cyfoes arfaethedig i'r ffryntiad a tho'r adeilad croes, diweddarach, sydd â tho dalennau sment, rhychog, amhriodol ar hyn o bryd, yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr adeilad rhestredig. Nid ystyrir bod yr adeilad ar wahân, cymedrol, presennol y bwriedir ei ddymchwel, o ddiddordeb hanesyddol na phensaernïol sylweddol a chefnogir ei ddymchwel.

Swyddog Cefn Gwlad a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Ymgynghorydd Tirwedd: Mae'r sylwadau am y dirwedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn cynnwys ystyriaethau o ran AMG1: Cynlluniau Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Yr Amgylchedd Adeiledig a Heddwch a Llonyddwch yw ansawdd diddordeb arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn y lleoliad hwn. O ran y cyntaf, mae sylwadau'r swyddog cadwraeth mewnol (Treftadaeth) yn berthnasol ac rydym yn disgwyl am gynlluniau pellach cyn rhoi sylw i'r sylwadau. O ran yr olaf, mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, dyddiedig 26.11.19, yn nodi y rhoddwyd sylw i'r sylwadau blaenorol ar Heddwch a Llonyddwch (ystyriaethau awyr dywyll) trwy ostwng, o bosib, y golau a ddaw o'r felin wynt. Ymgynghorydd Ecolol ac Amgylcheddol: Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolol a gyflwynwyd, mae'n fodlon â'r bwriad ar sail y canfyddiadau mewn perthynas ag ystlumod ac adar. Nodir y canfuwyd bod brain coesgoch yn defnyddio'r twr melin i glwydo ac er nad oes unrhyw reswm i amau'r casgliad y daethpwyd iddo, sef na cheid unrhyw effaith negyddol ar y brain yno, yn wyneb cynefin dynodedig yr Ardal Gwarchodaeth Arbennig mewn man arall yn lleol (Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi) cynghorir y dylid rhoi cyfle i Gyfoeth Naturiol Cymru wneud sylwadau i sicrhau nad oes unrhyw faterion posibl mewn perthynas â hyn, nac unrhyw faterion eraill ynghylch rhywogaethau a warchodir. Argymhellir rhoi amodau cynllunio wrth fesurau bioddiogelwch ac amddiffyn ymlusgiaid mewn perthynas â wal sych.

Priffyrdd a Chludiant: Mae'r cynllun diwygiedig ac adroddiad y peirianwyr trafnidiaeth yn foddhaol ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig gan y bydd yr effaith ar y rhwydwaith ffyrdd presennol yn fach iawn. Cadarnheir hefyd fod cyffordd T y briffordd annosbarthedig a'r briffordd ddosbarthedig sy'n arwain at Porth Swtan yn foddhaol. Argymhellir caniatâd cynllunio amodol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol: Mynegwyd pryderon yn wreiddiol ynghylch rhai o'r nodweddion dylunio sef agoriadau'r felin wynt yn ogystal â'r cap ar ei phen a hynny, yn arbennig, o ran faint o wydr y bwriedir ei ddefnyddio, ond maent bellach yn fodlon ar y cynlluniau diwygiedig. Gan y bydd y datblygiad arfaethedig hefyd yn arwain at golli'n rhannol wead, gosodiadau a ffitiadau gwreiddiol, ynghyd â'r posibilrwydd o darfu ar ddeunydd dan wyneb strwythur amaethyddol hanesyddol, argymhellir gosod amod cynllunio sy'n gofyn am gofnod ffotograffig o'r adeilad a chynllun lliniaru archeolegol er mwyn asesu'r gweddillion posibl sy'n goroesi dan y ddaear.

Draenio Gwynedd: Argymhellir nodyn er gwybodaeth o ran y gofyn i Gymeradwyo System Draenio Gynaliadwy dan ofynion deddfwriaethol ar wahân gan Gorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Byddai'r addasiadau arfaethedig i'r adeiladau'n cadw ffurf a chymeriad unigryw'r felin wynt segur. O'r herwydd, nid oes unrhyw bryderon ynghylch yr effeithiau yn ystod y dydd ar gymeriad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynlluniau diwygiedig sy'n defnyddio paneli heb wydr a phaneli gwydr ar gymhareb o 2: 1 yn rhoi sylw i bryderon blaenorol ynghylch gofynion goleuo a byddant yn gymorth i warchod awyr dywyll yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop - Yn seiliedig ar yr adroddiad ecolol a gyflwynwyd gyda'r cais sy'n nodi nad oes ystlumod ar safle'r cais, ystyria Cyfoeth Naturiol Cymru bod y datblygiad yn risg is i ystlumod a hefyd nad yw'n debygol o gael effaith niweidiol ar waith cynnal poblogaeth y rhywogaethau dan sylw yn gyffredinol.

