Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 1 MAWRTH 2023 am 1.00 o'r gloch yp		WEDNESDAY, 1 MARCH, 2023 at 1.00 p.m.
CYFARFOD HYBRID YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL TRWY ZOOM		HYBRID MEETING AT 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 **(Cadeirydd/Chair)**
Glyn Haynes **(Is-gadeirydd/Vice-Chair)**
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 1 Chwefror, 2023.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 11 - 12)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd ar 15 Chwefror, 2023.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EI GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 18)

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

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

6.3 – 46C427L/COMP - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
46C427L/COMP

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 48)

7.1 – FPL/2022/60 – Cyn Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch
FPL/2022/60

7.2 – FPL/2022/173 - Lon Penmynydd, Llangefni
FPL/2022/173

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 49 - 54)

11.1 – FPL/2022/128 - Safle 5, Stad Ddiwydianol Amlwch, Amlwch.
FPL/2022/128

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 55 - 96)

12.1 – MAO/2022/27 - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi
MAO/2022/27

12.2 – ADV/2023/1 - Tŵr Gwylio Amlwch, Amlwch.
ADV/2023/1

12.3 – ADV/2023/2 - Maes Parcio Uchaf, Lôn y Cei Uchaf, Porth Amlwch
ADV/2023/2

12.4 – ADV/2023/3 - Maes Parcio'r Prif Sgwar, Amlwch
ADV/2023/3

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

12.5 – ADV/2023/4 – Mynydd Parys, Amlwch
ADV/2023/4

12.6 – HHP/2022/342 - Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll
HHP/2022/342

12.7 – HHP/2022/244 – Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech
HHP/2022/244

12.8 – FPL/2021/231 - Tîr i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll
FPL/2021/231

12.9 – TPO/2022/24 - Parc Twr, Llanfairpwll
TPO/2022/24

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 97 - 100)

13.1 – DEM/2023/2 – Pencraig, Llangefni
DEM/2023/2

13.2 – DEM/2023/3 – Pencraig, Llangefni
DEM/2023/3

13.3 – DEM/2023/4 - Maes Hyfryd, Llangefni.
DEM/2023/4

13.4 – DEM/2023/5 - Bro Tudur, Llangefni
DEM/2023/5

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 1 Chwefror 2023

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, T Ll Hughes MBE, John I Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen P Watkin a Robin Williams Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig) (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Cynllunio (HR), Swyddog Porth Cynllunio a Chymorth Systemau (MO), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol : Cynghorydd Dafydd R Thomas (cais 12.3) Cynghorydd Paul Ellis, Pip O'Neill, Derek Owen, Dylan Rees

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu i'r Geraint Bebb ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 ar yr agenda ar y sail ei fod yn adnabod y gwrthwynebwyr i'r cais.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol a gynhaliwyd ar 11 Ionawr, 2023 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliad safle yn ystod y cyfnod.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas a chais 12.4.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2022/60 – Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle cyn Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y cyfarfod diwethaf lle dywedwyd bod rhaid disgwyl am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch diogelwch cerddwyr a gwybodaeth yn ymwneud â phriffyrdd. Bellach, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ofynnol, ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio gynnal ymgynghoriad statudol pellach ar ôl derbyn y wybodaeth hon. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fis Mawrth, ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd.

7 MATERION YN CODI

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2022/313 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd a codi balconi yn Ponc Rodyn, Llangristiolus

Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn y cais, bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb adael y cyfarfod ar unwaith ar ôl gwneud ei gyfraniad, cyn y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol, oherwydd pryderon yn ei gylch.

Bu i'r Rheolwr Rheoli Datblygu adrodd ar brif ystyriaethau'r cais, a dywedodd fod yr estyniad ochr arfaethedig yn ymestyn 2.2. medr tuag allan oddi wrth yr annedd bresennol. Mae'r estyniad yn mesur 6.7 medr o led er mwyn ehangu'r gegin/ystafell fyw. Bydd balconi'n cael ei godi uwchben yr estyniad llawr isaf fydd yn arwain allan o'r brif ystafell wely. Mae pellter o oddeutu 12m rhwng ochr yr eiddo cyfagos, Nyth Clyd. Bydd gan y balconi falwstrad aneglur 1.8m er mwyn atal unrhyw or-edrych. Mae'r cais o ansawdd arbennig, a bydd yn gwella'r annedd bresennol ac yn cyd-fynd â hi, ac ystyrir ei fod yn bodloni'r polisi cynllunio perthnasol, PCYFF 2, yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, fod llythyr o wrthwynebiad i'r cais wedi'i dderbyn, a dywedodd fod perchennog yr eiddo cyfagos yn berthynas i'w fam yng nghyfraith. Aeth ymlaen i ddweud fod awdur y llythyr hefyd yn ffrindiau â'i wraig. Nododd fod y llythyr yn mynegi y bydd codi'r balconi arfaethedig yn cael effaith negyddol ar breswylwyr Nyth Clyd oherwydd gor-edrych i'r ardd. Gadawodd y Cynghorydd Bebb y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ddilynol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y pellteroedd gofynnol rhwng ffin yr eiddo cyfagos a'r balconi yn bodloni'r pellteroedd gofynnol o fewn polisïau cynllunio. Bydd balwstrad 1.8m gyda gwydr aneglur yn cael ei godi ar hyd ochr y balconi.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr aelodau lleol oherwydd pryderon lleol.

Gofynnodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, pe ellid cynnal ymweliad safle corfforol ar y safle, gan fod gwrthwynebiadau lleol i'r cais, ac mae Cyngor Tref Llangefni hefyd yn gwrthwynebu'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gynnal ymweliad safle corfforol ar y safle.

PENDERFYNWYD y dylid cynnal ymweliad safle corfforol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.3 LBC/2022/34 – Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer newidiadau a gwaith atgyweirio yn Amddiffyniad Pillbox, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno, ynghyd â chais caniatâd adeilad rhestredig, gan yr awdurdod lleol fel rhan o Brosiect Tirwedd Treftadaeth ehangach.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Pillbox yr Ail Ryfel Byd yn adeilad rhestred Gradd II sydd wedi'i leoli ar bentir creigiog y tu ôl i Westy Bae Trearddur.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cais i gymeradwyo.

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

12.4 FPL/2022/71 – Cais llawn ar gyfer codi 29 annedd, yn ogystal a creu mynediad newydd i gerbydau, lôn fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir yn Tre Angharad, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol oherwydd pryderon ynghylch capasiti Ysgol Gynradd Bodedern.

Siaradwr Cyhoeddus

Bu i Mr Rhys Davies, Cadnant Planning, siarad **o blaid y cais,** a dywedodd fod hwn yn gais llawn ar gyfer codi 29 annedd ar safle sydd wedi'i ddynodi ar gyfer tai o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes wedi'i dderbyn ar gyfer codi 30 tŷ ar y safle, ond mae Cymdeithas Tai Clwyd Alyn wedi dadansoddi'r anghenion a chymysgedd tai ar gyfer y safle, ac mae wedi gostwng y nifer i 29 yn y cais llawn. Bydd Cymdeithas Tai Clwyd Alyn yn datblygu'r safle er mwyn darparu tai fforddiadwy. Bydd rhai i'w rhentu ac eraill i'w gwerthu. Bydd canran o'r tai'n cael eu trosglwyddo i Adran Dai'r Cyngor. Dywedodd fod trafodaethau helaeth wedi'u cynnal gyda'r ymgeisydd a'r Swyddogion Cynllunio er mwyn sicrhau bod y datblygiad o safon dda. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad gan y cyhoedd, ac yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn ymgeisio, roedd cefnogaeth sylweddol gan deuluoedd a oedd yn byw ym Modedern, a oedd yn awyddus i weld tai fforddiadwy'n cael eu datblygu yn y pentref. Dywedodd fod y cais wedi'i alw i mewn oherwydd pryderon ynghylch capasiti

Ysgol Gynradd Bodedern, ond fel y nodwyd yn yr adroddiad, nid oes gan yr Adran Addysg unrhyw bryderon, ac nid yw wedi gofyn am gyfraniad ariannol tuag at yr ysgol gynradd. Dylid nodi fod caniatâd cynllunio amlinellol eisoes wedi'i dderbyn ar gyfer mwy o unedau ar y safle na'r nifer a gynigiwyd fel rhan o'r cais hwn. Cytunwyd ar gyfraniad ar gyfer yr ysgol uwchradd ym Modedern, ac felly, drwy asesiadau, mae wedi'i broses gan yr Adran Addysg. Gwneir cyfraniad hefyd i wella meysydd chwarae Bodedern, yn ogystal â gwella troed lwybrau a chroesfannau rhwng y safle a'r ysgol. Fodd bynnag, mae Cymdeithas Tai Clwyd Alyn yn fodlon trafod cyfraniad ariannol ar gyfer Ysgol Gynradd Bodedern y tu allan i'r broses gynllunio. Aeth Mr Davies yn ei flaen i ddweud ei bod hi'n bwysig nad yw'r cais hwn yn cael ei ohirio, gan fod grant sylweddol ar gael ar gyfer y datblygiad hwn ar yr amod y bydd gwaith yn dechrau ar y safle cyn diwedd y mis.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais yn cynnwys 0.97 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ger Ffordd Llundain, sy'n arwain at ganol pentref Bodedern. Mae caniatâd cynllunio amlinellol yn bodoli ar gyfer y safle, ar gyfer 30 annedd ac mae wedi'i gymeradwyo dan gais cynllunio OP/2019/17 a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 2020. Dywedodd mai cais llawn newydd yw hwn, gan ei fod wedi cael ei gyflwyno gan ddatblygwr arall, sef Asiantaeth Tai Clwyd Alyn. Fodd bynnag, mae safle at raid dilys ar y safle, ac nid oes llawer o wahaniaeth rhwng y cais amlinellol o ran graddfa. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle (T33) o fewn ffin datblygu Bodedern dan bolisi PCYFF 1, ac felly mae'r egwyddorion ar gyfer datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 1; ar hyn o bryd, mae capasiti yn yr anheddiad, sy'n golygu nad oes angen Datganiad yr Iaith Gymraeg i gyd-fynd â'r cais. Mae'r Adran Tai wedi darparu rhestr o anghenion tai ar gyfer yr ardal, ac yn cefnogi'r cymysgedd arfaethedig o dai ar gyfer y safle hwn. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud fod Adran Addysg yr Awdurdod wedi cadarnhau y bydd yn rhaid gwneud cyfraniad ariannol tuag at Ysgol Uwchradd Bodedern, ac ar sail y rhwymedigaeth gynllunio, argymhellwyd bod cyfraniad gwerth £18,469 yn cael ei wneud fel rhan o'r datblygiad. Nododd fod pryderon wedi codi gan Aelod Lleol yn nodi fod Ysgol Gynradd Bodedern wedi mynd y tu hwnt i'w chapasiti. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau fod y weithdrefn a ddilynwyd wrth asesu'r cais cynllunio wedi'i gynnwys yn y 'Canllawiau Cynllunio Atodol – Ymrwymiadau Cynllunio' a fabwysiadwyd ym mis Medi 2019. Mae effaith bosibl cais cynllunio wedi'i asesu pan gafodd y cais ei gyflwyno, ac yn yr achos hwn, digwyddodd hynny ym mis Mawrth 2022, sy'n golygu ei fod o fewn y flwyddyn academaidd 2021/2022. 90 o ddisgyblion oedd yn mynychu Ysgol Gynradd Bodedern ym mis Medi 2021. Yn sgil y datblygiad, byddai 12 disgybl oed cynradd ychwanegol yn mynychu'r ysgol, felly byddai capasiti'r ysgol yn mynd i 102, sydd 1 yn llai na chapasiti'r ysgol. Oherwydd hyn, nid oes unrhyw ofyniad i gyfrannu'n ariannol tuag at Ysgol Gynradd Bodedern. Fod bynnag, mae'r Aelod Lleol wedi trafod y mater gyda Phennaeth yr ysgol, ac mae'r Pennaeth wedi cadarnhau fod 96 o ddisgyblion yn yr ysgol fis Ionawr eleni (heb gynnwys dosbarth meithrin) ac wrth gynnwys 12 disgybl ychwanegol, byddai'n cynyddu i 108 disgybl, sydd 5 disgybl yn fwy na chapasiti'r ysgol. Byddai hyn yn arwain at yr angen am gyfraniad ariannol gan y datblygiad tuag at yr ysgol gynradd. Yn dilyn derbyn y wybodaeth hon, mae'r Swyddog Cynllunio wedi ymgynghori gyda'r Adran

Addysg, a chadarnhawyd bod angen cysondeb ar draws yr Ynys, yn unol â'r canllawiau cynllunio atodol. Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad ydynt yn gallu adolygu nifer y disgyblion oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio yn ail-ymgynghori ar y cais; nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio reswm i ail-ymgynghori ar y cais. Yr argymhelliad oedd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn dibynnu ar yr amodau o fewn yr adroddiad, ac os byddai cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau, fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog.
Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor, Aelod Lleol, nad oes ganddo wrthwynebiad i'r datblygiad ar y safle, ond ei fod yn pryderu am gapasiti Ysgol Gynradd Bodedern i groesawu'r disgyblion ychwanegol posibl fyddai'n deillio o'r datblygiad, ac yntau'n Aelod Lleol ac yn Llywodraethwr Ysgol. Dywedodd fod 93 o ddisgyblion yn yr ysgol ym mis Medi 2022 ac nid 90 disgybl, fel yr adroddwyd. Yn ddiweddar, mae'r ffigyrau o fewn yr ysgol wedi cynyddu i 96, ac mae'r Pennaeth wedi gorfod gwrthod derbyn 3 o blant i'r ysgol. Dywedodd y Cynghorydd Taylor fod angen ailasesu'r fethodoleg a ddefnyddir i asesu'r gofyniad ar gyfer gwneud cyfraniad ariannol fydd yn deillio o'r cais cynllunio. Dywedodd ei fod yn derbyn fod y datblygwr, Cymdeithas Tai Clwyd Alyn, yn barod i drafod cyfraniad ariannol ar gyfer yr ysgol gynradd ym Modedern y tu allan i'r broses cynllunio, a hoffai sicrwydd y byddai'r datblygwr yn trafod y mater hwn gyda'r Pennaeth yn fuan. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'r cyfraniad ariannol tuag at yr ysgol gynradd yn wirfoddol, ac na fyddai'n amod sy'n gysylltiedig â chymeradwyo'r cais.

Bu i'r Cynghorydd T Ll Hughes MBE ymholi ynghylch lleoliad y fynedfa, ac a yw'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r fynedfa arfaethedig newydd. Atebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu drwy ddweud fod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r fynedfa i'r safle, y troed lwybr a'r groesfan i gerddwyr fydd ger mynedfa'r safle.

Gofynnodd y Cynghorydd John I Jones a fyddai'r maes chwarae ar gyfer yr ysgol uwchradd ar gael i'r plant fydd yn byw yn y datblygiad arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cyfraniad o £5,557.94 yn cael ei gynnig i'r Cyngor Cymuned er mwyn gwella'r cyfarpar yn y meysydd chwarae ym Modedern, fel rhan o gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gymeradwyo'r cais. Bu i'r Cynghorydd Jackie Lewis eilio'r cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad hwnnw ynghyd â chytundeb cyfreithiol Adran 106 bod 6 o'r anheddau yn rhai fforddiadwy, bod cyfraniad ariannol o £18,469 yn cael ei wneud tuag at Ysgol Uwchradd Bodedern a £5,557.94 tuag at gyfarpar ardaloedd chwarae ym Modedern.

12.5 FPL/2022/301 – Cais llawn i osod storfa ddŵr tu ôl i'r prif eisteddle yn Clwb Pêldroed Holyhead Hotspur, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i fwriadu ar gyfer tir sy'n eiddo i'r Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod y cais ar gyfer gosod storfa ddŵr y tu ôl i'r brif eisteddfa er mwyn casglu dŵr oddi ar y to. Mae'r datblygiad o raddfa fach, ac yn mesur 3m o uchder a 2.6m o led, a bydd yn storio cyfanswm o 15,000 litr o ddŵr ar ei gapasiti llawn. Yr argymhelliad yw i gymeradwyo'r cais oherwydd ystyrir na fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos ac am ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Bu i'r Cynghorydd T Ll Hughes MBE ymholi ynghylch perchennog y ffordd sy'n mynd heibio safle'r cais, ac a fyddai unrhyw oblygiadau mewn perthynas â cheisiadau Land and Lakes o fewn yr agenda. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai Land and Lakes yw perchennog y tir, ac mae'n cael ei brydlesu i'r Awdurdod Lleol. Mae'r tir yna'n cael ei brydlesu gan yr Awdurdod Lleol i Glwb Pêl-droed Hotspurs Caergybi. Dywedodd fod Land and Lakes yn awyddus i'r Awdurdod Lleol ildio'r brydles, er mwyn eu galluogi nhw i brydlesu'r tir yn uniongyrchol i Glwb Pêl-droed Hotspurs Caergybi. Ar hyn o bryd, mae'r tir yn cael ei brydlesu gan yr Awdurdod Lleol i'r Clwb Pêl-droed, ac felly nid ydynt yn gallu gwneud cais am grantiau ar gyfer cymorth ariannol. Aeth ymlaen i egluro fod yr Awdurdod Lleol yn barod i ildio'r brydles ar yr amod bod Clwb Pêl-droed Hotspurs Caergybi yn llofnodi'r brydles ar yr un diwrnod, ac yn diogelu'r brydles ar gyfer y tir am y 10 mlynedd nesaf.

Cynigodd y Cynghrydd Jeff Evans i gymeradwyo'r cais. Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb eilio'r cynnig.

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

12.6 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r argymhelliad yw gohirio'r cais hwn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl derbyn cynrychiolaeth gyfreithiol ynghylch y cais hwn ddydd Llun, 30 Ionawr, 2023, er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio i ystyried cynnwys yr ohebiaeth a dderbyniwyd ac i ymateb yn briodol.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol y bydd angen ystyried cynnwys y gohebiaeth a dderbyniwyd oherwydd natur y datblygiad, a'r diddordeb cyhoeddus ar ei gyfer, ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor mewn modd agored a thryloyw ar ôl hynny.

PENDERFYNWYD gohirio gwneud penderfyniad ar y cais am y rhesymau a roddwyd.

12.7 COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1;Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – 5 Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r argymhelliad yw gohirio'r cais hwn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl derbyn cynrychiolaeth gyfreithiol ynghylch y cais hwn ddydd Llun, 30 Ionawr, 2023, er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio i ystyried cynnwys yr ohebiaeth a dderbyniwyd ac i ymateb yn briodol.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol y bydd angen ystyried cynnwys y gohebiaeth a dderbyniwyd oherwydd natur y datblygiad, a'r diddordeb cyhoeddus ar ei gyfer, ac adrodd yn ôl i'r Pwyllgor mewn modd agored a thryloyw ar ôl hynny.

PENDERFYNWYD gohirio gwneud penderfyniad ar y cais am y rhesymau a roddwyd.

12.8 S106/2020/3 – Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai’r argymhelliad yw gohirio’r cais hwn i gyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl derbyn cynrychiolaeth gyfreithiol ynghylch y cais hwn ddydd Llun, 30 Ionawr, 2023, er mwyn galluogi’r Awdurdod Cynllunio i ystyried cynnwys yr ohebiaeth a dderbyniwyd ac i ymateb yn briodol.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol y bydd angen ystyried cynnwys y gohebiaeth a dderbyniwyd oherwydd natur y datblygiad, a’r diddordeb cyhoeddus ar ei gyfer, ac adrodd yn ôl i’r Pwyllgor mewn modd agored a thryloyw ar ôl hynny.

PENDERFYNWYD gohirio gwneud penderfyniad ar y cais am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Chwefror, 2023

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Ll Hughes MBE, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Arweinydd Tîm Cynllunio (GJ)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr John I Jones, Robin Williams and Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Non Dafydd, Paul Ellis, Dylan Rees, Nicola Roberts.