Lle cyfeiria'r adroddiad at y frân goesgoch yn defnyddio twr y felin ar gyfer clwydo (Paragraff 5.2), ym mharagraff 7.3 dywedir na ragwelir unrhyw effaith negyddol ar y frân goesgoch gan nad yw'r rhywogaeth yn nythu yn y felin a bod lleoliadau clwydo eraill sy'n hysbys iawn yn ardal Porth Swtan. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â'r datganiad hwn ac yn rhagweld na fydd unrhyw effaith negyddol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi o ganlyniad i'r bwriadau.

Cyflwynir cyngor safonol ynghylch gofynion trwyddedu mewn perthynas â'r tanc septig.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Cyflwynir prif ystyriaethau'r polisi cynllunio mewn perthynas â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr Adeiladau Rhestredig a throsi'r adeiladau presennol yn llety gwyliau. Dim

sylwadau pellach ond byddai'n dwyn eich sylw at y ffaith bod Canllawiau Cynllunio Atodol Llety Gwyliau wedi'u mabwysiadu ym mis Medi 2019.
Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim sylw.

Mae'r cais cynllunio wedi cael cyhoeddusrwydd trwy osod rybudd ar y safle ac anfonwyd llythyr at eiddo cyfagos. Daeth cyfnod hysbysu'r cynlluniau diwygiedig i ben y 13.01.20. Derbyniwyd pedwar gwrthwynebiad yn nodi'r rhesymau a ganlyn:

Effaith mwy o draffig (yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu) ar hyd y ffordd trac, nad yw wedi'i chynnal yn dda, ar ddeiliaid eiddo eraill a wasanaethir gan y fynedfa. Honnwyd bod y mynediad yn anaddas at y dibenion hyn. Cyfeirir hefyd at wrthdaro â thraffig amaethyddol.

* Effaith y datblygiad ar gymdogion o ran sŵn ac aflonyddwch cyffredinol.

* Byddai'r panel gwydr yn edrych drosodd yn annerbyniol ar yr eiddo i'r gogledd. Byddai gwydr gweadog neu batrwm yn lliniaru'r effaith.

* Mae nifer o letyau gwyliau presennol eisoes ym Mhorth Swtan sy'n arwain at dagfeydd / problemau parcio ac nid oes angen y datblygiad.

* Mae dau o'r eiddo sydd yno gan gynnwys yr eiddo preswyl ar y cais eisoes wedi'u rhentu at ddibenion gwyliau a chredir na chânt eu cynnal a'u cadw'n dda ac y byddant yn ychwanegu at nifer y ceir fydd yno.

* Mae'r defnydd dros dro at ddibenion gwyliau'n gwanhau'r gymuned leol ac yn cael effaith ar gymeriad yr ardal ac ansawdd bywyd preswylwyr yr ardal wledig hon.

* Nid yw'r tai presennol wedi'u cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Dylai unrhyw ganiatâd cynllunio sicrhau eu bod.

* Disgrifir darpariaethau statudol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig a nodir ynddynt na fyddai rhoi caniatâd cynllunio am y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r rhain.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC / 2019/33 Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn y granar presennol. Gwnaed argymhelliad i roi caniatâd adeilad rhestredig 10.01.20.

LBC / 2019/33 Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn y felin bresennol. Gwnaed argymhelliad i roi caniatâd adeilad rhestredig 10.01.20.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor Datblygu - Mae Polisi PS 14 yn cefnogi darpariaeth dwristiaeth newydd ar raddfa briodol yn y cefn gwlad lle mae hyn yn cynnwys aildddefnyddio adeiladau presennol neu fel rhan o waith arallgyfeirio ffermydd.