---

1 **FPL/2022/173 –CAIS LLAWN AR GYFER NEWID DEFNYDD TIR AMAETHYDDOL I LEOLI 32 CABAN GWYLIAU, GOSOD ADEILAD DERBYNFA, ADEILADU MYNEDFA NEWYDD I GERBYDAU, ADEILADU FFYRDD NEWYDD AR Y SAFLE A MANNAU PARCIO YNGHYD Â GWAITH CYSYLLTIEDIG AR DIR GER LON PENMYNYDD, LLANGEFNI**

Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais cynllunio i Aelodau'r Pwyllgor. Gwelwyd safle'r cais o gyfeiriad y fynedfa bresennol ac o gyfeiriad y gilfan ger safle Coleg Menai.

Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

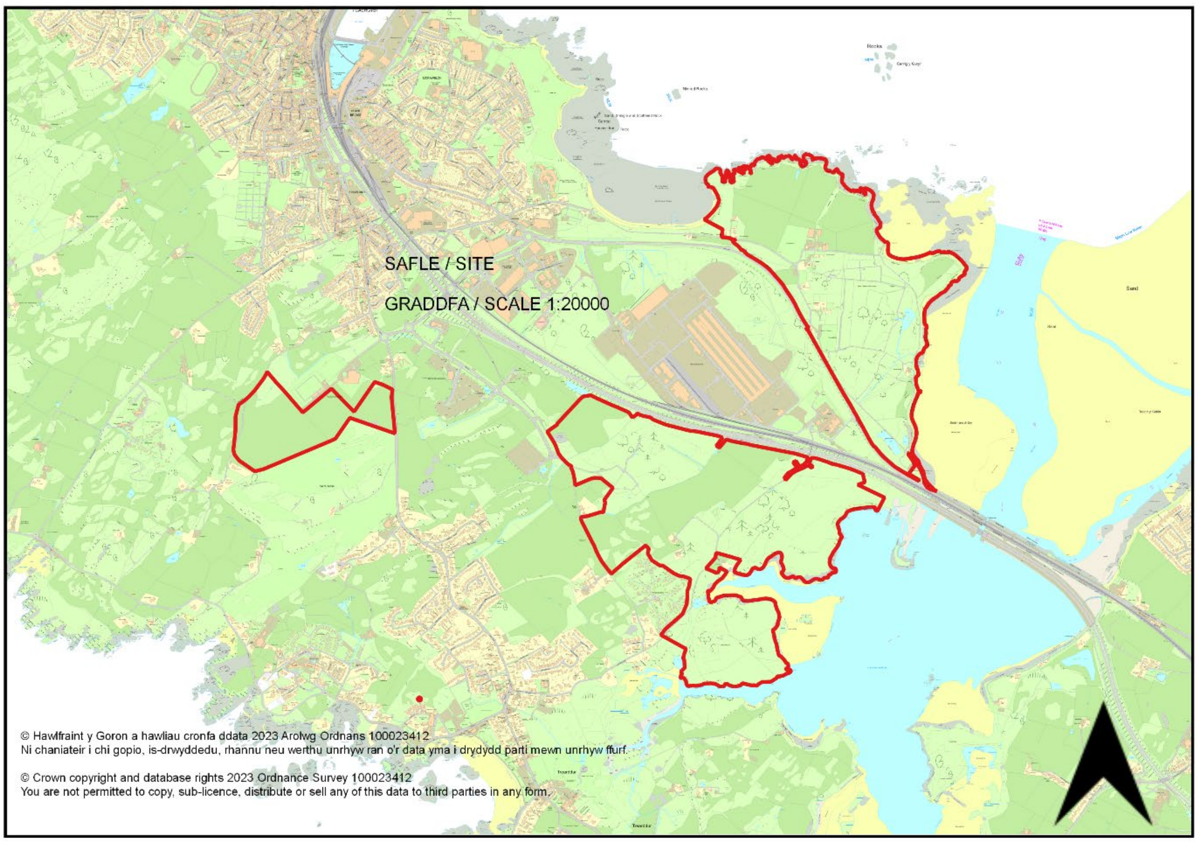
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **6.1**

Rhif y Cais: S106/2020/3

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i’r Pwyllgor

Ar 30 Ionawr 2023, derbyniodd y Cyngor lythyr gan Richard Buxton Solicitors ar ran eu cleient yn herio dilysrwydd Caniatâd Cynllunio Land & Lakes. Honnodd y llythyr:

a. Nad yw'r gwaith yr ymgymerir ag ef yn “weithrediadau materol” at ddibenion adran 56(4) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref;

b. nad yw Amod 30 wedi'i ryddhau cyn y gwaith, a'r canlyniad yw bod y gwaith hwnnw'n anghyfreithlon ac ni felly allant weithredu’r Caniatâd; a
c. O ystyried bod y terfyn amser a bennwyd gan y Caniatâd ar gyfer gweithredu yn Amod 4 wedi dod i ben, mae'r Caniatâd wedi dod i ben.

O ystyried yr angen i'r Cyngor asesu'r honiadau hyn, penderfynwyd gohirio'r tri chais yn ymwneud â Land & Lakes oedd i'w cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1 Chwefror 2023. Byddai hyn yn rhoi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr hwn ac ymateb yn unol â hynny.

Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd a phroffil uchel y mater, mae swyddogion y Cyngor yn dal i ystyried y materion a godwyd yn y llythyr ac argymhellir gohirio’r ceisiadau hyn eto.

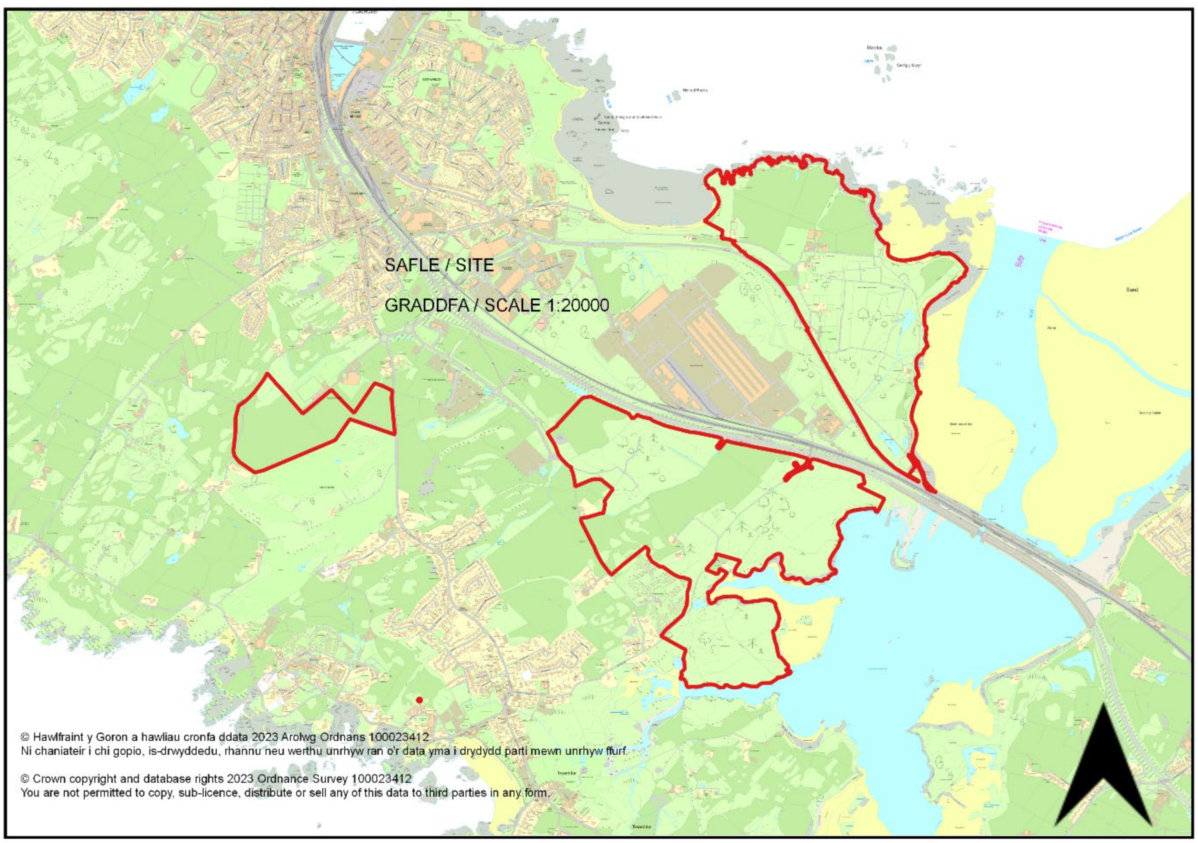
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **6.2**

Rhif y Cais: COMP/2021/1

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar 30 Ionawr 2023, derbyniodd y Cyngor lythyr gan Richard Buxton Solicitors ar ran eu cleient yn herio dilysrwydd Caniatâd Cynllunio Land & Lakes. Honnodd y llythyr:

a. Nad yw'r gwaith yr ymgymerir ag ef yn "weithrediadau materol" at ddibenion adran 56(4) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref;
b. nad yw Amod 30 wedi'i ryddhau cyn y gwaith, a'r canlyniad yw bod y gwaith hwnnw'n anghyfreithlon ac ni felly allant weithredu'r Caniatâd; a
c. O ystyried bod y terfyn amser a bennwyd gan y Caniatâd ar gyfer gweithredu yn Amod 4 wedi dod i ben, mae'r Caniatâd wedi dod i ben.

O ystyried yr angen i'r Cyngor asesu'r honiadau hyn, penderfynwyd gohirio'r tri chais yn ymwneud â Land & Lakes oedd i'w cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1 Chwefror 2023. Byddai hyn yn rhoi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr hwn ac ymateb yn unol â hynny.

Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd a phroffil uchel y mater, mae swyddogion y Cyngor yn dal i ystyried y materion a godwyd yn y llythyr ac argymhellir gohirio'r ceisiadau hyn eto.

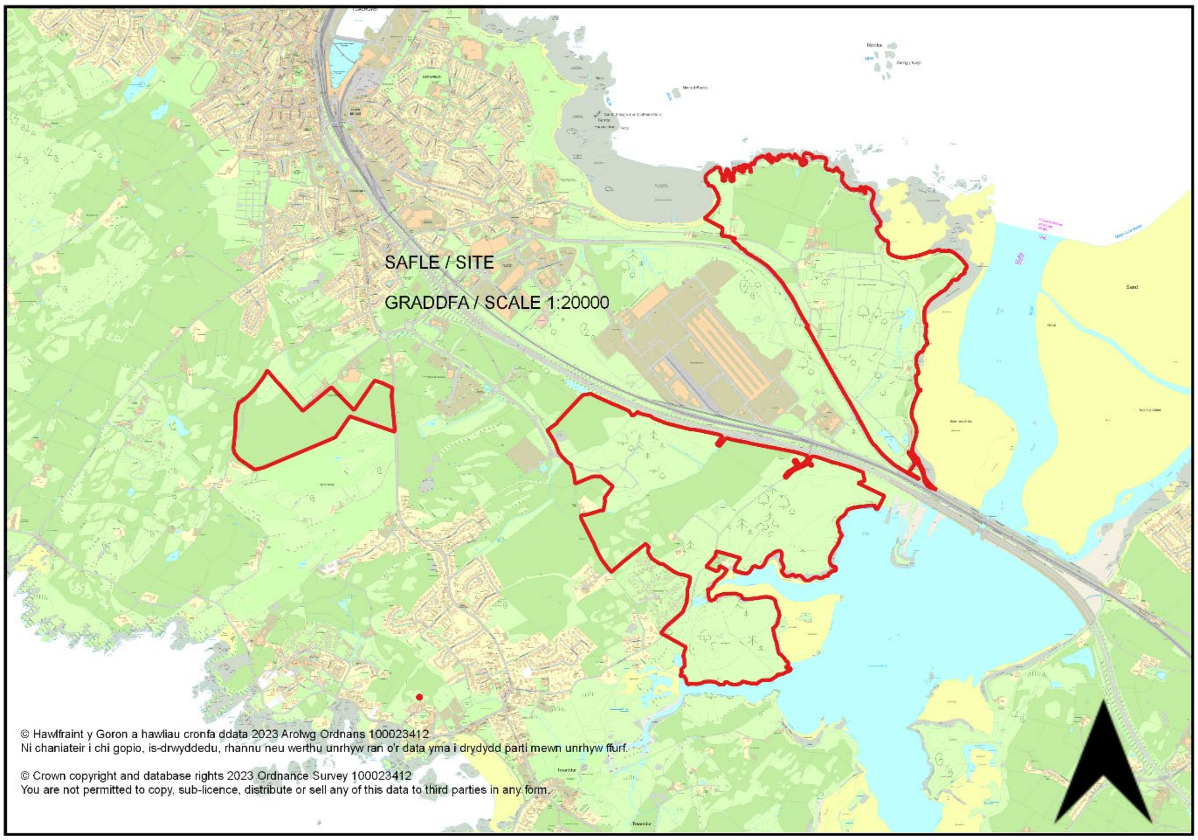
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **6.3**

Rhif y Cais: 46C427L/COMP

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar 30 Ionawr 2023, derbyniodd y Cyngor lythyr gan Richard Buxton Solicitors ar ran eu cleient yn herio dilysrwydd Caniatâd Cynllunio Land & Lakes. Honnodd y llythyr:

a. Nad yw'r gwaith yr ymgymerir ag ef yn "weithrediadau materol" at ddibenion adran 56(4) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref;
b. nad yw Amod 30 wedi'i ryddhau cyn y gwaith, a'r canlyniad yw bod y gwaith hwnnw'n anghyfreithlon ac ni felly allant weithredu'r Caniatâd; a
c. O ystyried bod y terfyn amser a bennwyd gan y Caniatâd ar gyfer gweithredu yn Amod 4 wedi dod i ben, mae'r Caniatâd wedi dod i ben.

O ystyried yr angen i'r Cyngor asesu'r honiadau hyn, penderfynwyd gohirio'r tri chais yn ymwneud â Land & Lakes oedd i'w cyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1 Chwefror 2023. Byddai hyn yn rhoi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr hwn ac ymateb yn unol â hynny.

Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd a phroffil uchel y mater, mae swyddogion y Cyngor yn dal i ystyried y materion a godwyd yn y llythyr ac argymhellir gohirio'r ceisiadau hyn eto.

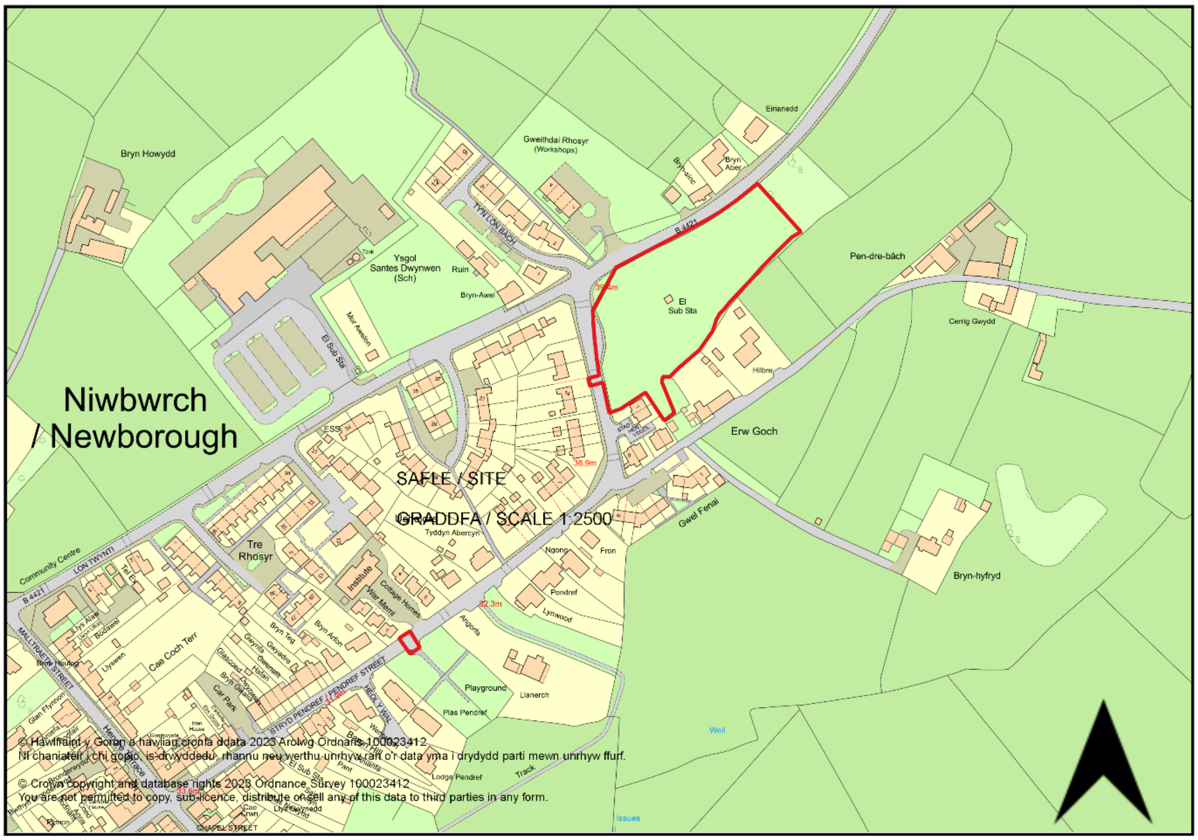
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/60

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn

Lleoliad: Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yr argymhelliad yw i ohirio y cais oherwydd fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn gwybodaeth priffyrdd pellach. Mi fydd y cais yn cael ei adrodd i Bwyllgor Cynllunio mis Mawrth ar ol cyfnod ymgynghori hefo ymgynghorwyr statudol a'r tai cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw'r cais i godi 14 o anheddau ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar hen safle'r Ysgol Gynradd yn Stryd Pendref, Niwbwrch. Mae'r hen ysgol gynradd wedi'i dymchwel ond

mae adeilad yr is-orsaf drydanol yn dal i fod ar y safle. Mae tai i'r gogledd, i'r de ac i'r gorllewin a darn o dir heb ei ddatblygu i'r dwyrain.

Mae'r tir o fewn ffin datblygu Niwbwrch fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd).

Bydd cymysgedd o dai annedd unllawr a deulawr ar draws y safle gyda nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Cymysgedd o dai pâr, teras o bedwar tŷ a fflatiau yw'r bwriad. Bydd mannau parcio dynodedig a mannau mwynder preifat i bob uned. Ni fydd man agored cyhoeddus o fewn y safle, fodd bynnag, bydd angen rhoi cyfraniad ariannol o £2947.19 tuag at fannau chwarae anffurfiol â chyfarpar.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr yr ymgynghorwyd yn statudol yn ei gylch cyn gwneud cais. Mae'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 y Ddeddf ac yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor o godi tai
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r Cyffiniau
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Tai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt
Polisi Strategol PS16: Darparu Tai
Polisi Strategol PS19: Cadw a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT4 – Gwarchod Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Lleoliad

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio Cyngor Sir Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "Arweiniad Dylunio CCA"

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.
Canllawiau Cynllunio Atodol – Man Agored mewn Datblygiad Tai Newydd (2019)

Polisi Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Dylunio a'r Gymraeg

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae cadarnhad wedi dod i law bod angen cais i SAB (y Corff Cymeradwyo Cynaliadwy) cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle er mwyn sicrhau fod y bwriad yn rheoli dŵr wyneb ar y safle'n ddigonol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â rheoli gerddi preifat yn y dyfodol ac er mwyn sicrhau yr eir ati i roi'r cynllun tirlunio ar waith, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb.
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Daeth cadarnhad i law fod Dŵr Cymru'n fodlon gyda'r bwriad
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb.
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar treftadaeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon gyda'r bwriad os ceir amodau wedi'u geirio'n briodol mewn perthynas â llygredd, gosod seilbyst a bioddiogelwch.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cadarnhad wedi ei dderbyn fod digon o gapasiti yn yr Ysgol Gynradd presennol i ddelio hefo unrhyw gynnydd fel rhan o'r datblygiad yma.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad gyda amodau priodol.
GCAG / GAPS	Cadarnhaodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd fod rhaglen o werthuso archeolegol

	wedi'i chynnal ar y safle oherwydd posibilrwydd cymedrol bod olion archeolegol yn yr ardal. Mae Niwbwrch yn nodedig am ei wreiddiau canoloesol, yn enwedig ar y groesffordd ganolog a'r ardaloedd cyfagos. Er gwaethaf hyn, cadarnhaodd gwaith tyllu tir bod creu'r hen ysgol wedi newid dyddodion dan wyneb y safle'n sylweddol. Er ei bod yn dal yn bosib bod olion archeolegol i'r dwyrain yn yr hen gaeau chwarae - mae'r ffin, sydd â llinell goch a ddiffinnir gan y cais hwn, yn dod o fewn ôl troed yr hen ysgol, lle bernir bod y posibilrwydd archeolegol yn isel. Fel y cyfryw, nid oes unrhyw argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r arolygon ecolegol a'r arolygon o ymlusgiaid. Dylai'r datblygwr sicrhau y cedwir at fesurau lliniaru ac argymhellion yr arolygon ecolegol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas â dirgryniad, llygru tir ac oriau gwaith.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Tachwedd, 2022. Adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd tri llythyr wedi dod i law yn yr Adran a undeg tri sylw pellach ar y we. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Dim gwrthwynebiad ond pryderon ynghylch traffig safle ar Stryd Pendref ac ni ddylid caniatáu i draffig ddefnyddio Stryd Pendref.
- Dim palmant ar Stryd Pendref yn agos at y maes chwarae, ffordd bengaead a'r henoed
- Diogelwch Plant gyda gerddi cefn yn mynd yn syth at Stryd Pendref
- Ardoll Seilwaith Cymunedol
- Traffig ychwanegol a Diogelwch Priffyrdd a Gweledededd ar y briffordd ei hun
- Arwyddion traffig ychwanegol, dylid edrych ar derfynau cyflymder
- Proses Cyn-ymgeisio heb ei chyflawni'n gywir
- Pryderon pan ddymchwelwyd yr hen ysgol
- Edrych drosodd a cholli golau
- Colli mwynder
- Effaith ar Ecoleg
- Dylid defnyddio to llechi
- Cynlluniau newydd wedi eu cyflwyno a dylid ailymgynghori â phawb
- Dylai'r gwaith datblygu fod yn gydnaws â'r ardal gyfagos, fflatiau ddim yn dderbyniol
- Dylai paneli solar fod yn deils solar

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan eiddo cyfagos:-

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r bwriad, y fynedfa, y gweledodd a'r trefniadau parcio. Bydd amodau priodol yn cael eu gosod ar y caniatâd i sicrhau y cyflwynir rhagor o wybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymdrin â Thraffig Adeiladu cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.
- Nid yw Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ystyriaeth gynllunio

- Ystyrir bod y Broses Ymgynghori Cyn-ymgeisio wedi'i chynnal a'i chwblhau cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Nid yw pryderon ynghylch dymchwel yr hen ysgol gynradd yn ystyriaeth ar gyfer y cais cynllunio hwn.
- Mae ystyriaeth wedi ei roi i effaith y datblygiad ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Byddir yn ymhelaethu ar hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae arolwg ecoleg o ymlusgiaid wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ecolegydd yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd. Rhoddir amodau priodol ar y caniatâd i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio ag argymhellion yr arolwg.
- Llechi fydd deunyddiau toi'r tai arfaethedig
- Mae ymgynghoriadau digonol wedi eu cynnal a chymdogion wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar yr holl wybodaeth ddiwygiedig/ychwanegol.
- Ystyrir bod y datblygiad yn gweddu i'r ardal o gwmpas a rhoddwyd ystyriaeth i ddyluniad y tai.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2020/4 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel yr hen ysgol yn - Ysgol Gynradd Niwbwrch - Angen Caniatâd 7/10/20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLl ar y Cyd, mae Niwbwrch wedi'i ddynodi'n Bentref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3 (Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth). Mae’r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy neilltuo tai a safleoedd addas sydd heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu, ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddle. Mae’r safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch, fel y’i nodir yn y CDLl ar y Cyd, ac ar safle’r hen ysgol gynradd; o’r herwydd, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 3.

Mae maen prawf (3), o fewn Polisi PCYFF 2, yn ceisio sicrhau bod bwriadau’n gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cael dwyseddau o 30 o dai o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle yn pennu dwysedd is). Oddeutu 35 uned yr hectar yw dwysedd y bwriad hwn (14 uned), sy'n cydymffurfio a gofynion y Polisi.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio nifer briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 30% o dai fforddiadwy ar gyfer dwy uned neu fwy o fewn Pentrefi Gwasanaeth megis Niwbwrch. Byddai hyn gyfystyr â 4.2 annedd yn gorfod bod yn fforddiadwy.

Mae’n werth nodi, hefyd, mai Adran Tai Cyngor Sir Ynys Môn sy’n gwneud y cais hwn. Bydd y datblygiad felly ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, fydd yn cydymffurfio â gofynion y Polisi.

Ystyriaethau Tai

Nifer y cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (gan gynnwys ‘lwfans llithro’ o 10%, sy’n golygu bod dull cyfrifo’r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posibl, a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth tai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati. Rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 21 uned (chwech ar safleoedd a neilltuwyd a 15 ar hap-safleoedd) yn Niwbwrch. Roedd yn y banc tir ar hap, (h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn a bryd, ac sy’n debygol o gael eu datblygu ym mis Ebrill 2021), naw uned. Golyga hyn nad oes digon o gapasiti ar hyn o bryd o fewn y cyflenwad dangosol i anheddiad Niwbwrch ar gyfer y datblygiad hwn.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir yn flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn ei gwneud yn bosib i’r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu hap-safleoedd. Byddir yn canolbwyntio ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach nag ar y caniatadau. Yn ogystal â hyn,

bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun mewn Pentrefi, Clystyrau ac yn y cefn gwlad agored. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a’r cefn gwlad agored yw 1,953 o unedau. Cwblhawyd 1,422 o unedau rhwng 2011 a 2021 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a’r cefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu).

Fodd bynnag, gan fod yr anheddiad wedi gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap trwy unedau a gwblhawyd yn y cyfnod 2011 i 2021 a’r banc tir presennol wedi’i gwblhau, roedd gofyn i'r cais gyfiawnhau bod angen y bwriad yn y gymuned leol. Cyflwynwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd i brofi bod angen y datblygiad hwn yn yr ardal. Cynhaliwyd Arolwg o’r Anghenion o ran Tai ac mae'r cymysgedd arfaethedig yn mynd i'r afael â'r angen a nodwyd, fel y nodwyd yn yr Arolwg o’r Anghenion o ran Tai.

Gan y byddai'r bwriad hwn yn arwain at hap-safle annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, yn unol â maen prawf (2) Polisi PS 1, roedd asesiad o’r effaith ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Tai Priodol’ yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg a rhagamcanion aelwydydd seiliedig ar 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran math a deiliadaeth a fwriedir ar safleoedd datblygu er mwyn unioni'r anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Cyflwynwyd Arolwg o’r Anghenion o ran Tai gyda’r cais cynllunio a chadarnhad y bydd yr Adran Tai yn cynnig yr 14 uned yn rhai ‘deiliadaeth niwtral’ h.y. ar ôl eu cwblhau, bod modd gosod yr eiddo naill ai am rent cymdeithasol neu ganolraddol, yn ogystal â’u cynnig i’w gwerthu dan y cynllun rhannu ecwiti. Y nod yw sicrhau datblygiad o ddeiliadaeth gymysg, sy’n dibynnu ar yr angen adeg datblygu'r safle.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o dai pâr a thai teras all gynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely a phreswylwyr. Ceisia Polisi TAI 8 ‘Cymysgedd Tai Priodol’ sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan.

Mae'r cymysgedd yn cynnwys wyth annedd dwy ystafell wely (deulawr), un tŷ pâr tair ystafell wely (deulawr), un tŷ pâr pedair ystafell wely (deulawr) a phedwar fflat un ystafell wely (deulawr).

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran y math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol.

Byddai'r bwriad yn cynyddu nifer y tai pâr a thai teras yn Niwbwrch a byddai'r cynnydd hwn yn y ddarpariaeth yn cyfrannu at gamau gweithredu a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Byddai'r cymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r cymysgedd tai a ddarperir yn yr ardal ac, yng ngoleuni'r uchod, ystyrir y gellir cefnogi’r bwriad oherwydd bod ei angen yn yr ardal.

Y Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i roi sylw i’r Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio, lle bo’n berthnasol i’r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd â chan Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol ‘Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn rhoi rhagor o ganllawiau ar sut y disgwylir i ystyriaethau’r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 ‘Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig’, gan y byddai’r datblygiad hwn, gyda’i gilydd, yn darparu mwy na’r ddarpariaeth tai ddangosol gyffredinol ar gyfer yr anheddiad, dylid cyflwyno datganiad ar y Gymraeg i gefnogi’r cais. Nodir bod Datganiad ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Nid oedd ymateb Rheolwr Polisi a’r Gymraeg wedi’i roi i’r ymateb i’r ymgynghoriad. Fodd bynnag, ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel a bydd y ffaith y bydd y tai annedd yn 100% fforddiadwy yn golygu y bydd y deiliaid yn aros yn lleol.

Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 14 o dai annedd mae’n sbarduno Polisi ISA 5, sy’n datgan: “*Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o’r boblogaeth.”*

Mae’r Canllawiau Cynllunio Atodol ‘Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd’ (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon meincnod a gynigir gan y FiT yn cynnwys lleiafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o’r boblogaeth.

Yn dilyn asesiad o’r datblygiad arfaethedig a’r ardal o’i amgylch a chan nad oes llecyn agored o fewn y safle, dylai’r datblygwr roi cyfraniad ariannol o £2,947.19 tuag at faes chwarae anffurfiol â chyfarpar i blant oddi ar y safle.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na roddir hyn gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y bwriad. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer a ragwelir o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Cymerir i ystyriaeth hefyd effaith gronnol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion wrth asesu a ddylid cyfrannu at addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm gohiriedig yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn greiddiol iddo, un o’r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw’r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a’i osodiad, a all gydymffurfio â darpariaethau’r CDLl ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae’n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw’r brif ystyriaeth wrth gynorthwyo’r cynnig o ran yr agwedd hon.

Mae'r datblygiad o fewn ffin datblygu Niwbwrch, wrth ymyl tai. O fewn y cyd-destun hwn, mae cyflawni'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr unedau arfaethedig (cymysgedd o rendrad carreg/llwydwyn, to llwyd a llechi) yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal o gwmpas. Yr hyn yw’r datblygiad arfaethedig yw cymysgedd o dai pâr, rhes o dai teras a fflatiau. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys yn yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Mae effaith y bwriad, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos wedi ei hystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLl ar y Cyd. Rhoddwyd ystyriaeth benodol i isadran 6 sy’n nodi y

dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid y tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos.

Mae Lleiniau 1 - 4, Llain 12 a Llain 13 yn cydymffurfio â'r canllawiau a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Amgylchedd Trefol a Gwledig mewn perthynas ag agosrwydd.

Llain 5 - 8 - Fflatiau yw’r rhain - dau ar y llawr gwaelod a dau ar y llawr cyntaf. Mae angen cynyddu'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 3m oherwydd bod y prif le byw ar y llawr cyntaf. Nid yw'r fflatiau'n cydymffurfio â'r pellteroedd at y ffin gefn. Fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith y bydd y fflatiau hyn yn edrych dros y B4421 ac Unedau Diwydiannol Niwbwrch. Nid ystyrir y bydd y fflatiau’n cael unrhyw effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfochrog a adnabyddir fel 'Bryn Sinc' ac sydd, yn fras, 25m i'r gogledd-ddwyrain o'r fflat agosaf.

Mae Llain 9, 10 ac 11 yn methu o ran y pellteroedd at y ffin. Fodd bynnag, gan fod pellter o tua 34m i'r eiddo yn y cefn a bod coed a gwrychoedd fydd yn cael eu cadw ar y ffin yma, ystyrir bod digon o bellter rhwng yr eiddo presennol yn y cefn fel nad yw’r lleiniau hyn yn amharu ar fwynderau'r eiddo cyfochrog a adnabyddir fel 'Erw Goch'.

Mae llain 14 yn llai na 0.5m i ffwrdd o ffin y safle a drychiad ochr 1 Stad Hen Ysgol. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai 0.5m yn fyr o'r pellter mewn ardal adeiledig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hwn.

I gloi, oherwydd y pellter gwahanu rhwng y tai, y cyfeiriad y mae’r unedau arfaethedig yn ei wynebu, y coed mawr aeddfed a defnyddiau ymyraethol, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tai cyfagos nac ar ddarpar breswylwyr yr unedau fforddiadwy arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd fydd yn cynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda’r datblygiad arfaethedig, gydag amodau sydd wedi’u geirio’n briodol a bod angen i’r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle er mwyn sicrhau na fydd y traffig adeiladu yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd a’r tai cyfagos. Mae'r bwriad yn cynnwys man croesi i gerddwyr ger y safle a man croesi ger parc chwarae y pentref, mi fydd y mannau croesi yma yn galluogi plant a phobol i gael mynediad i'r llwybr troed sydd yn cysylltu hefo y parc chwarae, Ysgol Santes Dwynwen a cyfleusterau yn y pentref

Cynaliadwyedd:

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy’n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy. Lle bo’n briodol, dylai datblygiad “*Leihau’r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS 4;” (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)”*

Ystyrir bod y polisïau sydd yn y CDLl ar y Cyd yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran gweithredu egwyddorion datblygu cynaliadwy. Noda paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021);

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli’r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o’u cymharu â’r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau’r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan *"Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio."*

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae safle'r cais o fewn y ffin datblygu ac, felly, mae'n naturiol ger dulliau teithio a chyfleusterau cynaliadwy. Mae'r safle o fewn pellter cerdded byr i'r safle bws agosaf, sy'n cysylltu Niwbwrch â Phorthaethwy, Llangefni a chyrchfannau allweddol eraill.

Mae safle'r cais hefyd o fewn pellter cerdded i gyfleusterau yn y pentref, gan gynnwys yr ysgol gynradd leol, tafarn, caffi, siop, lle tecawê ac o fewn pellter cerdded i'r hawl tramwy cyhoeddus sy'n cysylltu â Llwybr yr Arfordir a Thraeth Llanddwyn.

Gellir casglu, felly, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn unol â pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a'r CDLl ar y Cyd, o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

Gwaith Draenio:

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y bwriad yn uwch na'r trothwy 10 uned, mae Strategaeth Ddraenio wedi ei chyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn rhoi manylion sut y bydd y datblygiad yn mynd i'r afael yn foddhaol â gollyngiadau dŵr wyneb ac elifiant budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Nid yw safle'r cais mewn Parth Llifogydd. Serch hynny, bydd angen I'r datblygiad arfaethedig gael ei ddraenio'n cynaliadwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r bwriad yn cynnwys ffosydd cerrig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.

Bydd y dŵr budr o'r safle yn gollwng i garthffos dŵr cyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared â dŵr budr.

Ecoleg:

Sicrhaodd Polisi AMG5 y CDLl ar y Cyd fod yn rhaid i fwriadau warchod a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi'n bwysig.

Mae Adroddiad Rhagarweiniol ar Werthusiad Ecolegol ac Arolwg o Herpetoffawna wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio oedd yn cadarnhau bod gwenoliaid yn nythu yn yr is-orsaf drydan ar y safle. Dim ond y tu allan i dymor magu'r adar y caniateir i'r adeilad gael ei ddymchwel. Ni chanfu'r arolwg o ymlusgiaid unrhyw olwg o ymlusgiaid. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod blychau nythu ar rai o'r tai fel yr argymhellir gan yr arolwg ecolegol a bydd dau flwch ystlumod Schwegler yn cael eu hadeiladu yn y coed ar y ffin ddwyreiniol.

Mae'r coed a'r gwrychoedd ar y ffin ddwyreiniol yn cael eu cadw a'r bwriad yw cael coed, llwyni a pherllan gymunedol newydd, fydd yn gwella bioamrywiaeth.

Mae ecolegydd yr Awdurdod, ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, wedi asesu'r cais ac yn fodlon gyda'r gwerthusiad a'r mesurau lliniaru / gwella a fwriedir. Bydd amodau'n cael eu gosod yn unol â hynny i sicrhau y cynhelir y mesurau a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn unol â hynny.

Tirwedd:

Cyflwynir cynllun tirlunio manwl gyda'r cais sy'n ceisio cadw coed ar y ffin ddwyreiniol, yn ogystal â phlannu mwy o goed, llwyni a pherllan gymunedol.

Mae'r Arbenigwr Tirwedd wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y rhoddir y cynllun tirlunio arfaethedig ar waith yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r gwaith neu ar ôl defnyddio’r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd yr amod hefyd yn mynnu bod y cynllun tirlunio’n cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi’u difrodi’n ddifrifol neu’n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni’r cynllun tirlunio. Rhai eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai gwreiddiol.

Bydd amod ar wahân hefyd ynghlwm i sicrhau y caiff cynllun tirlunio ei reoli yn unol â hynny. Bydd hyn yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal sydd wedi'i thirlunio, ac eithrio gerddi domestig preifat.

Casgliad

I grynhoi, mae'r bwriad am 14 o unedau preswyl ar y safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwysoli'r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Rhaid tirlunio’r safle'n gwbl unol â Bwriadau Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Cyhoeddiad F3 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau’r gwaith neu ar ôl defnyddio’r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw’r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi’u difrodi’n ddifrifol neu’n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni’r cynllun tirlunio. Rhaid eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o’r un rhywogaeth a maint â’r rhai gwreiddiol.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(03) Cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi’i thirlunio gan gynnwys y berllan, ac eithrio gerddi domestig preifat. Rhaid i’r cynllun rheoli tirwedd hefyd gynnwys gwaith rheoli’r coed, gwrychoedd, glaswellt a nodweddion addurniadol wedi iddynt sefydlu. Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r tai ar y safle. Rhaid cyflawni'r cynllun rheoli tirwedd fel y'i caniatawyd.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(04) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd CEMP (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Yn y CEMP bydd darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn ymwneud ag adeiladu’r datblygiad a bydd yn cynnwys, o leiaf, y manylion a ganlyn:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;

Manyleb(au) lawn (llawn) y goleuadau allanol (os oes rhai)

Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu

Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch

Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd;

Mesurau i amddiffyn gwrychoedd a choed sydd eisoes yno.

Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys diogelwch **a rhwystrau i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

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

Byddir yn ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r CEMP a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, yr ecoleg leol ac ar y mwynder lleol.

(05) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Ystadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(06) Ni chaniateir symud I mewn i'r anheddau hyd nes y bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P6 wedi'i hadeiladu i lefel y cwrs sylfaenol.

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

(07) Rhaid cwblhau ffordd y stad i fyny i'r cwrs sylfaenol gyda'r system draenio dŵr wyneb yn gyflawn ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar y tai y mae'n eu gwasanaethu.

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

(08) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad arllwys i'r briffordd.

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

(09) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chadw, ac ni chaniateir i rwystr fod arni byth a rhaid ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu allan o'r briffordd, parcio a throi yn glir oddi arni, lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad nes bod CTMP (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr y cerbydau adeiladu, y peiriannau a'r nwyddau a ddanfonir i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gwaith adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys unrhyw waith ymlaen llaw, gwaith paratoi a dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd llwybr y fynedfa i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. cyfyngiadau ysgolion a rhwydwaith;
(iv) Nodi'r strategaeth llwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu a chludo llwythi anferthol anwahanadwy. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu arwynebau ffyrdd cerbydau dros dro; diogelu peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol a symud dodrefn stryd dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
(vi) Y trefniadau i bersonél sy'n gweithio ar y safle ac i ymwelwyr â'r safle gael parcio yno;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau a deunyddiau a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
(viii) Manylion mesurau i'w gweithredu i atal llaid a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr arferir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a dymchwel a gweithgareddau adeiladu, er budd diogelwch priffyrdd.