Mae Polisi TWR 2: (Llety gwyliau) – mae'n caniatáu trosi adeiladau presennol yn llety gwyliau ar yr amod bod eu dyluniad, eu cynllun a'u hymddangosiad o ansawdd uchel ac ar yr amod y bodlonir y meini prawf o bwys a restrir i. i v. Mae yna hefyd bolisiau cynllunio cenedlaethol sydd o bwys wrth asesu pa mor dderbyniol yw trosi adeiladau presennol yn y cefn gwlad a chaiff y rhain eu hasesu isod.

Rhestrir yr adeiladau y mae'r cais hwn yn ymwneud â nhw a chyflwynir asesiad manwl o rinweddau'r dyluniad yn sylwadau Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor sy'n cefnogi'r bwriadau. Oherwydd hyn, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ateb gofynion polisi TWR 2, sef ei fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac ymddangosiad. Mae ystyriaethau perthnasol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig i'w gweld yn adran berthnasol yr adroddiad isod.

O ran yr adeilad presennol, mae TAN 23 Canllaw Dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ei gwneud yn ofynnol bod yr adeilad presennol yn addas i'w drosi heb ei newid, ei ailadeiladu na'i ymestyn yn helaeth. Daw'r Adroddiad Strwythurol i'r casgliad bod yr adeilad yn addas i'w drosi gyda'r amodau a argymhellir. Ar sail y manylion hyn, ystyrir bod yr adeilad presennol yn addas i'w drosi a bod maint y gwaith ailadeiladu a'r estyniadau yn unol â'r bolisiau uchod.

Mae maen prawf ii TWR 2 yn ei gwneud yn ofynnol bod y datblygiad arfaethedig yn briodol o ran graddfa o ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw. Mae safle'r cais mewn grŵp o anheddau sydd yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais hefyd gryn bellter o'r aneddiadau agosaf yn Rhydwyn a Llanfaethlu ac mae yno ychydig o wasanaethau bws ar gael o Borth Swtan. Yn ogystal, oherwydd y pellteroedd i'r aneddiadau agosaf a lled cyfyngedig y ffordd a'r ffaith nad oes palmentydd, mae'n debygol y byddai deiliaid y datblygiad yn ddibynol ar geir preifat. Cydnabyddir, fodd bynnag, bod rhai cyfleusterau ym Mhorth Swtan, sef tafarn, bwyty a chaffi. O ystyried darpariaethau polisi strategol PS 5 a PS 6 a byrdwn polisiâu cynllunio cenedlaethol fodd bynnag, oherwydd bod safle'r cais yn y cefn gwlad, i ffordd o isadeilwaith lleol, gyda mynediad at gyfleusterau / gwasanaethau a dibyniaeth ar gerbydau preifat, byddai hyn yn pwysu yn erbyn y datblygiad y gwnaed cais amdano. Efallai y byddai angen amod cynllunio yn ei gwneud yn ofynnol cael cynllun teithio a gallai hynny liniaru'r effeithiau hyn i raddau penodol.

Mae maen prawf v yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r datblygiad yn arwain at or-grynhoi lletyau o'r fath yn yr ardal. Eglura testun ategol y polisi ym mharagraff 6.3.67 y gallai gorgyflenwad mewn ardal olygu efallai na fydd ymgeiswyr yn gwneud yr elw disgwyliedig ac, ar y sail hon, mae angen cyflwyno cynllun busnes dan y polisi hwn fel bod modd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu cadernid y cynllun. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi asesu'r cynllun busnes a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn a dweud ei fod yn dderbyniol dan ddarpariaethau'r polisi hwn.

Mae maen prawf iv. yn ei gwneud yn ofynnol nad yw'r bwriad mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf nac yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad preswyl yr ardal. Mae safle'r cais mewn grŵp bychan o anheddau preswyl wedi'u hamgylchynu gan dir amaethyddol. Pwynt dadleuol yw a ellir ystyried bod safle'r cais mewn ardal breswyl dan ddarpariaethau'r maen prawf. Gwna ail bwynt y maen prawf hi'n ofynnol nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad preswyl yr ardal yn sylweddol a'r arwydd yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yw y bydd effaith traffig ar hyd y ffordd ddiddosbarth, yr effaith ar gymdogion o ran sŵn ac aflonyddwch a'r effaith ar y gymuned gyffredinol, yn cael effaith ar amwynder preswyl deiliaid anheddau cyfagos. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ynghylch y ffaith y bydd ffenestr wedi'i hadfer ar lawr cyntaf y talcen sy'n ffinio'n uniongyrchol â chwrtill preswyl yr eiddo i'r gogledd hefyd yn arwain at edrych drosodd yn annerbyniol.