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

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

(13) Ni chaiff wal/gwrych/ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod, ar unrhyw adeg, yn uwch nag un medr uwchlaw lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim byd yn uwch na hyn, o fewn dau fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu i unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir trwy hyn, rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a chwblau'r system draenio dŵr wyneb fel ei bod yn gwbl weithredol, a hynny cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad

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

(15) Rhaid i ymyl ffordd y stad gael cyrbin a'r gerbydlon a'r llwybrau troed gael eu hwynebu'n derfynol a'u goleuo cyn y symudir i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn dwy flynedd i ddechrau'r datblygiad a ganiateir yma, p'un bynnag sydd gyntaf.

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

(16) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys:

- lleoliad a math y goleuadau stryd.

Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(17) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn y "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Rhaid i'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, fod am oes y datblygiad a chynnwys y trefniadau i sicrhau y gweithredir y cynllun drwy gydol ei oes. Rhaid i fynedfa a ffyrdd y stad yna gael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a ganiatawyd dan ddarpariaethau'r amod hwn am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd

(18) Rhaid datblygu safle'r cais yn gwbl unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology, dyddiedig 15/10/21, yn Fersiwn 1 yr Adroddiad a ddiweddarwyd ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir gan Alison Johnston, yr Ymgynghorydd Ecolegol, dyddiedig 11 Hydref 2022 ac yn yr Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna gan Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(19) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/60, rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd toi'r tai arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(20) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu neu gam datblygu, gan gynnwys gwaith clirio'r safle, a allai gael effaith ar rywogaethau ymledol, hyd nes y bydd Asesiad o Risg Bioddiogelwch ar y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatáu'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu, cael gwared â nhw neu eu rheoli yn y tymor hir. Rhaid cynnal yr Asesiad o Risg Bioddiogelwch yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir Asesiad o Risg Bioddiogelwch cymeradwy fel bod mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anfrodorol ymledol ar y safle.

(21) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu ar ddarn penodol o dir (Is-orsaf Drydanol yng nghanol y safle) yr amheuir ei fod wedi'i halogi, hyd nes y bydd yr elfennau a ganlyn o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig.

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:

- **pob defnydd blaenorol**
- **halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny**
- **model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion**
- **risgiau annerbyniol posibl yn deillio o halogiad ar y safle**

2. Cynllun archwilio safle, yn seiliedig ar (1) i gyflwyno gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion a allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad manwl o'r risg y cyfeirir ati yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, werthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sydd eu hangen a sut i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer yn (3) wedi'i gwblhau ac sy'n nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysyllteddau llygrol yn y tymor hwy, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau gweithredu wrth gefn.

Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer a'i helfennau perthnasol yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod dyfroedd rheoledig yn hynod amgylcheddol sensitif ; a lle bo angen, bod mesurau adfer a monitro yn y tymor hir yn cael eu rhoi ar waith i atal risgiau annerbyniol yn sgil halogi.

(22) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion gosod y seilbyst neu unrhyw ddyluniadau sylfaen arall gan ddefnyddio dulliau treiddiol (sy'n ddigon i ddangos nad oes risg annerbyniol i ddŵr daear) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r dyluniadau sylfaen yn unol â'r manylion a ganiateir.

Rheswm: Dylid cyflwyno manylion y sylfeini i sicrhau nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddŵr daear yn ystod y gwaith adeiladu a rhaid cytuno ar ddulliau/dyluniad cyn dechrau'r datblygiad neu cyn y cam datblygu hwnnw.

(23) Yn ystod y cyfnod datblygu, os canfyddir bod y safle wedi'i halogi ac na welwyd hyn yn flaenorol, yna ni chaniateir parhau i ddatblygu (oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu'n ysgrifenedig fel arall) hyd nes y bydd strategaeth adfer yn manylu ar sut y bydd yr halogiad hwn, nad oedd gwybod amdano, wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer fel y'i caniatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogiad ar y safle, nad oedd gwybod amdano o'r blaen, trwy strategaeth adfer a hynny i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol ac i sicrhau y gellir codi'r datblygiad yn ddiogel heb fod yno risgiau annerbyniol.

(24) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun i ddarparu tai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid darparu'r tai fforddiadwy yn unol â'r cynllun a ganiatawyd a rhaid iddynt gwrdd â diffiniad tai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu ag unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n ei ddisodli. Rhaid cynnwys yn y cynllun:

- **niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy sydd i'w codi ar y safle, fydd yn cynnwys o leiaf 30% o unedau tai/gwelyau;**

- **amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chamau eu hadeiladu mewn perthynas â symud i mewn i'r tai marchnad;**

- **y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r trefniadau);**

- **y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r rhai cyntaf fydd yn symud i mewn i'r tai fforddiadwy ac i'r rhai wedi hynny; ac**

- **y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer symud i mewn i'r tai fforddiadwy er mwyn pennu pwy yw'r deiliaid a'r modd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.**

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau elfen o dai fforddiadwy, yn unol â pholisi'r cynllun datblygu.

(25) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr anheddau'n cael eu cadw'n anheddau fforddiadwy

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

• Cynllun Draenio Arfaethedig – ECL.8561.D05.001 Diwyg A
• Trefniant Cyffredinol Ffordd Fynediad a Llinell Llorweddol - ECL.8561.D07.001 Diwyg A
• Cynllun Draenio Dŵr Budr Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio – ECL.8561.D05.002 Diwyg B
• Rhannau Hir Llinell Fertigol Ffordd Fynediad - ECL.8561.D07.002
• Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio - ECL.8561.D05.003 Diwyg A
• Manylion Wynebu ac Adeiladu - ECL.8561.D07.003 Diwyg A
• Cynllun Adran 104 - ECL.8561.D007 Diwyg B
• Gosodiad a Manylion y Cyrbin a Llinellu Gwyn - ECL.8561.D07.004 Diwygiad A
• Cynllun Adran 38/278 - ECL.8561.D07.005 Diwyg A
• Cyfeiriad Cynllunio_5P3B_House_GA_Plans_Elevations – NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7003 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio _4P2B_Mid-House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7002 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 4P2B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7001 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 2P1B_Apartments_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7000 Diwyg P4
• Cyfeiriad Cynllunio 6P4B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7004 Diwyg P4
• Cynllun Safle Fel y'i Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P8
• Cynigion Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Argraffiad F3
• Cynllun Swale Dŵr Wyneb Arfaethedig – ECL.8561.D05.008
• Adrannau'r Safle Fel y'u Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7007 Diwyg P10
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 1 o 2 – ECL.8561.D05.005
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 2 o 2 – ECL.8561.D05.006
• Y Bwriad i Ddraenio Darnau Hir – ECL.8561.D05.004
• Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7005 Diwyg P2 derbyniwyd 20/1/23
• Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – Enfys Ecology dyddiedig 15/10/21 Fersiwn 1
• Adroddiad Ymchwilio Geodechnegol i Athreiddedd Tir a'i Halogiad – Egniol Consulting Ltd dyddiedig Ebrill 2021 – E1351.GGCI.R1
• Llifogydd Dŵr Wyneb Geodechnegol
• Manylion Ffos Gerrig - Egniol Consulting Ltd dyddiedig 28/9/21
• Gwerthusiad Archeolegol (Gwaith Tyllu) Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd Mai 2022
• Arolwg o Anghenion o ran Tai – Hwylusydd Tai Gwledig
• Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna – Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022
• Datganiad ar y Gymraeg – Cynllunio Cadnant Dyddiedig Gorffennaf 2022
• Adroddiad wedi'i Ddiweddaru ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir– Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol – dyddiedig 11 Hydref 2022

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

(27) Ni all neb fyw yn y tai ar y datblygiad hyd nes bod y datblygwr wedi cyfrannu tuag at ddarpariaeth o Lefydd Agored yn unol a gofynion polisi ISA 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).

Rheswm: Er mwyn hitio gofynion Polisi ISA 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau a ganlyn yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: TAI3, TAI8, TAI15, PCYFF1, PCYFF2,

PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA2, ISA5, PS2, ISA1, PS4, TRA2, TRA4, PS1, PS5, PS6, PS16, PS19, AMG5, AT4

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.

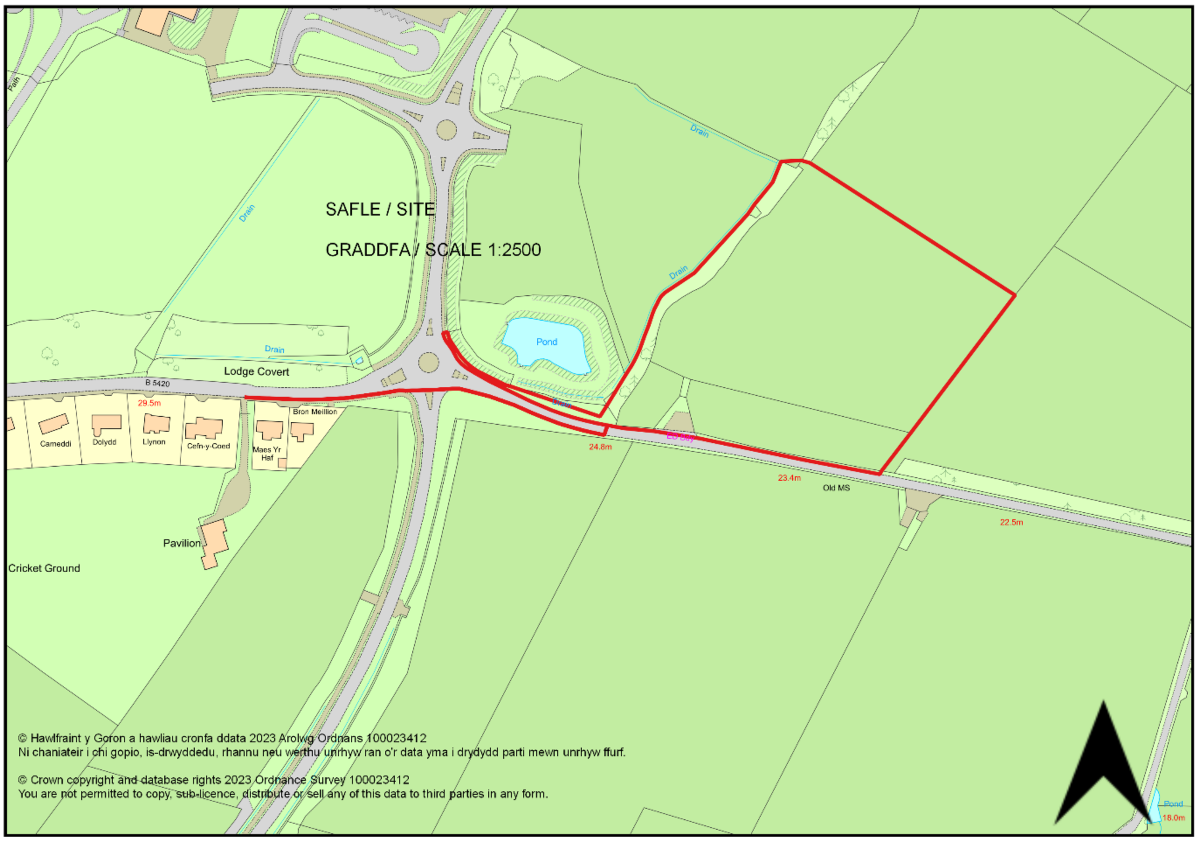
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2022/173

Ymgeisydd: James France-Hayhurst

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Lon Penmynydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 1af o Chwefror penderfynwyd y pwyllgor cynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad y safle ar y 15fed o Chwefror a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Mae'r cais cynllunio wedi ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan dri aelod lleol oherwydd y canlynol:-

- Pryder lleol a'i leoliad ger Ysgol y Graig a'r Coleg.
- Cynnydd mewn traffig,

- Sŵn
- Llygredd
- Tir eithinog a ddim yn addas i’w ddatblygu
- Yr Effaith ar Ecoleg

Y Cynnig a’r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi’i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu 32 o gabanau gwyliau, derbynfa, adeiladu mynediad newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig fel tirweddu.

Ar hyn o bryd mae safle’r cais yn gae agored a ddefnyddir fel porfa i anifeiliaid ac mae'n cael ei ddiffinio gan y coed a’r gwrychoedd sydd ynddo. Mae yna fynediad/lle sylweddol i dynnu i mewn eisoes wedi'i leoli oddi ar Lôn Penmynydd a bydd y mynediad hwn yn cael ei ehangu a'i wella. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion tref Llangefni heb fod ymhell o Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol fel a ganlyn:-

-Egwyddor y Datblygiad ac Ystyriaethau Polisi
- Lleoliad a pherthynas y datblygiad â'i amgylchoedd
- Cynaliadwyedd
- Ystyriaethau'r Briffordd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg
-Tirwedd/Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
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 PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Ymateb safonol mewn perthynas a polisiau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim cofnod o lifogydd a bydd angen cymeradwyaeth SuDS ar gyfer rheoli dŵr wyneb ar y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cefnogi'r cais gydag amod priodol wedi'i eirio i sicrhau bod gwaith ecolegol yn cael ei wneud.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Sylwadau mewn perthynas a lleoliad y llwybr cyhoeddus.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw y cais i Bwyllgor oherwydd pryderon y lleoliad yn agos at Ysgol y Graig a Coleg Pencraig.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymhelliad o Wrthod. Pryderon ynglŷn â'r effaith ar y dref. Datblygiad hollol ormodol i ofynion y dref – angen mwy o dai fforddiadwy a pryderon llifogydd.
GCAG / GAPS	Caniatad Amodol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Sylwadau yn ymwneud a amodau i wneud yn siwr fod arwyddion yn Gymraeg a bod ystyriaethau o'r Iaith Gymraeg.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Hefyd rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/01/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd cyfanswm o 39 o lythyrau wedi dod i law, rhai llythyrau gydag enwau a chyfeiriadau lluosog. Dyma'r prif sylwadau:

· Problemau eisoes o ran dŵr wyneb a glaw a llifogydd yn gwaethygu problemau llifogydd yng ngwarchodfa'r RSPB yng Nghors Ddygau sy'n arwain at SoDdGA Cors Malltraeth.
· Gorddarpariaeth o'r math yma o ddatblygiad ar Ynys Môn
· Bydd y datblygiad yn effeithio ar genedlaethau'r dyfodol i ffermio'r tir
· Dim angen y math yma o ddatblygiad, angen mwy o dai fforddiadwy
· Diogelwch ar y ffyrdd a chynnydd mewn traffig
· Effaith ar ecoleg
· Nid yw'r datblygiad yn y lle cywir
· Effaith ar y Gymraeg
· Ehangu ffin Llangefni i gefn gwlad agored
· Gosod cynsail ar gyfer datblygiad pellach
· Nid yw'n lleoliad cynaliadwy
· Safle sialés ddim yn addas i'r ardal
· Effaith ar gefn gwlad (y dref yn ymwthio i'r wlad)
· Dim budd i'r dref na'r gymuned
· Effaith ar lwybr troed cyhoeddus
· Bydd clefyd coed ynn yn effeithio ar sgrinio'r safle
· Sŵn a tharfu cyffredinol ar eiddo cyfagos
· Effaith weledol
· Cynhaliwyd Arolwg Priffyrdd yn ystod cyfnod y cyfyngiadau symud ac yng nghanol y gaeaf ac nid yw'r ffigyrau'n adlewyrchiad cywir o lefel a chyflymder y traffig
· Mwy o alw ar feddygfeydd ac ysbytai
· Gwrychoedd yn cael eu tynnu
· Gwelededd annigonol

Mewn ymateb i'r prif wrthwynebiadau:-

· Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon ar y datblygiad, nid yw'r safle mewn parth llifogydd C2 ac ymdrinnir ag unrhyw ddŵr wyneb drwy awdurdod SuDS i sicrhau bod y cynnig yn ymdrin â dŵr wyneb yn briodol.
· Ni ystyrir bod y math yma o ddatblygiad wedi'i orddarparu yn ardal Llangefni.
· Mae'r radd amaethyddol ALC wedi cael ei hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Cais cynllunio ar gyfer unedau gwyliau yw hwn; felly nid yw'n bosib ystyried tai fforddiadwy fel rhan o'r cais cynllunio.
· Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ac wedi argymell rhoi cymeradwyaeth amodol.
· Mae'r ymgynghorydd ecolegol a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a bydd sawl amod yn cael eu rhoi ar y caniatâd i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r wybodaeth ecolegol a thirweddu a dderbyniwyd.
· Ystyrir pob cais cynllunio ar sail ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau'r CDLl ar y Cyd
· Mae ystyriaeth wedi ei roi i leoliad y safle ac os yw'n safle addas i'w ddatblygu ar gyfer y math yma o ddatblygiad ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Ystyrir bod y safle mewn lleoliad hynod gynaliadwy, mae hyn yn cael ei esbonio ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
· Mae effaith weledol hefyd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad yn ogystal â'r cynllun tirweddu a'r angen i dynnu'r gwrych ar flaen y safle er mwyn gwelededd digonol.
· Efallai bod y datblygiad yn golygu y bydd mwy o alw ar ysbytai ond nid yw hwn ar ei ben ei hun yn rheswm dros wrthod y cais cynllunio
· Mae effaith ar eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C263J/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 128 o gabanau gwyliau, 66 o unedau glampio a defnyddio’r tir ar gyfer lleoli oddeutu 119 o garafanau/faniau gwersylla (lleiniau caled), darparu blociau mwynderau/derbynfa, gwaith tirweddu, ffurfio lonydd mynediad yn Dafarn Newydd, Llangefni – EIA required – 22/02/2019

SCR/2021/29 – Barn sgrinio ar gyfer defnyddio tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a ffyrdd preifat, codi derbynfa, gosod systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ynghyd â thirweddu meddal ar dir yn - Dafarn Newydd, Lôn Penmynydd, Llangefni – Dim angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd – 20/07/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, codi derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio a gwaith cysylltiedig ar dir wrth ymyl Dafarn Newydd, Llangefni. Cafodd y cynnig ei sgrinio o dan gais cynllunio rhif SCR/2021/29 ac ystyriwyd nad oedd yn gyfystyr â datblygiad EIA gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Crynhoir prif elfennau'r cais cynllunio isod:-

* 32 o gabanau unllawr gyda llawr deciau cysylltiedig a mannau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer 2 gar yr uned
* Derbynfa
* Gwelliannau i'r mynediad presennol i wasanaethu'r safle
* Cyswllt i gerddwyr ar Ffordd Gyswllt Llangefni
* Creu mynedfa fewnol a mynediad i’r cae i'r tir cyfagos
* Cynllun tirweddu
* Gosod system ddraenio dŵr wyneb a phwll draenio dŵr wyneb
* Gorsaf bwmpio i gysylltu'r cynnig â'r garthffos bresennol
* Codi 2 o waliau cerrig isel bob ochr i'r fynedfa a phlannu y tu ôl iddynt

Egwyddor y Datblygiad

Yn unol ag adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys y CDLl ar y Cyd a bydd ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a’r Nodiadau Cyngor Technegol a restrwyd yn flaenorol yn yr adroddiad dirprwyedig hwn yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn ymgeisio. Nodir y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016

Lleolir safle’r cais yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 o'r CDLl ar y Cyd ac mae'r polisi'n nodi y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu’n cael ei wrthod oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r polisi yn adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol ac yn datgan y dylid rheoli datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored yn llym, y dylid eu lleoli o fewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sy’n fwyaf addas o ran isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a diogelu’r dirwedd ac y dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny sydd â mynediad cymharol dda drwy ddulliau heblaw am geir.

Mae paragraff 4.1.11 o Bolisi Cynllunio Cymru 11 yn datgan ei fod yn bolisi gan Lywodraeth Cymru i ddefnyddio hierarchaeth drafnidiaeth gynaliadwy mewn datblygiadau newydd sy’n rhoi blaenoriaeth i gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus ar draul cerbydau modur preifat, mae hyn yn cael ei ailadrodd ym mharagraff 3.2 o Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae Canllaw Cynllunio Gofodol (CCA) Twristiaeth yn rhestru ffactorau a fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel o dan baragraff 3.1.3. Un o'r ystyriaethau yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn neu'n agos at yr aneddiadau presennol ac nid yng nghefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hyn.

O ran bod egwyddorion cynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig yn rhoi sylw i'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir uchod, ystyrir bod yr ystyriaethau canlynol yn rhai perthnasol. Mae'r cais cynllunio ar gyfer datblygiad mawr o 32 uned mewn cefn gwlad agored. Mae safle’r cais yn cynnwys tua 2.6 hectar o dir amaethyddol maes-glas. Yn ôl gwybodaeth arolwg o’r Dosbarthiad Tir Amaethyddol mae'r tir gan fwyaf yn radd 3b gyda dim ond ardal fechan o gorneli'r safle yn radd 3a. Nod Maen Prawf 6 o Bolisi PS6 'Lleddfu ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yw gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac yn ôl Polisi Cynllunio Cymru dylid ond datblygu Tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a os oes angen hollbwysig am y datblygiad.

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynnig yn perthnasu’n dda â rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus tref Llangefni. Mae'r safle tua 1.48km i ffwrdd o ganol Llangefni. Y pellter o'r datblygiad arfaethedig i'r safle bws agosaf yw 0.53km ac mae o fewn cyrraedd i nifer o lwybrau troed ac mae'r llwybr beicio o fewn 1.69km i'r safle. Mae'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy iawn o fewn pellter cerdded i ganol tref Llangefni sy'n darparu'r holl anghenion angenrheidiol ar gyfer ymwelwyr yn ogystal â bod yn agos at brif lwybrau trafnidiaeth. Mae'r cynnig yn darparu llwybr cyhoeddus o'r datblygiad i'r llwybr cyhoeddus presennol ar y ffordd gyswllt. Felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisïau PS4, PS5 a’r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae cwmpas polisi TWR 3 o'r CDLl ar y Cyd yn gymharol gul gan ei fod yn datgan y caniateir carafanau sefydlog neu ddatblygiadau gwyliau y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE" ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ar yr amod bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r maen prawf i. i iii.

Yn ôl maen prawf i. rhaid gallu dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Mae testun ategol y polisi yn esbonio bod y doreth o feysydd carafanau sefydlog a sialés, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae ymgynghoriad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd hefyd yn cyfeirio at baragraff 6.3.69 o'r CDLl ar y Cyd sy'n esbonio bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Gillespies 2014) "Astudiaeth Capasiti" wedi dod i'r casgliad efallai fod yna gapasiti cyfyngedig iawn mewn rhai ardaloedd y tu allan i’r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a’r Ardaloedd Tirwedd Arbennig am ddatblygiadau meysydd carafanau sefydlog/sialé o ansawdd uchel os yw’r rheini’n digwydd yn anaml iawn, ar raddfa fach iawn, ac yn cael eu lleoli’n dda. Diffiniodd yr Astudiaeth Capasiti bob "Ardal Cymeriad Tirwedd" a ddefnyddiwyd i bennu'r capasiti cyffredinol mewn ardal ar gyfer datblygiadau carafanau a pharciau sialé. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dod o fewn LCA17: Gorllewin Canol Ynys Môn. Mae'r astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi’r capasiti cyffredinol dangosol yn LCA17 "Y tu allan i'r AHNE ac ATA ystyrir y gallai fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bach iawn i ddatblygiadau ar raddfa fach, a/neu gapasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiadau ar raddfa fwy wedi'u cynllunio'n dda ac sydd wedi'u lleoli'n sensitif, a ddylai, ym mhob achos bethnasu’n dda â’r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned, datblygiadau bach fel rhai rhwng 11-25 uned a datblygiad ar raddfa fawr fel rhai rhwng 76 - 200 o unedau (fel arfer o dan 15ha o ran arwynebedd).

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (32 uned), dosberthir y cynnig fel un 'ar raddfa fawr'. Felly mae angen i'r cynnig ddangos bod y datblygiad yn perthnasu’n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol. Mae’r Asesiad o’r Effaith ar y Dirwedd a’r Effaith Weledol wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais cynllunio sy'n amlinellu y byddai effaith weledol y cynnig yn ddibwys.

Yn ôl ail faen prawf polisi TWR 3 rhaid i’r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad, ac wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy’n bodoli’n barod a/neu ble gellir cydweddu’r unedau’n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae yna hefyd bolisïau mwy generig sy'n ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu a ellir ystyried y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel. Yn ôl PCYFF 3 (Dylunio a Llunio Lle) mae disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel gan ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol. Mae'r polisi'n nodi mai dim ond pan fydd y cynnig yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol y bydd cynigion yn cael eu caniatáu. Yn ôl y maen prawf cyntaf rhaid i’r cynnig ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle ynghyd ag ystyried graddfa ac edrychiad. Yn ôl yr ail faen prawf dylai’r cynnig barchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol gan gynnwys ei effaith ar brif byrth i mewn i Ynys Môn. Yn ôl Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirweddu) dylai pob cynnig integreiddio â’r amgylchedd a gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut y mae tirweddu wedi'i ystyried o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.

O ran rhan gyntaf y maen prawf sy'n ymdrin â dylunio, cynllun ac ymddangosiad mae'n berthnasol, fel yr eglurir yn yr adran flaenorol, fod y cynnig yn ddatblygiad mawr a bod gan safle'r cais arwynebedd o bron i 2.6ha o dir amaethyddol.

Yn ôl ail ran maen prawf ii dylai safle'r cais fod wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy’n bodoli’n barod a/neu fod modd cydweddu’r unedau’n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Gellir cael diffiniad o leoliad anymwthiol yn y CDLl ar y Cyd ym mharagraff 6.3.88 (er yng nghyd-destun polisi TWR 5) fel un sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy’n bodoli’n barod a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Cyfeirir at y diffiniad hwn hefyd yn y CCA Twristiaeth fel un sy'n berthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau bod modd cyflawni cynllun tirweddu effeithiol. Bydd angen tynnu rhan o'r bwnd/gwrych presennol ar flaen y safle a'i osod yn ôl i sicrhau bod llain welededd angenrheidiol ar gyfer y safle. Er mwyn sicrhau bod cynllun tirweddu digonol yn cael ei gyflawni cafodd 2 sialé eu tynnu o'r cynnig fel y gallai'r ymgeisydd blannu coetir effeithiol ar y ffin Ogleddol gerllaw Lôn Penmynydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys plannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau, llenwi gwrychoedd lle bo angen yn ogystal â phlannu coetir ar y ffin gefn. Mae modd cyflawni’r cynllun plannu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg.

Cynhaliwyd arolwg o’r safle ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig, ac ni chafwyd hyd i unrhyw rywogaeth, mae yna bosibilrwydd fod adar sy'n nythu o fewn y safle, yn ogystal â draenogod, ac mae gan y gwrychoedd werth posibl fel llwybrau hedfan i ystlumod ac mae’n bosibl y gallai’r coed aeddfed gael eu defnyddio gan ystlumod i glwydo. Mae'r arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn argymell strategaeth liniaru i sicrhau nad yw ystlumod yn cael niwed yn ystod y gwaith adeiladu a bod unrhyw gynllun goleuo yn cael ei reoli'n addas. Mae mesurau tebyg yn cael eu gosod er mwyn osgoi effeithiau ar ddraenogod ac adar sy'n nythu yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r safle wedi'i osod o fewn 1km i ddau safle bywyd gwyllt a choetir hynafol sydd wedi'i adfer. Nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol ar y safleoedd hyn.

Mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru a gwelliannau ar gyfer colli tir glas o fewn y safle trwy weithredu cynllun tirweddu a phlannu coetir newydd. Bydd yn ofynnol cael gwared ar rai coed a gwrychoedd i sicrhau bod modd gweld yn ddigonol allan o'r safle, bydd hyn yn cael ei liniaru drwy'r cynllun plannu coetir cynhwysfawr a gynigir.

Bydd rhai coed yn y safle yn cael eu torri yn unol â'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth manwl, gwneir iawn am golli’r coed drwy blannu coed newydd a gwneud gwaith tirweddu o fewn y safle.

Yn ôl maen prawf 1iii. o bolisi TWR 3 dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd dyldi gallu darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r mynediad hefyd ar y prif rwydwaith priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor. Cafwyd nodyn technegol ychwanegol gan Gwmni Cludiant SCP gyda arolygon cyflymder diweddar a gynhaliwyd dros gyfnod o 7 diwrnod rhwng 10/2/23 a 16/2/23 yn ystod y tymor. Mae'r canlyniadau yn cynrychioli data clir a chywir o gyflymder ar y brifford. Mae canlyniadau'r arolwg cyflymder diweddar yn cadarnhau bod y cyflymderau diweddar yn is nag adeg yr arolwg gwreiddiol. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi. Bydd y cynnig yn cynnwys Amodau Priffyrdd perthnasol.

Draeniad

Roedd y wybodaeth ddraenio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi nad yw'r tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig felly, bydd dŵr wyneb yn dilyn topograffi naturiol y safle ac yn llifo i'r cwrs dŵr. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys pwll gwanhau i gyfyngu ar ddŵr ffo sy'n llifo ar draws toeau ac arwynebau solet. Oherwydd graddfa'r cynnig bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith adeiladu.

Bydd y cynnig yn cael ei gysylltu â system carthffosiaeth gyhoeddus Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig i ollwng dŵr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o Nodyn Cyngor Technegol 24 yn datgan bod 'gwarchod gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi cadarnhau y dylid gosod amod ar y caniatâd i sicrhau bod mesurau lliniaru archeolegol addas yn cael eu cymryd cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf fel y nodir mewn polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Does dim cymdogion ger safle'r cais. Mae Tir Amaethyddol i'r Gogledd a'r Dwyrain o'r safle, lleolir y brif ffordd i'r De gyda chaeau amaethyddol y tu draw iddi. I'r Gorllewin mae Coleg Menai a'r ffordd gyswllt. Lleolir yr annedd agosaf tua 189m i ffwrdd i'r De-orllewin, mae coed, gwrychoedd a phrif ffordd rhwng y safle ac eiddo cyfagos.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos gan fod y safle arfaethedig gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl a rhyngddynt ceir coed, gwrychoedd a phrif ffyrdd.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i roi sylw i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ynghylch cais cynllunio, os yw'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol: 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn rhoi canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau yn ymwneud â'r Gymraeg gael eu cynnwys yn yr holl ddatblygiadau perthnasol.

Mae Datganiad ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno er mwyn cefnogi'r cais Cynllunio sy'n cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cael arwyddion Cymraeg a defnyddio'r Gymraeg. Bydd amod yn

cael ei roi ar y caniatâd i sicrhau bod arwyddion yn ddwyieithog. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cyflogi siaradwyr Cymraeg a'i bod yn bwysig i ddeunydd marchnata a deunydd ymwelwyr fod yn ddwyieithog.

Ystyriaethau Eraill

Mae buddion economaidd y datblygiad wedi'u darparu yn y Datganiad Cymorth Cynllunio. Hefyd, byddai effaith economaidd y gwariant hwn yn cyfateb i rhwng 49 a 56 o swyddi. Byddai'r cynnig hefyd yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol trwy gyflogi pobl a busnesau ar y safle. Byddai disgwyl i 2 berson gael eu cyflogi yn llawn amser a 4-6 arall yn rhan amser ar y safle mewn swyddi gweinyddol a gwasanaethau cwsmeriaid. Yn ogystal â hyn, bydd swyddi pellach hefyd yn cael eu cefnogi a'u darparu drwy rolau eraill fel glanhau, cynnal a chadw'r safle a'r adeiladau, a gwaith arall dan gontract. Rhoddwyd ystyriaeth i fudd economaidd y datblygiad gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 23.

Darparwyd Strategaeth Arbed Dŵr gyda'r cais cynllunio yn unol â Pholisi PCYFF6. Nod y polisi hwn yw diogelu a gwella adnoddau dŵr drwy fwy o effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr. Mae'r strategaeth yn esbonio sut bydd y cynnig yn anelu at leihau'r defnydd o ddŵr ac annog ailgylchu dŵr yn yr unedau arfaethedig. Mae'r wybodaeth yn bodloni gofynion y Polisi.

Mae Polisïau Strategol PS5 a PS6 hefyd yn annog defnyddio technoleg ynni carbon isel neu ddi-garbon ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog defnyddio Cerbydau Allyriadau Isel Iawn (ULEVs). Mae paragraff 4.1.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai'r system gynllunio annog a chefnogi darparu pwyntiau gwefru ULEV fel rhan o ddatblygiadau newydd. Mae'r cynnig yn darparu 4 pwynt gwefru a bydd paneli Solar PV yn cael eu rhoi ar do pob sialé. Mae'r cynnig felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS5 a PS6 y CDLl ar y Cyd.

Casgliad

Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored ar gyrion Tref Llangefni. Mae'r safle yn cael ei ystyried mewn lleoliad cynaliadwy iawn gyda mynediad at amrywiaeth o wasanaethau, siopau, llwybrau cyhoeddus, llwybrau beicio a rhwydwaith drafnidiaeth gynaliadwy. Byddai'r datblygiad wedi'i leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd. Mae cynllun tirweddu a choetir sylweddol wedi'i gynnig fel rhan o'r cais a fydd yn gwella bioamrywiaeth ac yn sgrinio'r datblygiad ymhellach o olwg y cyhoedd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. I grynhoi mae'r cynnig ar gyfer 32 sialé gwyliau a datblygiad cysylltiedig ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau pethnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y sialés a gymeradwyir yma yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu defnyddio fel unig neu brif fan preswyl person. Bydd cofrestr wedi'i diweddaru yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir a bydd ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys enwau holl feddianwyr y llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y maent yn cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun rhif 001H yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag Ystyriaethau Datganiad Dull Adran 5 o fewn yr Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull cyfeirnod 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B gan Indigo Surveys dyddiedig Ionawr 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

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

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

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei gynllunio i sicrhau nad oes gollyngiadau golau i unrhyw dir neu eiddo o'i gwmpas a bydd yn cynnwys manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys lled unedau goleuo, lampau, golau sy'n cael ei daflu ac unrhyw offer ychwanegol a ddefnyddir i wneud goleuadau'n llai llachar. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynder y fro ac er budd bioamrywiaeth.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(08) Bydd y gwrych gerllaw'r B5420 fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig 001H yn cael ei dynnu cyn i unrhyw waith sy'n dechrau ar y safle. Dylai ecolegydd trwyddedig fod yn bresennol ar y safle yn ystod tynnu y gwrych gerllaw'r briffordd gyhoeddus er mwyn sicrhau nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio neu eu tarfu. Ni fydd y gwrych yn cael ei dynnu rhwng 1af Fawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y gwrych wedi cael ei archwilio gan ecolegydd a chymwysterau addas i gadarnhau absenoldeb adar sy'n nythu. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn.

Rheswm: Sicrhau gwelededd digonol yn ystod gwaith adeiladu ac i sicrhau nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio neu eu tarfu.

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

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

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 117 metr i'r Gorllewin a 2.4 metr x 149 metr i'r Dwyrain. 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.

(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(12) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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.

(13) 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.

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

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

(15) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a ganiateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y dŵr hwn yn cael ei ollwng rhwng manol rhif SH47750502 a SH47750501 fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfynu hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(16) Bydd y blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod cyn defnyddio'r sialés gwyliau a byddant yn cael eu gosod mewn coed sydd eisoes yno fel y dangosir ar luniad rhif 001H. Bydd blychau adar yn cael eu gosod rhwng 2-4m uwchben y ddaear ar ochr ogleddol neu ogledd-ddwyreiniol y coed a bydd blychau ystlumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben lefel y ddaear ar ochr ddeheuol neu dde-orllewinol y goeden.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5

(17) Cyn cychwyn gwaith ar y safle dylid cyflwyno cynllun manwl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi mesurau i sicrhau nad oes unrhyw wastraff/dŵr ffo yn llifo i'r cwrs dŵr.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio ar fioamrywiaeth yn y cwrs dŵr

(18) Cyflwynir Cynllun Rheoli Gweun-wellt ar gyfer paratoi'r tir, hau a chynnal a chadw am y 5 mlynedd cyntaf i sefydlu gweun-wellt fel y dangosir ar luniad rhif 001H a'i gymeradwyo'n

ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli Gweun-wellt yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Er budd ecoleg

(19) Cyflwynir cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd tirweddu ac fe'i cymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(20) Cynhelir y datblygiad yn unol â'r argymhellion sydd yn Asesiad Ecoleg Cychwynnol Cambrian Ltd diweddarwyd 27 Mai 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(21) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysu a hyrwyddo'r datblygiad o fewn a thu allan i'r safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gan roi blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1

(22) (i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r safle, codi'r uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd nes bod Asesiad Desg a manyleb ar gyfer gwaith lliniaru archeolegol wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archaeolegol yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

(ii) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith lliniaru archeolegol sydd ei angen yn ôl amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis ar ôl cwblhau gwaith maes archeolegol a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm 1: Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2: Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

(23) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle nes bod manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a chedwir at y cynllun lliw y cytunir arno ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynder gweledol yr ardal

(24) 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.

Trefniant Cyffredinol y Dirwedd – 001 H

- **Cynllun Arfaethedig – 2621:21:3M**
- **Derbynfa – 2621L:22:14B**
- **Caban Pren Un Stafell Wely – 2621L:22:10B**
- **Caban Pren Dwy Stafell Wely – 2621L:22:11B**
- **Caban Pren Tair Stafell Wely – 2621L:22:12B**
- **Caban Pren Pedair Stafell Wely – 2621L:22:13B**

- **Asesiad Draenio – Adroddiad Terfynol V1.6 dyddiedig Rhagfyr 2022 Westwood**
- **Datganiad Trafnidiaeth – SCP dyddiedig Mehefin 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – 1118/12/17**
- **Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull - Arolygon Indigo - 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B**
- **Gwerthusiad Archeolegol v2.0 - A0373.1 Medi 2022**
- **Asesiad Desg Archeolegol - Mehefin 2020**
- **Adroddiad Arolwg Geoffisegol Fersiwn 1.0 – Tigergeo – DNL191 – Dyddiedig 6 Tachwedd, 2019**
- **Asesiad Ecolegol Cychwynnol – Cambrian Ecology Ltd – 27th Mai 2022 Diweddariad**
- **Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol – Mehefin 2022**
- **Strategaeth Arbed Dŵr – 1118/12/17**
- **Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol - 1118/12/17**
- **Cynllun Lleoliad – 2621:18:1B**
- **Datganiad Asesu Ynni gan EAS (Anglesey) Ltd**

Datganiad Cymorth Cynllunio – 1118/12/17

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.