Gan gadw'r holl ystyriaethau uchod mewn cof, mae'n amlwg mai effaith y traffig adeiladau yw un o'r prif bryderon. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n nodi yr amcangyfrifir mai 12 mis yr un fydd cyfnod adeiladu'r prosiectau ac y gallai'r gwaith ddigwydd ar yr un pryd. Er disgwyl sylwadau Adain Priffyrdd y Cyngor adeg ysgrifennu'r adroddiad, rhagwelir y byddai Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n lliniaru effeithiau symudiadau'r traffig adeiladu ar hyd y ffordd ddiddosbarth a'r hawl dramwy gyhoeddus i safle'r cais. Er y câ Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel arfer ei ddefnyddio mewn datblygiadau mwy, o gofio pa mor agos yw'r eiddo cyfagos, ystyrir bod ffordd breifat heb wyneb am dros 100 metr ac yn gwasanaethu nifer o eiddo rhwng y briffordd gyhoeddus a'r datblygiad sydd hefyd yn hawl dramwy gyhoeddus – rhywbeth sy'n ofynnol fel amod cynllunio ar gyfer Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - yn cwrdd â phroffion cylchol yn yr achos hwn.

Yng nghyfnod gweithredol y datblygiad, mae defnyddio'r adeiladau rhestredig at ddibenion gwyliau yn debygol o arwain at symudiadau cerbydau a phwysau parcio o'r math a ddisgrifir yn y gwrthwynebiadau. Cyfyngir, mae'n debyg, ar yr effeithiau hyn yn sgil y ffaith mai cais am ddwy uned o dair a phedair ystafell wely sydd yma a bod gan yr eiddo preswyl ym Mhenfor gwrtil mawr sy'n golygu bod digon o le yno ar gyfer parcio a lle mwynderau ar gyfer gweithgareddau mewn cysylltiad â'r unedau. Byddai defnyddio paneli heb wydr ar gap y felin wynt a phanel gwydrog sefydlog ar ben talcen y granar yn lliniaru effeithiau edrych drosodd i raddau derbyniol. Mae amod cynllunio wedi'i argymhell ar y materion hyn.

Yn unol â maen prawf v. TWR 2, cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais cynllunio yr aseswyd ei fod yn dderbyniol ac, felly, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at or-grynhoi o ddatblygiadau gwyliau yn yr ardal.

Ystyriaethau Adeiladau Rhestredig – O ran polisiâu cynllunio, mae Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeilad rhestredig a'i lleoliad. Ymhellach, y brif ystyriaeth o

bwys gyda gwaith datblygu sy'n cael effaith ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yw'r gofyn statudol i roi sylw arbennig i ba mor ddymunol fyddai gwarchod yr adeilad, ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb arbennig neu bensaernïol neu hanesyddol sydd ganddo.

Eglura Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor yr ystyrir bod y ddau adeilad rhestredig mewn cyflwr gwael fel yr amlygwyd yn yr adroddiad strwythurol ac mae brys mawr i'w hatgyweirio fel nad ydynt yn dirywio ymhellach ac, yn y pen draw, yn debygol o syrthio - rhywbeth a fyddai'n arwain at golli adeiladau hanesyddol pwysig. Yn ogystal, mae'r Ymgynghorydd Treftadaeth yn cefnogi'r bwriadau gyda'r ddau adeilad oherwydd iddynt gael eu hystyried i fod o ansawdd uchel, eu bod yn cyd-fynd â chymeriad yr adeilad ac y byddent yn gwella'r adeiladau rhestredig. O ystyried y polisi a'r ystyriaethau statudol a ddisgrifir, mae hon yn ystyriaeth o bwys sylweddol sy'n gogwyddo o blaid y datblygiad arfaethedig.

Ystyriaethau Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol - Mae safle'r cais mewn man uchel yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae i'w weld yn amlwg o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd y ffordd heb wyneb i'r gogledd o'r cais a'r man lle gwyrar llwybr troed sydd yn y cae amaethyddol i'r de-ddwyrain o safle'r cais.