This page is intentionally left blank

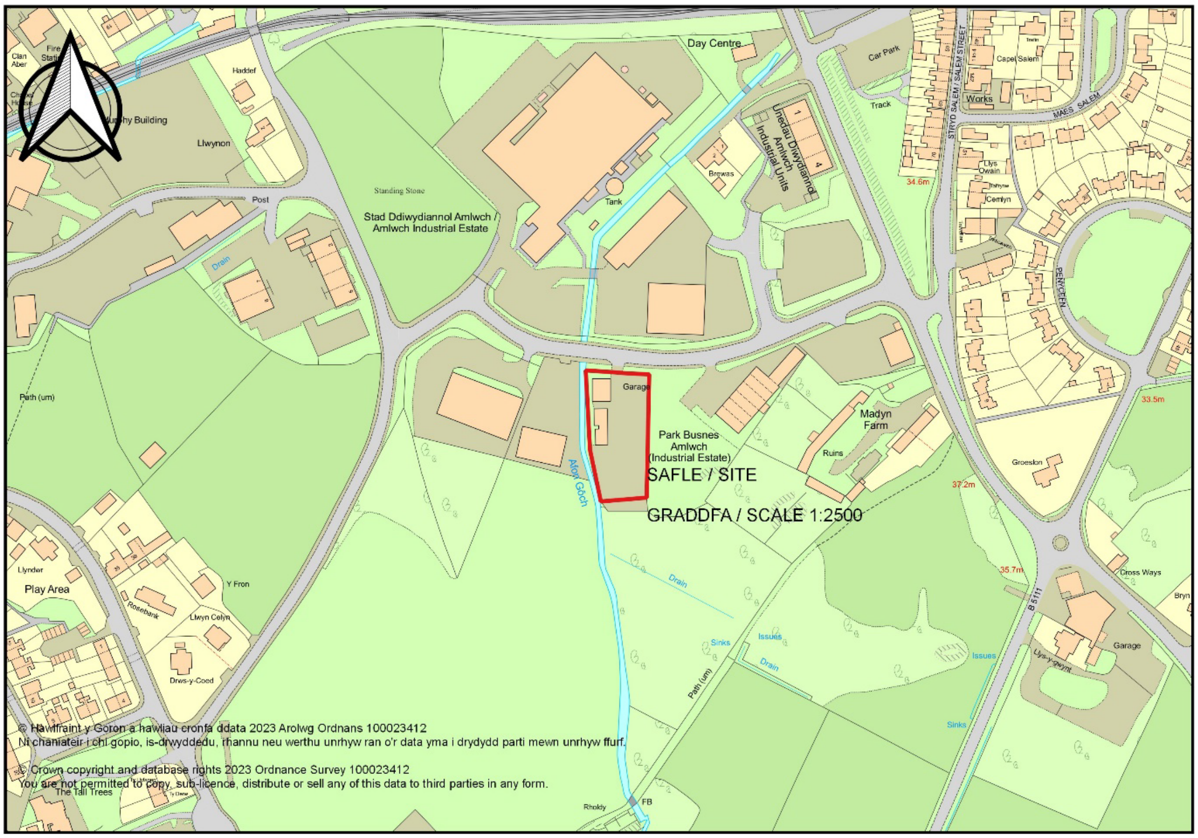
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2022/128

Ymgeisydd: Mr Calan Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad i'r adeilad presennol yn ogystal a dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy newydd yn

Lleoliad: Safle 5, Stad Ddiwydianol Amlwch, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer estyniad i'r adeilad presennol ynghyd â dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy arall yn ei le yn Safle 5, Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, p'un ai a ydi'r cynnig yn or-ddatblygiad o'r safle a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad, yr ardal gerllaw a'r eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle i Economi Ffyniannus
DP 1: Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
DP 5: Datblygu Cynaliadwy
DP 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
DP 13: Darparu cyfleoedd ar gyfer economi lewyrchus
TAN 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
CYF 1: Diogelu, Dyrannu a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru	Gofynnodd am Asesiad Canlyniadau Llifogydd a derbyniwyd. Darperir Nodiadau Ymgynghorol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cyngor a Roddwyd
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau i'w gwneud mewn perthynas â'r Briffordd
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod a Nodiadau Ymgynghorol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/12/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyr wedi dod i law yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C197A - Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer defnydd fel gweithdy pensaer, trwsio a storio yn / Demolition of existing building together with the erection of a new building for use as joinery workshop, repairs and storage at - Site 5,Amlwch Business Park, Amlwch. Caniatau / Permitted 10/04/2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Lleoliad/Safle:

Mae’r datblygiad arfaethedig wedi’i leoli ar safle Stad Ddiwydiannol Llwyn Onn, Amlwch sydd wedi’i ddynodi’n safle cyflogaeth ‘eilaidd’ o dan Bolisi CYF 1 yn y CDLlC at ddefnydd B1, B2 a B8. O ganlyniad mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol o dan Bolisi CYF 1.

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a’i fod yn adlewyrchu’r math o ddatblygiadau a welir ar ystadau diwydiannol ynghyd â safleoedd cyfagos.

Bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos na’r dirwedd gerllaw, nac ar unrhyw unedau Diwydiannol cyfagos gan y bydd yn gwella’r safle drwy ddefnyddio deunyddiau adeiladu gwydn ac o safon uchel.

Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS 13 yn y CDLlC: Cefnogi ffyniant economaidd a chynaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy’n bodoli’n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy’n bodoli’n barod, datblygiad unedau ‘byw a gweithio’, gweithio o’r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy’n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.

Bernir bod y cais yn hwyluso twf busnes ar raddfa briodol drwy foderneiddio a gwneud gwelliannau hanfodol i’r safle, er mwyn diogelu’r busnes lleol hir sefydlog hwn.

Llifogydd:

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o’r cais hwn ac maent wedi datgan bod safle’r datblygiad y tu mewn i Barth C2 ar y Map Risg Llifogydd: (C2 – defnyddir i ddangos mai dim ond datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau’r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau. Ni ddylid ystyried caniatáu gwasanaethau brys na datblygiadau agored iawn i niwed).

Rhaid i ni fel ACLl benderfynu p’un ai a oes cyfiawnhad dros y datblygiad sydd wedi’i leoli y tu mewn i Barth C2 drwy ddilyn meini prawf (i)/(ii) i (iv) yn Adran 6 yn TAN 15. Bernir bod y datblygiad yn angenrheidiol y fan yma (yn Stad Ddiwydiannol Amlwch) er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth

allweddol ac mae'r datblygiad wedi'i leoli ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n barod. Mae'r cais felly'n bodloni meini prawf (ii) a (iii).

Y maen prawf olaf yw (iv) sy'n mynnu bod yr ymgeisydd yn dangos, drwy gyflwyno Adroddiad Canlyniadau Llifogydd (FCA), y gellir rheoli canlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Felly, rhaid cynhyrchu Adroddiad Canlyniadau Llifogydd i fodloni'r maen prawf olaf (iv) er mwyn darparu cyfiawnhad digonol dros leoli'r datblygiad y tu mewn i Barth Risg Llifogydd C2.

Mae Adroddiad FCA wedi cael ei baratoi ar gyfer safle'r cais ac mae wedi'i dderbyn gan yr asiant. Daw'r adroddiad i'r casgliad y gall y safle fod mewn perygl o lifogydd o'r Afon Goch gerllaw ond nad oes disgwyl iddynt fod yn ddwfn. Mae'r datblygiad yn cynnwys dymchwel yr adeilad presennol sydd yn agos at yr afon a chodi adeilad newydd yn ei le ar ran dwyreiniol y safle, ymhellach i ffwrdd oddi wrth yr afon. Mae'r adroddiad yn rhestru'r risgiau llifogydd amrywiol ar y safle ac yn darparu mesurau lliniaru i'w rhoi ar waith (yn cynnwys rhestr wirio llifogydd) fel rhan o'r datblygiad er mwyn rheoli canlyniadau llifogydd i'r fath raddau y gellir cydymffurfio'n rhesymol â gofynion TAN15

Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac y dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Bernir bod hwn yn ddyluniad o ansawdd uchel a fydd yn defnyddio deunyddiau ansawdd uchel/gwydn ac yn gwella edrychiad Stad Ddiwydiannol Amlwch.

Mae'r gweithdy presennol mewn cyflwr gwael ac nid yw bellach yn addas i'r diben. Mae'r gweithdy newydd wedi'i ddylunio i fod yn fwy gwydn a phara'n hirach a bernir ei fod yn welliant i'r safle. Bydd y gweithdy newydd yn mesur 10.6m o hyd, 7.6m o led a dim mwy na 3.6m o uchder. Bydd y gofod llawr yn mesur tua 81m2. Bernir bod y gweithdy newydd yn welliant gan y bydd wedi'i leoli ymhellach oddi wrth yr Afon Goch na'r tai allan a fydd yn cael eu dymchwel. Mae'r cais hefyd yn cynnwys estyniad newydd i'r prif weithdy ar y safle, sy'n mesur tua 154m2, i ddarparu 99m2 o ofod llawr ychwanegol. Bernir bod yr estyniad hwn yn cyd-fynd â'r brif uned o ran goleddf y to ac uchder to'r gweithdy/storfa ychwanegol.

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i brif hwb y stad ddiwydiannol ac nid oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli ar Stryd Salem, Amlwch tua 181m i ffwrdd. Bernir bod pellter a gosodiad y cynnig yn dderbyniol o ran ei effaith ar eiddo cyfagos.

Mae'r gwaith arfaethedig wedi'i leoli ar safle busnes sy'n gweithredu o Stad Ddiwydiannol Amlwch. Mae'r Stad Ddiwydiannol wedi'i lleoli gryn bellter oddi wrth ardaloedd preswyl Porth Amlwch. Gan fod y datblygiad wedi'i gyfyngu i'r stad ddiwydiannol rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Gwella Bioamrywiaeth:

Mae'n bwysig bod bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau yn cael ei ystyried yn gynnar iawn wrth baratoi cynllun datblygu ac wrth gynnig neu ystyried cynigion datblygu. Yn unol â pholisi "gwella bioamrywiaeth" Cymru argymhellir bod blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar y safle. Mae hyn wedi cael ei weithredu yn y Dyluniadau Arfaethedig a ddarparwyd gan yr asiant. Bydd hyn yn hyrwyddo cydnerthedd ecosystemau, i'r graddau y bo hynny'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny'n briodol.

Casgliad

Ni fydd yr unedau diwydiannol yn edrych allan o le ar y Stad Ddiwydiannol a bernir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol. Bernir na fydd yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Bernir bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hybu cynaliadwyedd drwy ddyluniad da, Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) Rhifyn 11 a pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

• 2216-A3-09: Golygfeydd 3d Arfaethedig
• 2216-A3-02: Lleoliad / Cynllun Bloc Arfaethedig
• 2216-A3-07: Gweithdy Amnewid Gweddluniau Arfaethedig
• 2216-A3-05: Gweddluniau Arfaethedig
• 2216-A3-08: Cynllun Llawr Arfaethedig
• 2216-A3-04: Cynllun Llawr Arfaethedig
• Caulmert Limited: Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd – Safle 5, Ystâd Ddiwydiannol Amlwch (Tachwedd 2022, cyfeirnod 5647-CAU-XX-XX-RP-C-0300.S4-C0)

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 13, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, TAN 15, TRA 2, TRA 4, CYF 1

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **12.1**

Rhif y Cais: MAO/2022/27

Ymgeisydd: HMRC

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2021/337 er mwyn diwygio y cynlluniau a gymeradwywyd yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais yw hwn i wneud mân newidiadau i'r cynllun a ganiatawyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/337 "Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn yr hen safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi" yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 02/03/2022.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar stad ddiwydiannol Parc Cybi ar ochr ddeheuol tref Caergybi, sy'n rhan o safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu. Darperir mynediad i'r safle o'r ffordd stad ddynodedig ac mae'r safle yn cynnwys mynedfa ac allanfa. Mae'r safle yn cynnwys caniatâd wedi'i ddiogelu ar gyfer Cyfleuster Ffiniau

Mewndirol (IBF) o dan gais cyferinod FPL/2021/337, y mae gwaith paratoi tir eisoes wedi'i ddechrau ar y safle.

Mae'r cais yn un ar gyfer gwneud mân newidiadau i'r cynllun fel â ganlyn:
· Cynyddu maint ôl-troed yr is-orsaf drydanol (ôl-troed 2.4x3m i fod yn ôl-troed 2.6x3m)
· Lleihau nifer y mannau parcio ar gyfer staff
· Ail leoli ffens 2.4m
· Ail loli ffenestr ar ddrychiad gorllewinol y bloc swyddfeydd
· Diwygio maint y lwferau ar y drychiad deheuol o 0.9x0.9m i 1.1x.6m
· Hepgor 7 panel golau dydd o ddrychiad gogledd orllewinol y sied archwilio
· Ychwanegu 4 damper tân actif ar ddrychiad gogledd orllewinol y sied archwilio
· Ychwanegu 7 lwfer/fent bach ar draws y sied archwilio gyfan.
· Hepgor 1 lwfer mawr o ddrychiad de-orllewinol y sied archwilio.
· Ail leoli 1 lwfer lefel uchel uwchben y wal wydr ar y drychiad de-ddwyreiniol, wedi'i ail leoli i'r wal wydr gyfagos o'r sied archwilio
· Gosod 10 panel PV ar do'r sied archwilio.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ellir ystyried y newidiadau yn fân newidiadau ac yn rhai ansylweddol eu natur.

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 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.

Dim cyhoeddusrwydd ei angen ar gyfer cais fan newidiadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2022/63 - Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi - Heb Benderfyniad

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10)(Sgim Gadwyn Gyflenwi Lleol) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi - Heb Benderfyniad.

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - Dim Angen AEA.

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Newidiadau Ansylweddol
Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes" sy'n ddefnyddiol o ran penderfynu ar y "man cychwyn" o ran penderfynu beth ellid ei yestyried fel mater ansylweddol. Mae'n nodi:

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

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;

(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

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

(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?
2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Mae'r cais yn ymwneud â chaniatâd cynllunio FPL/2021/337 a gafodd ei ganiatáu ar 02/03/2022 ar gyfer codi'r Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF). Mae'r newidiadau arfaethedig wedi eu nodi yn gynharach yn yr adroddiad. Ystyrir fod y newidiadau arfaethedig yn rhai ansylweddol eu natur ac na fyddent yn addasu edrychiad y safle nac amwynderau lleol yr ardal yn sylweddol i'r fath raddau y gellid eu hystyried yn faterion sylweddol. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau na gwrthwynebiadau gan unrhyw un o'r ymgynghorai arbenigol mewn perthynas â'r newidiadau arfaethedig.

Casgliad

Wrth ystyried graddfa'r datblygiad a ganiatawyd ynghyd â natur ansylweddol y newidiadau arfaethedig, ystyrir ei fod yn dderbyniol delio â'r newidiadau drwy gais newidiadau ansylweddol.

Argymhelliad

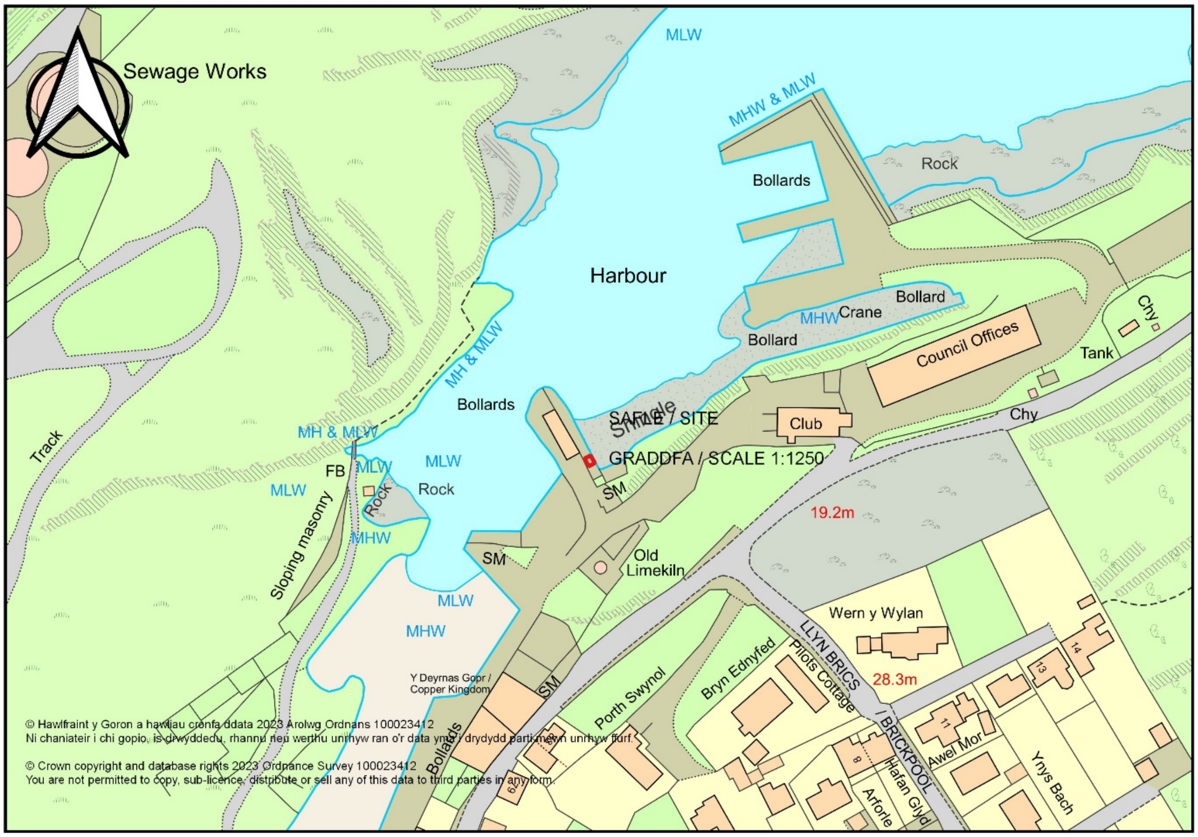
Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

Rhif y Cais: ADV/2023/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais ar gyfer amnewid arwydd dehongli yn

Lleoliad: Tŵr Gwylio Amlwch, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau - barn wedi'i roi
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Roedd y sylw yn ymholiad cyffredinol ynghylch y wybodaeth ac arddull yr arwydd.

Anfonwyd e-bost at y sylwebydd yn lleddfu eu pryderon yn datgan y bydd y wybodaeth ar yr arwydd o asedau hanesyddol y porthladd sy'n berthnasol iawn i'r ardal gyfagos, ac y bydd arddull yr arwydd yn gweddu'n dda iawn i'r ardal gyfagos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â’r cais yw:

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

Y Cynnig a’r Safle:

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

Manylion yr Arwydd:

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

Y Lleoliad a’r Dyluniad:

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

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

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

Ni chaiff yr arwydd effaith weledol sylweddol felly mae'n briodol codi'r arwydd newydd yn yr ardal hon. Bydd yn gweddu'n dda yn ei le o dan Dŵr Gwylio Amlwch. Yn ogystal, bydd yr arwydd newydd yn moderneiddio'r arwydd presennol ac ni fydd yn tynnu sylw gyrwyr gan ei fod wedi ei osod yn ôl oddi wrth y briffordd.

Effaith ar yr Ardal Gadwraeth:

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

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

Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

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

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

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

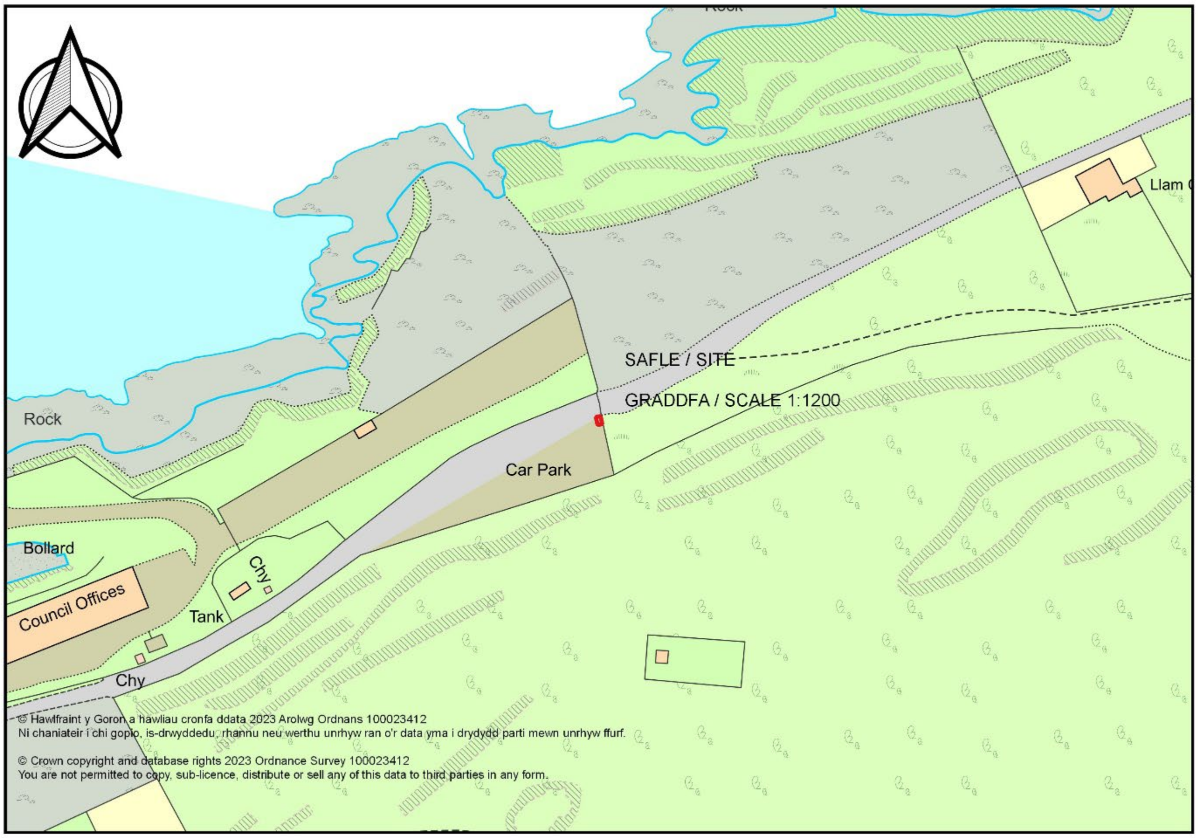
Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur y caniatâd/datblygiad nac yn mynd at ei galon, a dirprwyo awdurdod i Swyddogion benderfynu ar unrhyw gais dilynol mewn perthynas â rhyddhau Amodau.

Rhif y Cais: ADV/2023/2

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i godi arwydd dehongli yn

Lleoliad: Maes Parcio Uchaf, Lôn y Cei Uchaf, Porth Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw'r maes parcio cyhoeddus a leolir ar Lôn y Cei Uchaf ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r arwydd presennol a bydd yn tynnu sylw at yr asedau hanesyddol ehangach i'r Dwyrain a'r Gorllewin ar hyd Arfordir Gogledd Cymru.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd a llwybrau troed, neu ar yr ardal gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau - barn wedi'i roi

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ac anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 08/02/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol ar gyfer y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

i. Y Lleoliad a'r Dyluniad
ii. Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos ac ar ffyrdd a llwybrau troed.

Y Cynnig a'r Safle:

Y maes parcio cyhoeddus ar Lôn y Cei Uchaf yw safle'r cais ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r arwydd presennol, a bydd yn tynnu sylw at yr asedau hanesyddol ehangach i'r Dwyrain a'r Gorllewin ar hyd Arfordir Gogledd Cymru.

Manylion yr Arwydd:

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

Y Lleoliad a'r Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

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

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd a llwybrau troed:

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

Ni chaiff yr arwydd effaith weledol sylweddol, felly mae'n briodol codi'r arwydd newydd yn yr ardal hon. Bydd yn gweddu'n dda yn ei le yng nghornel y maes parcio, a ni fydd i'w weld o ran helaeth o'r ardal gerllaw. Bydd yr arwydd newydd hefyd yn moderneiddio'r arwydd presennol, ac ni fydd yn tynnu sylw gyrwyr gan ei fod wedi'i osod yn ôl oddi wrth y maes parcio. Yn ogystal, lleolir yr arwydd ger y fynedfa i'r llwybr cyhoeddus, ond ni fydd yn cael effaith negyddol ar y llwybr cyhoeddus serch hynny, gan ei fod wedi'i osod yn ôl, a bydd yn darparu gwybodaeth addysgiadol am yr ardal gyfagos i gerddwyr sy'n defnyddio'r llwybr troed.

Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:

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

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

Casgliad

Mae'r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth yn y maes parcio cyhoeddus ar Lôn y Cei Uchaf. Mae'r dyluniad a'r maint yn briodol i sicrhau ei fod yn gydnaws â'r safle ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd a llwybrau troed nac ar yr ardal gerllaw. Bydd yn addysgiadol, yn hygyrch i bawb ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

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

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

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

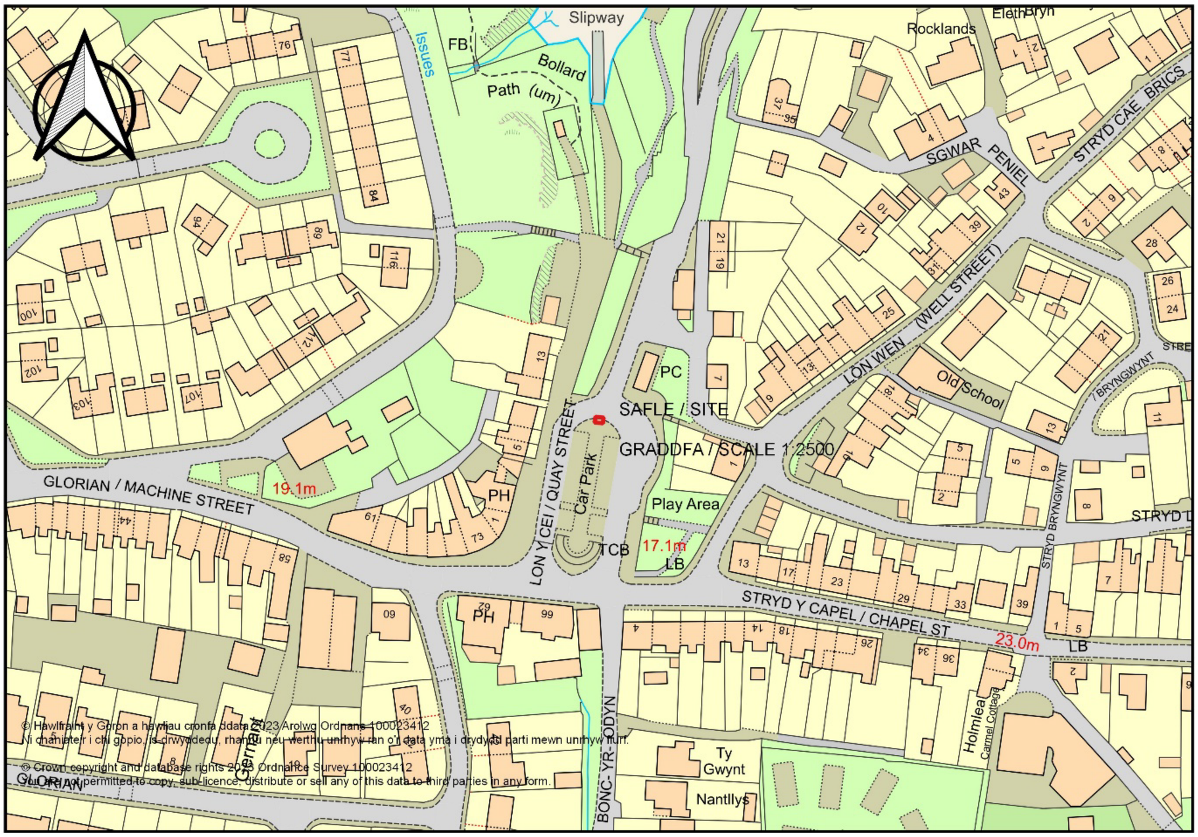
Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod cyn cyhoeddi’r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o’r fath yn effeithio ar natur y caniatâd/datblygiad nac yn mynd at ei galon, a dirprwyo awdurdod i Swyddogion benderfynu ar unrhyw gais dilynol mewn perthynas â rhyddhau Amodau.

Rhif y Cais: ADV/2023/3

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais ar gyfer amnewid arwydd dehongli yn

Lleoliad: Maes Parcio'r Prif Sgwar , Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw Maes Parcio'r Prif Sgwâr a leolir ar Lôn y Cei Uchaf ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 : Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau - barn wedi'i roi
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 bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/02/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

11LPA917A/CC - Estyniad a adnewyddu'r bloc toiled presennol yn cynnwys ciosg yn / Extension and refurbishment of existing toilet block including the provision of a kiosk at Bloc Toilet Block, Sgwar Porth Amlwch Port Square, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 04/02/2010.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

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

Y Cynnig a'r Safle:

Safle'r cais yw Maes Parcio'r Prif Sgwâr a leolir ar Lôn y Cei Uchaf o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r arwydd presennol a bydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd, y dref a Mynydd Parys.

Manylion yr Arwydd:

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

Y Lleoliad a'r Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

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

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd:

Ystyriwyd gofynion Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol, defnydd tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans.

Ni chaiff yr arwydd effaith weledol sylweddol felly mae'n briodol codi'r arwydd newydd yn yr ardal hon. Bydd yn gweddu'n dda yn ei le ym Maes Parcio'r Prif Sgwâr. Yn ogystal, bydd yr arwydd newydd yn moderneiddio'r arwydd presennol ac ni fydd yn tynnu sylw gyrwyr gan ei fod wedi'i osod yn ôl o'r brif ffordd.

Effaith ar yr Ardal Gadwraeth:

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

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

Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:

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

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

Casgliad

Mae’r datblygiad yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ym maes parcio’r Prif Sgwâr ar Lôn y Cei Uchaf. Mae’r dyluniad a’r maint yn briodol i sicrhau ei fod yn gydnaws â’r safle ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd nac ar yr Ardal Gadwraeth. Bydd yn addysgiadol, yn hygyrch i bawb a bernir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

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

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

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

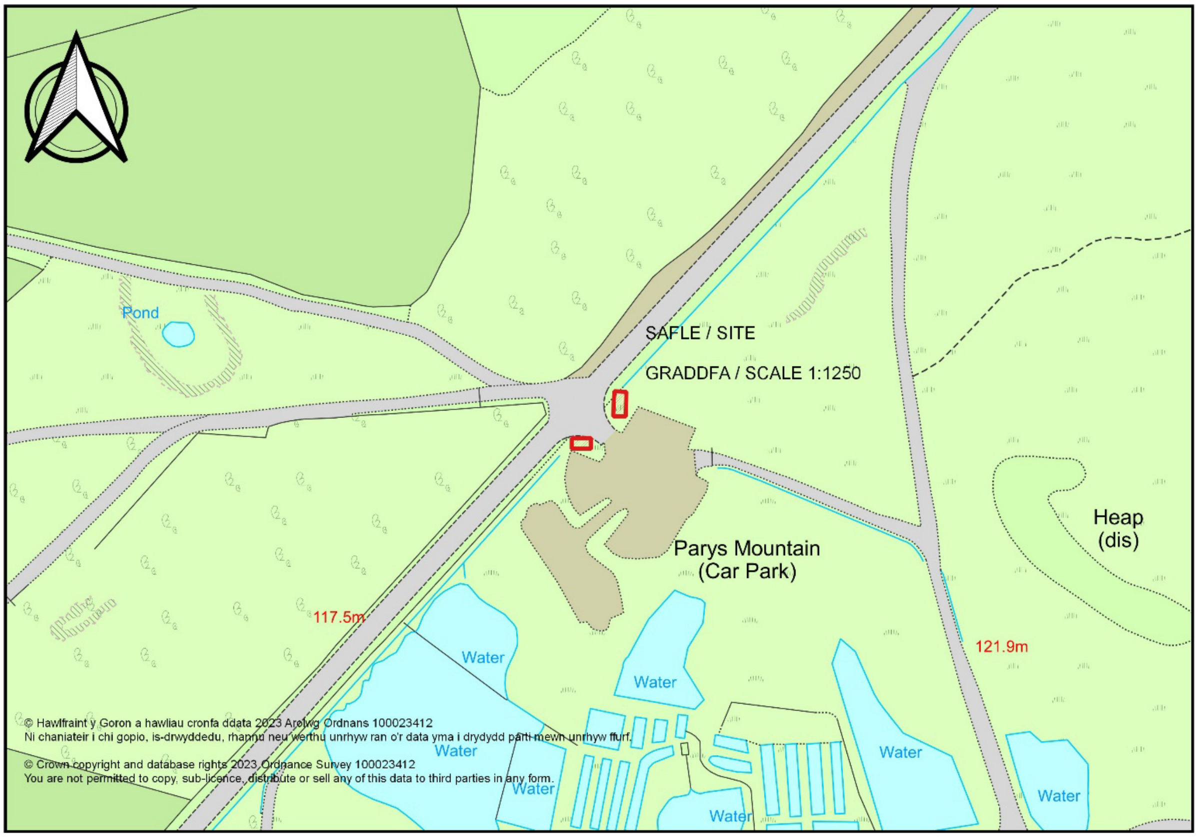
Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur y caniatâd/datblygiad nac yn mynd at ei galon, a dirprwyo awdurdod i Swyddogion benderfynu ar unrhyw gais dilynol mewn perthynas â rhyddhau Amodau.

Rhif y Cais: ADV/2023/4

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais i leoli 2 arwydd heb eu goleuo yn

Lleoliad: Mynydd Parys, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mynedfa maes parcio Mynydd Parys, a'r dref agosaf ydi Amlwch.

Dyma gais i osod dau arwydd heb eu goleuo yn y maes parcio. Bydd yr arwyddion hyn yn amlygu'r fynedfa i'r maes pario yn ogystal â Llwybr y Gweithfeydd Copr gerllaw.

Mater(ion) Allweddol

Y Prif fater yw p'un ai a ydi'r cynnig yn dderbyniol, p'un ai a ydyw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol , a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw ffyrdd neu lwybrau, neu'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Barn wedi'i roi
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau - barn wedi'i roi
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim ymateb

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 08/02/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C77F - Gosod cynhwysydd ar gyfer defnydd wardeini yn / Siting of a container for use by guides/wardens at Mynydd Parys, Amlwch. Caniatau / Permitted - 14/09/2006.

11LPA921A/AD/CC - Cais ar gyfer lleoli panel dehongli yn / Application for the siting of an interpretation panel at Mynydd Parys, Amlwch. Caniatau / Permitted - 10/06/2013.

11C77G - Cais llawn ar gyfer ailwynebu'r maes parcio ymwelwyr ynghyd â gosod rhwystr cyfyngu uchder cerbydau yn / Full application for resurfacing the visitor car park together with the installation of a vehicle height restrictor barrier at Mynydd Parys, Amlwch. Caniatau / Permitted - 12/10/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw ei:

i. Osodiad a Dyluniad.
ii. Effaith ar fwynderau, ffyrdd a llwybrau.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mynedfa maes parcio Mynydd Parys, a'r dref agosaf ydi Amlwch. Dyma gais i osod dau arwydd heb eu goleuo yn y maes parcio. Bydd yr arwyddion hyn yn amlygu'r fynedfa i'r maes parcio yn ogystal â Llwybr y Gweithfeydd Copr gerllaw.

Manylion yr Arwyddion:

Bydd yr arwyddion yn mesur 1.2 metr o uchder, 1.5 metr o led a bydd ganddynt ddyfnder o 0.3 metr. Bydd yr arwyddion wedi'u gwneud o fetel wedi'i blygu gyda gorffeniad copr. Hefyd, bydd graffigwaith wedi'i argraffu'n ddigidol yn cael ei osod ar wyneb yr arwyddion ynghyd â haen glòs.

Gosodiad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF 3 yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi cael ei leoli'n ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus a'r llwybr troed y tu ôl i'r maes parcio. Ni fydd golau ar yr arwyddion, felly ni fyddant yn tynnu sylw defnyddwyr y ffordd. Bernir bod eu dyluniad a'u hedrychiad yn dderbyniol gan y bydd y deunyddiau a ddefnyddir yn rhai o ansawdd uchel. Bernir bod maint y datblygiad yn dderbyniol gan na fydd yn cael effaith negyddol ar edrychiad yr ardal gerllaw.

Effaith ar fwynderau, ffyrdd a llwybrau:

Rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall
neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni fydd yr arwyddion yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'r arwyddion newydd yn addas yn y lleoliad hwn. Byddant yn gweddu'n dda â mynedfa'r maes parcio, ac ni fydd modd eu gweld o'r ardal gerllaw. Hefyd, bydd yr arwyddion newydd y moderneiddio'r arwyddion presennol, ac ni fyddant yn tynnu sylw gyrwyr oherwydd byddant wedi'u lleoli 2.5 metr o'r briffordd. Bydd yr arwyddion hefyd yn amlygu Llwybr y Gweithfeydd Copr y tu ôl i'r maes parcio, felly byddant yn cael effaith gadarnhaol ar yr ardal gerllaw.

Pwysigrwydd y Gymraeg:

Mae Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig yn nodi y byddwn yn hyrwyddo'r Gymraeg drwy "ofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes."

Bydd yr arwyddion yn rhai gweithredol ac felly mae'n bwysig bod yr wybodaeth yn ddwyieithog. Bydd yr wybodaeth ar yr arwyddion yn Gymraeg a Saesneg ac felly byddant yn cydymffurfio â Pholisi PS 1.

Casgliad

Dyma gynnig ar gyfer datblygiad ar raddfa fach i godi dau arwydd heb eu goleuo ym mynedfa maes parcio Mynydd Parys . Mae eu dyluniad a'u maint yn dderbyniol i sicrhau y byddant yn gweddu â'r safle ac na fyddant yn cael effaith ar ffyrdd a llwybrau, neu'r ardal gyfagos. Byddant yn cynnwys gwybodaeth, yn hygyrch i bawb, a bernir eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun lleoliad – 1:500.**
- **Cynllun lleoliad – 1:2500.**
- **Arwyddion arfaethedig.**
- **Cynllun safle arfaethedig - pellter yr arwydd i ffwrdd o'r ffordd.**

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

(07) Ni chaniateir lleoli nac arddangos unrhyw hysbyseb er mwyn cuddio, neu rwystro dehongliad parod unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth i fordwyo gan ddŵr neu aer,

neu fel arall i beri defnydd peryglus o unrhyw briffordd. , rheilffordd, dyfrffordd neu erodrom (sifil neu filwrol).

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

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, PS 1.

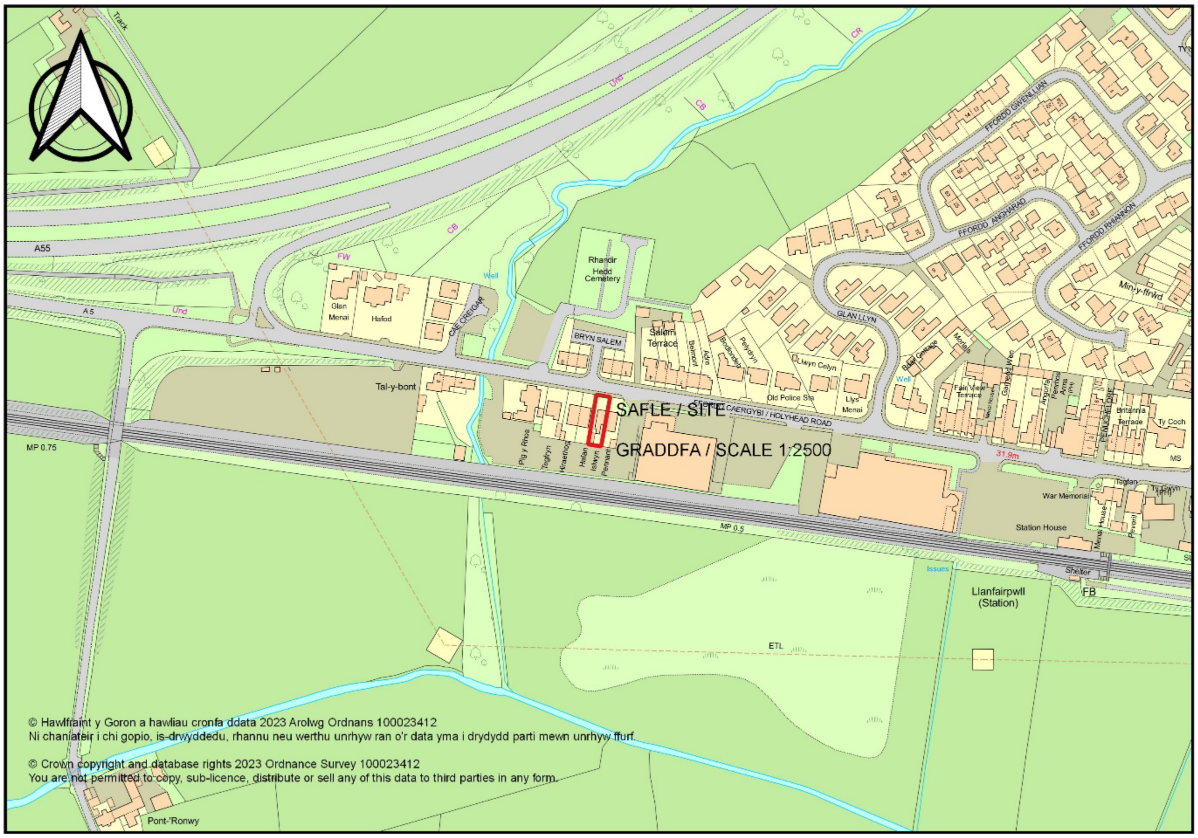
Yn ogystal, awdurdodir y Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu, dileu neu ddiwygio/amrywio unrhyw amod cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath yn effeithio ar natur y caniatâd/datblygiad nac yn mynd at ei galon, a dirprwyo awdurdod i Swyddogion benderfynu ar unrhyw gais dilynol mewn perthynas â rhyddhau Amodau.