Gan fod y datblygiad arfaethedig yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, mae polisïau'n ei gwneud yn ofynnol ei fod yn gwarchod neu'n gwella'r Ardal honno. Noda Polisi AMG 1 bod yn rhaid i sylwadau roi sylw i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol lle bo hynny'n briodol. Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyngor roi sylw i warchod a gwella harddwch naturiol Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol wrth gyflawni eu swyddogaethau. Mae Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Cyngor Ynys Môn yn cynnwys polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fod â dyluniad, deunyddiau a gwaith tirlunio o'r safon uchaf er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig Ardal o'r fath.

Mae sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru, sef yr ymgynghorydd statudol, hefyd yn ystyried rhinweddau arbennig yr ardal a darpariaethau perthnasol eraill yng Nghynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol 2015-2020. Mae pryderon gwreiddiol Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch dyluniad cap y felin a'r effaith ar yr awyr dywyll wedi'u datrys wrth gael cynlluniau diwygiedig sy'n ymgorffori paneli heb wydr. O ystyried sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor a'r Ymgynghorydd Treftadaeth, ystyrir y byddai gwneud defnydd buddiol o'r adeiladau rhestredig hanesyddol hyn a'u gwella hefyd, yn gwella'r rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Unwaith eto, o gofio'r polisi a'r darpariaethau statudol a ddisgrifir mewn perthynas â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, credir bod hyn yn ystyriaeth o bwys sylweddol.

I liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac o gofio darpariaethau PCYFF 4, argymhellwyd amod yn cynnwys modd o amgáu a thirlunio fel nad oed modd gweld cwrtil y datblygiad fydd yn debygol o gael ei ddefnyddio'n helaeth ar gyfer parcio ceir ac, o bosib, weithgarwch cyffredinol. Bydd cynllun tirlunio hefyd yn welliant ecolegol o gofio dyletswyddau'r cyngor dan Ddeddf Amgylchedd Cymru. Argymhellwyd amodau hefyd sy'n gofyn am fanylion llawn yr holl oleuadau allanol y mae eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig i liniaru effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r awyr dywyll.

Ystyriaethau Priffyrdd Yn dilyn cyflwyno asesiad trafnidiaeth, mae Adran Briffyrdd y cyngor wedi cadarnhau y bydd effaith y datblygiad ar y rhwydwaith ffyrdd amgylchynol yn fach iawn. At hynny, eu bod yn fodlon ar y datblygiad yn ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n cynnwys gofynion ar gyfer cynllun teithio ac ar gyfer parcio ceir i'w darparu cyn dechrau'r defnydd.

Ystyriaethau Eraill Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon, yn sgil yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd, na fydd effaith annerbyniol ar rywogaethau a warchodir, megis ystlumod. Cydnabu'r adroddiad ecolegol bod brain coesgoch yn clwydo ar y felin wynt ond o gofio bod lleoliadau eraill ym Mhorth Swtan a ddefnyddir i glwydo, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n rhagweld y bydd y bwriadau'n cael effaith negyddol ar Ardal Gwarchodaeth Arbennig Glannau Ynys Gybi. Am y rheswm hwn, gallai'r cyngor, fel yr awdurdod cymwys, farnu eu bod wedi'u cuddio at ddibenion Rheoliadau Cynefinoedd 2017 (fel y'i diwygiwyd).

Cyflwynir manylion dangosol y trefniadau arfaethedig i ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb. Bydd angen cymeradwyaeth Rheoliadau Adeiladu ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Yn ogystal, bydd angen cymeradwyaeth y Cyngor, fel y corff sy'n Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy.

Casgliad

Ystyrir bod y bwriad yn ddatblygiad o ansawdd uchel dan ddarpariaethau polisi TWR 2 ac, ar y cyfan, yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol y polisi hwn. Mae'r adroddiad yn cydnabod bod deiliaid y datblygiad yn debygol o fod yn ddibynol ar gerbydau modur preifat ac y bydd hyn yn cael effaith ar fwynderau preswylwyr eiddo cyfagos. Fodd bynnag, gellir lliniaru hyn gydag amodau cynllunio. Priodolwyd pwys cadarnhaol sylweddol i'r datblygiad ar sail y ffaith yr ystyrir y bydd yn gwella'r adeiladau rhestredig hanesyddol hyn a'r rhan hon o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Felly, argymhellir caniatáu'r cais cynllunio ond adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roeddym yn disgwyl sylwadau Adain Briffyrdd y cyngor.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru wydnach.

Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu unrhyw amod(au) cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ei(eu) (d)dileu neu ei(eu) (d)diwygio/amrywio ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y caniatâd / datblygiad nac yn mynd at ei galon.

Argymhelliad

(01) Bydd y gwaith datblygu y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn cyn i bum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn ddod i ben.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 (fel y'i diwygiwyd).

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

Cynllun Lleoliad 25/09/2019 (Groundsure)
Cynllun Safle Presennol CH-846-05 / 17-SU01
Drychiadau Presennol 02 CH-846-05 / 17-SU06
Adran a Drychiad y Felin Bresennol CH-846-05 / 17-SU07
Lefelau Est Melin Wynt 01 CH-846-05 / 17-SU08
Lefelau Est Melin Wynt CH-846-05 / 17-SU09
Cynllun Safle Arfaethedig CH-846-PL001
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Mill CH-846-PL201
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Mill CH-846-PL202
Drychiadau Arfaethedig - Mill CH-846-PL203A
Drychiadau ac Adrannau Arfaethedig - Mill CH-846-PL204
Manylion Ffenestr CH-846-PL206
Turret Melin Wynt Manylion Ffenestr CH-846-PL208
Manylion Drws CH-846-PL209
Amserlen Ffenestr a Drws CH-846-PL210
Cynllun Llawr Gwaelod Presennol CH-846-05 / 17-SU02
Cynllun Llawr Cyntaf presennol CH-846-05 / 17-SU03
Adrannau Presennol CH-846-05 / 17-SU04
Drychiadau Presennol 01 CH-846-05 / 17-SU05
Cynlluniau Llawr Arfaethedig - Granary CH-846-PL101B
Drychiadau Arfaethedig - Granar CH-846-PL102
Adran Arfaethedig - Granar CH-846-PL103

Manylion ategwaith wal CH-846-PL207

Cynllun Draenio / Datrys 19097

Adroddiad Strwythurol / Datrys 19097 / E / 01

Datganiad Effaith Treftadaeth (Diwygiwyd 6.1.2020) / Jeff St Paul

Arolwg Trosi Adeilad Ystlumod Rhywogaethau Gwarchodedig ac Arolwg Cynefinoedd Cambrian Ecology Ltd (10 Medi 2018)

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

(03) Ni fydd yr uned(au) gwyliau ond yn cael eu defnyddio ar gyfer gwyliau; ni fydd yr uned(au) gwyliau'n cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfa unrhyw berson; bydd y gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol ac arni enwau holl berchenogion/deiliaid yr uned(au) gwyliau a chyfeiriadau eu prif gartrefi a byddant yn sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol. ar unrhyw adeg resymol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau nad oes defnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl orffenwaith mewnol ac allanol ac ardaloedd tirweddau caled (a fydd yn cynnwys disgrifiadau masnach a manylion am y deunyddiau a'r lliwiau lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma.

Reason: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig.

(05) Er y cynlluniau a gymeradwyir yma, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod manylion llawn a manylebau'r canlynol wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. "Manylion a Gymeradwywyd":

1. Gosod panelau mewnlenni nad ydynt yn rhai gwydr ar gap y felin wynt, gan gynnwys eu lleoliadau, er mwyn sicrhau nad edrychir dros eiddo preswyl cyfagos (sy'n cael eu dangos wedi eu lliwio ar hyn o bryd ar ddarlun CH-846-PL203A).

2. Panel gyda gwydr aneglur sydd ddim yn agor ar y llawr cyntaf yn nrychiad gogleddol y granar (a ddynodwyd fel agoriad sy'n bodoli'n barod sydd wedi cael ei gau ac sy'n cael ei ailsefydlu fel gwydr barugog ar ddarlun cyfeirnod CH-846-PL102).

Ni fydd neb yn symud i mewn i'r felin wynt at y dibenion a gymeradwyir yma hyd nes bod y Manylion a Gymeradwywyd dan ddarpariaethau amod (05) 2. wedi cael eu gosod a'u cwblhau ac, wedi hynny, bydd y Manylion a Gymeradwywyd hyn yn cael eu cynnal a'u cadw am oes defnydd yr adeilad at y dibenion a gymeradwyir yma.

Ni fydd neb yn symud i mewn i'r granar at y dibenion a gymeradwyir yma nes bod y Manylion a Gymeradwywyd dan ddarpariaethau amod (05) 2. wedi cael eu gosod a'u cwblhau ac, wedi hynny, bydd y Manylion a Gymeradwywyd hyn yn cael eu cynnal a'u cadw am oes defnydd yr adeilad at y dibenion a gymeradwyir yma.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos ac er mwyn diogelu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Serch y cynlluniau a gymeradwywyd yma, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion llawn am y modd y bwriedir amgáu'r safle, gan gynnwys gwrychoedd a gwaith tirlunio wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn yn cael eu defnyddio wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma.

Reason: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod gosodiad yr adeilad rhestredig.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun ar gyfer tirlunio'r safle wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun a gymeradwywyd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd amwynderau ardal, sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ychwanegu at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig ac yn sicrhau gwelliant ecolegol.

(08) Os bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd o fewn cyfnod o 5 mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn dioddef difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu am unrhyw reswm, yna bydd coed neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd amwynderau ardal, sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ychwanegu at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn gwarchod gosodiad yr adeiladau rhestredig ac yn sicrhau gwelliant ecolegol.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol sydd eu hangen ar gyfer y datblygiad a ganiatawyd y mae wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cynnwys adroddiad(au) manwl am unrhyw oleuni sy'n disgleirio (lefelau 'lux') ar unrhyw dir ac eiddo cyfagos, amseroedd gweithredu, mesurau i leihau'r defnydd o ynni a llygredd golau. Bydd y manylion a gymeradwywyd dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu'n llawn a byddir yn glynu wrth yr amodau ac ni fydd unrhyw oleuadau eraill yn gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn gwarchod yr adeiladau rhestredig a'i gosodiad.

(10) Ni fydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn hyd oni fydd arolwg ffotograffaid o'r adeilad(au) wedi cael ei gynnal yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaid Cyffredinol o Adeiladau a'r arolwg yn cael ei gyflwyno wedyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Sicrhau y cedwir cofnod o'r holl strwythurau hanesyddol a effeithir gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

(11) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn cael ei wneud nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

11 b) Caiff adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 11 a) ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau i) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

(12) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r datblygiadau a gymeradwyir yma nes bod:

- i. Cynllun Teithio ysgrifenedig wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd"
- ii. Bydd y "Cynllun Teithio a Gymeradwywyd" yn cynnwys, fel gofyn sylfaenol, y materion canlynol:
 1. Darpariaeth/darpariaethau i annog y defnydd o gludiant cyhoeddus, cerdded a beicio a lleihau'r defnydd o geir preifat lle nad oes ond y gyrrwr yn teithio ynddynt.
 2. Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.
- iii. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r felin wynt at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.
- iv. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r granar at y dibenion a gymeradwyir yma cyn gweithredu'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd, neu cyn gweithredu'r rhannau ohono y bwriedir eu gweithredu cyn i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad. Fel arall, bydd y Cynllun Teithio a Gymeradwywyd yn cael ei weithredu yn unol â'r Amserlen ar gyfer gweithredu ei Ddarpariaeth/darpariaethau.
- v. Bydd Darpariaeth/darpariaethau'r Cynllun Teithio a Gymeradwywyd y rhagwelir y byddant yn parhau mewn grym yn ystod y defnydd o'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn aros mewn grym ac yn effeithiol am gyhyd ag y bo'r datblygiadau a gymeradwyir yma yn parhau i gael eu defnyddio.

Rheswm: Lleihau dibyniaeth y datblygiad ar gerbydau modur preifat.

(13) Rhaid cwblhau'r llefydd parcio ceir yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn a'i gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Galluogi cerbydau i dynnu, parcio a throï yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(14) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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) Amseriad ac amllder 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.
 - (iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn cynnwys rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
 - (iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
 - (v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
 - (vi) manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

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