Rhif y Cais: HHP/2022/342

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Edwards

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Robin Williams yn sgil pryderon y bydd y datblygiad yn effeithio ar yr eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn dŷ pâr dwy lawr, wedi'i leoli ar Ffordd Caergybi (A5) o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd, fydd yn cynnwys dymchwel adran un llawr presennol ger ochr yr annedd, a chodi estyniad un llawr newydd ar ochr a chefn yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Llunio Lleoedd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am amod CTMP ac wedi darparu hysbysiadau i'r ymgeisydd. Ni fydd yr amod CTMP wedi'i gynnwys oherwydd natur graddfa fach y datblygiad, gan na fydd yn effeithio ar fynediad, a gan fod digon o le i storio deunyddiau e.e. ar lôn y tŷ.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid yw'r datblygiad yn debygol o effeithio ar safleoedd dynodedig cyfagos, ac nid oes angen arolwg ecolegol. Dylid cynnwys dau focs adar fel gwelliannau bioamrywiaeth, a darparwyd cyngor ynghylch golau allanol ac ystlumod.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Wedi galw'r cais i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon ynghylch yr effaith ar eiddo cyfagos.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbyswyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf er mwyn derbyn unrhyw gynrychiolaeth oedd 25/01/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad yn yr adran.

Y prif sylwadau a godwyd oedd:
• Pryderon ynghylch y pellter rhwng ochr yr estyniad a Hafan, yr eiddo cyfagos.
• Byddai uchder yr estyniad yn arwain at golli golau drwy ffenestri cegin sydd ar ochr Hafan.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:
• Dyma ddatblygiad graddfa fach sydd ychydig yn fwy na'r hyn a ellir ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir.
• Credu na fydd yr effaith ar eiddo cyfagos yn fwy nag estyniad datblygiad a ganiateir.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol ar gyfer y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Cynnig a Safle

Mae'r safle'n dŷ pâr dau lawr, wedi'i leoli ar Ffordd Caergybi (A5) o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer dymchwel yr adran un llawr bresennol yn nghefn yr annedd, a chodi estyniad newydd un llawr yng nghefn ac ochr yr annedd.

Prif faterion yr ymgeisydd yw:
iii. Lleoli a Dyluniad
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

i. Lleoli a Dyluniad

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel yr adran un llawr bresennol yng nghefn yr annedd. Mae'r adran hon yn ymestyn oddeutu 6.2m y tu hwnt i'r gweddlun cefn, ac yn 3m o led, sy'n cyd-fynd â gweddlun gorllewinol yr eiddo. Mae ganddo do fflat 2.9m o uchder, a bydd yn cael ei ddisodli gan estyniad ar ffurf L, fydd yn amgylchynu ochr a chefn yr annedd.

Bydd yr estyniad newydd ym ymestyn oddeutu 2.2m y tu hwnt i'r gweddlun ochr, hyd at y ffin gyda'r eiddo cyfagos, Hafan, a bydd yn gyfanswm o 7.8m o led. Bydd yn ymestyn 4.5m y tu hwnt i'r gweddlun cefn i mewn i'r ardd. Bydd yn cyrraedd y ffin gyda Hafan, ac oddeutu 0.3m medr i ffwrdd o'r ffin â Pennant. Bydd gan yr estyniad do fflat, ac oherwydd topograffi'r safle sy'n gwyro i gyfeiriad y de, bydd ei uchder yn amrywio rhwng 2.6m a 2.9m oddi ar y ddaear.

Bydd y gweddluniau ar ddau ochor yr estyniad yn waliau plaen, ond bydd gan y gweddlun ar yr ochr ddrysau llithro ar gyfer yr ardal fwyta a drysau dwbl ar gyfer storfa'r ardd. Bydd lantarn to yn cael ei gosod uwchben yr ardal fwyta er mwyn cael mwy o olau naturiol yn ystod y dydd. Mae'r deunyddiau gorffenedig wedi'u dewis i gyd-fynd â'r annedd bresennol, gan sicrhau integreiddiad â'r safle, a dyluniad o ansawdd arbennig fydd yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Dyma estyniad bach nad yw'n llawer mwy na rhywbeth y gellir ei adeiladu heb ganiatâd cynllunio, dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae Rhan 1, Dosbarth A y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn caniatáu estyniadau ar y ffin hyd am 4m mewn uchder, ac yn caniatáu estyniadau ar yr ochr hyd at 4m y tu hwnt i'r gweddlun yn y cefn. Mae'r cynnig hwn yn gofyn am ganiatâd cynllunio am ei fod yn ymestyn 4.5m y tu hwnt i weddlun cefn yn hytrach na'r 4m a ganiateir dan ddatblygiad a ganiateir. Mae'n cydymffurfio â'r holl feini prawf arall o fewn Rhan 1, Dosbarth A y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, sy'n nodi ei fod o natur graddfa fach.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cais cynllunio ddangos gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol. O ran y cais hwn, bydd dau focs adar yn cael eu gosod ar yr annedd. Ystyrir y bydd hyn yn darparu gwelliant bioamrywiaeth cyffredinol, ac yn cydymffurfio â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Er y gwerthfawrogir bod y gwaith datblygu ar y ffin gyda Hafan, yr eiddo cyfagos, nid yw’r estyniad arfaethedig yn llawer mwy nag estyniad datblygiad a ganiateir. Ni chredir y byddai effaith y cynllun arfaethedig hwn yn fwy na’r estyniad a godir heb ganiatâd cynllunio.
Gellid adeiladu’r cynnig heb yr angen am ganiatâd cynllunio pe byddai’n ymestyn 0.5m yn llai y tu hwnt i’r gweddlun yn y cefn. Ni ystyrir y byddai’r 0.5m hwn yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd a mwynder eiddo cyfagos o gymharu â chynllun cyffelyb a ellid ei adeiladu gyda’r budd o hawliau datblygiad a ganiateir. Bydd yr estyniad oddeutu 2.8m yn agosach at y ffin gydag eiddo cyfagos, Pennant. Gan mai wal blaen fydd y wynebu’r ffin, a gan fod strwythur yn bodoli ar ffin Pennant eisoes, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ychwanegol ar eu preifatrwydd a’u mwynderau, mewn cydymffurfiaeth â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Mae’r cais hwn yn cynnwys estyniad bach i ochr a chefn eiddo pâr sydd wedi’i leol ar Ffordd Caergybi yn Llanfairpwll. Mae’n eilradd i’r brif annedd a bydd yn integreiddio i mewn i’r amgylchedd gyda deunyddiau gorffenedig addas. Nid yw llawer mwy nag estyniad y gellid ei godi dan hawliau datblygu a ganiateir, ac felly, ystyrir ei effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, o gymharu ag estyniad a godir heb ganiatâd cynllunio.

Argymhelliad

Caniateir y cais yn ddibynnol 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:

- **2301-A3-01: Cynllun lleoliad a bloc presennol**
- **2301-A3-02: Cynllun lleoliad a bloc arfaethedig**
- **2301-A3-05: Edrychiadau arfaethedig**
- **2301-A3-06: Cynllun llawr gwaelod arfaethedig**
- **2301-A3-07: 3D arfaethedig 1 o 2**
- **2301-A3-08: 3D arfaethedig 2 o 2**

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

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

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: 01/03/2023 **12.7**

Rhif y Cais: HHP/2022/244

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd a chodi anecs 2 lawr yn

Lleoliad: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad ar y safle a bod y cais yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r cymydog

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad ar y safle a bod y cais yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r cymydog.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'r cais yn or-ddatblygiad ar y safle ac a fydd y cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal gyfagos neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Gor-ddatblygu, pryderon o gapasiti isadeiledd lleol (ffisegol a chymdeithasol), a defnydd o'r anecs fel dŷ haf yn y dyfodo
Cynghorydd Euryn Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Arsylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Arsylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Nodiadau Ymgynghorol ac Amod wedi'u Darparu
Cynghorydd Ieuan Williams	Pryderon - Wedi'i alw i'r pwyllgor

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf er mwyn derbyn unrhyw gynrychiolaeth oedd 15/02/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 12 llythyr o gynrychiolaeth a 8 sylw o gynrychiolaeth ar-lein. Gellir crynhoi'r sylwadau fel a ganlyn:

• Pryderon ynghylch tynnu dwy goeden aeddfed ar y safle
• Gwaith ar ffin y safle sy'n effeithio ar eiddo cyfagos
• Defnydd yr eiddo yn y dyfodol
• Defnydd y Rhandy yn y dyfodol fel annedd annibynnol ar wahân neu lety gwyliau
• Anghysondebau yn nogfennaeth y cais
• Graddfa'r Datblygiad – llawer mwy / lletach na'r garej bresennol, ac yn ddau lawr gyda gwydr aneglur sylweddol. Yn agosach at y ffin na'r garej bresennol.
• Ddim yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal
• Effaith andwyol ar fwynder preswyl eiddo cyfagos oherwydd agosrwydd i'r ffin, graddfa, sŵn a mwy o bresenoldeb cerbydau
• Pryderon draenio gyda phreswylwyr ychwanegol ar gyfer safle
• Pryderon ynghylch capasiti seilwaith lleol (ffisegol a chymdeithasol)

Wrth ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn, gofynnwyd am Ddatganiad Cyfiawnhad, ac fe'i derbyniwyd gan asiant y cais. Addaswyd y cais o ran ei ddyluniad a lleoliad ar ôl codi'r sylwadau. Rhoddwyd ystyriaeth i'r pryderon a godwyd ac ymdriniwyd â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ddifrifol. Isod, ceir ymateb byr i'r pryderon cryno uchod:

• Mae'r coed sydd wedi cael eu tynnu o fewn cwrtil yr eiddo dan sylw, ac nid ydynt wedi'u diogelu gan Orchymyn Cadw Coed
• Nid yw'r cais cynllunio yn cynnwys gweithiau arfaethedig ar ffin orllewinol y safle. Bydd ffens 2.2m o uchder yn cael ei godi 200mm yn glir o'r ffens presennol ar ffin dwyreiniol y safle.
• Defnydd yn y Dyfodol – mae'n rhaid i ni ddelio â'r cais cynllunio a gyflwynwyd, a gwneir penderfyniad yn ei gylch yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd i ni.
• Mae'r cais a dderbyniwyd ar gyfer rhandy at ddefnydd ychwanegol i'r prif eiddo, nid annedd annibynnol. Derbyniwyd datganiad cyfiawnhad fel rhan o'r cais. Rhaid i ni ddelio â cheisiadau cynllunio fel y maent yn cael eu cyflwyno. Ni allwn gwestiynu a fydd defnydd y rhandy yn wahanol i'r hyn sydd wedi'i gyflwyno.
• Cedwir y fynedfa bresennol i gerbydau, yn ogystal â'r ardal barcio helaeth i gerbydau ar y safle.
• Mwynder preswyl – mae'r swyddog achos wedi ymweld â'r eiddo cyfagos, yn fewnol ac allanol, er mwyn dadansoddi safbwyntiau gwahanol. Mae cynllun y llawr cyntaf wedi'i leihau ychydig ac mae lleoliad y rhandy wedi'i wthio'n ôl o fewn y safle fel nad yw'n ymestyn cymaint o ddarluniad blaen y prif annedd (Lancefield).
• Labelwyd y rhandy oddeutu 1m yn llai o ran uchder na'r prif eiddo sy'n 5.65m o uchder, 9.62m o hyd a 4.65m o led. Credir bod y rhandy yn eilradd i'r prif eiddo o ran graddfa a maint, ac ni chredir ei fod yn or-ddatblygiad ar safle preswyl sydd o faint sylweddol.
• Ymgynghorwyd â Dwr Cymru, ac maent wedi darparu amod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaeth cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos. Cwestiynwyd cywirdeb y cynlluniau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn. Cysylltwyd â'r asiant ynghylch y pryderon hyn, ac addaswyd y cynlluniau'n briodol er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cael ei arddangos yn gywir.

Lleoliad/Safle:

Mae'r cynnig ar gyfer rhandy dau lawr ar wahân â tho ar ongl newydd, sydd ar yr un safle â garej un llawr ar wahân sydd i gyfeiriad gorllewinol y prif eiddo dau lawr ar wahân, sef Lancefield, Benllech. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl Ffordd Cynlais o fewn tref arfordirol Benllech. Mae gan yr eiddo gwrtil ar ffurf L, gyda gardd fach yn y cefn sy'n terfynu ag afon/rhaeadr, gardd flaen fawr a lôn y tu allan i'r tŷ heb unrhyw gymdogion cyfagos tuag at ddarluniad yn nhu blaen yr eiddo.

Mae cymdogion uniongyrchol mewn tai pâr bob ochr i ddarluniadau'r eiddo, ac mae topograffi'r safle'n gwyro o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r stryd breswyl yn gwyro i lawr i'r dwyrain tuag at y traeth, gyda nifer o wahaniaethau o ran lefel y ddaear rhwng eiddo preswyl. Oherwydd natur gogwyddog y safle gofynnwyd am Adran Strydlun, ac fe'i derbyniwyd gan asiant y cais er mwyn darparu cynllun gweledol sy'n dangos sut fydd yr rhandy yn sefyll o fewn y stryd. Mae'r Adran Strydlun A-A- yn dangos y bydd y Rhandy o faint a graddfa eilradd i'r prif eiddo, gyda llinell do is na phrif eiddo Lancefield. O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnydd presennol, ni chredir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith gweledol o fewn y tirwedd lleol oherwydd bydd gan yr eiddo ôl-troed cyffelyb i strwythur presennol (garej) ar y safle.
Mae rhandai wedi'u dylunio i gyd-fynd â'r prif anheddau, ac maent yn cael eu lleoli mor agos â phosibl i'r brif annedd honno. Mae lleoliad gwreiddiol ar gyfer rhandy'r cais wedi'i addasu er mwyn cael ei osod ymhellach yn ôl o fewn cwrtil yr eiddo, er mwyn bod yn agosach at y brif annedd. Bwriad hyn yw lleihau unrhyw effaith andwyol ar eiddo cyfagos. Mae'r dyluniad hefyd wedi'i gyfyngu er budd mwynder preswyl fel y nodwyd uchod. Bydd gan y rhandy arfaethedig yr un mynediad priffordd â'r brif annedd, a bydd yn rhannu'r un ôl y tu allan i'r tŷ, gan sicrhau bod y rhandy yn gysylltiedig â'r prif eiddo, Lancefield.

Mae polisi TRA 2 yn nodi y dylai pob darpariaeth parcio ar gyfer pob math o drafnidiaeth gyd-fynd â Safonau Parcio'r Cyngor. Ystyrir bod y llawr caled/lôn ger yr ochr yn fan parcio ychwanegol digonol ar y safle, yn unol â Pholisi TRA 2.

Dyluniad / Cyfiawnhad:

Bydd y rhandy hunangynhwysol yn cynnwys dau lawr ac ardal fyw/cegin/bwyta gyda thoiled ac ystafell gotiau. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys un ystafell wely gyda cwpwrdd, ystafell ymolchi, coridor ac ystafell storio. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd y bydd y rhandy arfaethedig yn gysylltiedig â'r brif annedd, a bydd at ddefnydd teulu yn unig. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae amod wedi'i osod ar ddefnydd y rhandy fel rhan o'r penderfyniad hwn, sef amod (05).

Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad yn cyfiawnhau'r rhandy arfaethedig ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon â'r cyfiawnhad hwnnw. Mae'n rhaid i'r adran gynllunio dderbyn ceisiadau fel y'u cyflwynir ac yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd fel rhan o gais cynllunio.

Roedd y dyluniad gwreiddiol yn cynnwys dyluniad dau lawr â tho ar ongl, gyda llawr cyntaf â choed wedi'u rendro, darluniad plaen i gyfeiriad y de orllewin, 2 ffenestr i'r ochr orllewinol, gwydrau sylweddol yn y tu blaen (darluniadau i gyfeiriad y gogledd ddwyrain) a gwydrau sylweddol a mynediad drws yn y darluniadau i gyfeiriad y gogledd ddwyrain. Yn dilyn ymgynghoriad dechreuol, cyfyngwyd y cynllun arfaethedig o ran graddfa, gyda llawr cyntaf llai, er mwyn osgoi effaith a oedd yn atal eiddo cyfagos ac i leihau effaith unrhyw olau a gollir. Lleihawyd y llawr cyntaf o oddeutu 9.69m2 (yr un fath â'r ardal arfaethedig ar gyfer y llawr gwaelod) i 8.55m2, effaith to ar ongl i leihau effaith weledol gyffredinol y cynnig.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn nodi y disgwylir i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd arbennig, sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun amgylcheddol, boed yn naturiol, hanesyddol neu adeiledig, a'i fod yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Cymeradwyir cynigion, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol:

1) Mae'n cyfoethogi ac yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth darluniadau.

Mae'r cynnig yn uchelgeisiol o ran steil, ond er mwyn cadw â'r hyn sydd o'i amgylch a chymeriad yr eiddo presennol, rhaid cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Bydd y to yn do llechen ar ongl, fel yr eiddo presennol, ac oddeutu 1m yn is o ran uchder na'r brif annedd. Bydd y datblygiad yn defnyddio deunyddiau modern o ansawdd arbennig a bydd yn cyd-fynd â'r eiddo presennol a'r ardal o'i amgylch. Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a thirlun cyfagos, yn unol â chanllawiau a ddarparwyd yn Nodiadau'r Canllawiau Cynllunio Atodol:

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

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Yn sgil amgylchedd preswyl yr eiddo, mae'r addasiadau arfaethedig yn llai o ran pellter na'r Lleiafswm Pellteroedd Mynegol a nodwyd yn Nodyn 8 y Canllawiau Cynllunio Atodol: Agosrwydd Datblygiad. Felly, rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i bennu unrhyw effaith andwyol ar eiddo cyfagos gyda'r cynnig hwn.

Mae'r gwydrau graddfa fawr arfaethedig wedi'u cyfyngu o'r cynllun gwreiddiol er mwyn osgoi materion gor-edrych ar y safle tuag at eiddo cyfagos. Mae lleoliad ar dir a ddatblygwyd eisoes sef y garej bresennol, fydd yn cael ei ddymchwel. Mae polisi PCYFF 2 yn nodi y bydd caniatâd cynllunio'n cael ei wrthod os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar:
Iechyd, diogelwch neu fwynder perchnogion eiddo lleol, defnydd tir ac eiddo arall neu rinweddau'r gymdogaeth oherwydd mwy o weithgarwch, dirgryndod, sŵn llwch, mygdarth, ysbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Bydd angen cynnwys amod (06) gyda'r argymhelliad hwn o gymeradwyo ar gyfer gosod gwydr aneglur ar ffenestr to ar y darluniadau i gyfeiriad y do orllewin (yn wynebu eiddo cyfagos) er mwyn osgoi unrhyw or-edrych posibl ar y safle i'r eiddo cyfagos.

Yn ogystal, er mwyn osgoi unrhyw faterion gor-edrych sy'n codi ar ochr ddwyreiniol yr eiddo, bydd sgrin ychwanegol yn cael ei osod a hynny gyda ffens uchel 2.2m o uchder, fydd 200mm i ffwrdd o'r ffin gydag eiddo cyfagos, er mwyn sicrhau bod pawb ynghlwm yn cael preifatrwydd.

Mae gan y rhandy arfaethedig ardal fyw ar y llawr cyntaf gydag ystafell wely ar y llawr isaf. Gan fod y gwydr wedi'i gyfyngu, bydd yn lleihau unrhyw bosibilrwydd o or-edrych. Bydd y llawr isaf wedi'i sgrinio'n dda yn safle'r eiddo, gyda'r ffin sydd ger y rhaeadr. Nid yw'r gwydr ar y llawr cyntaf yn cynyddu'r effaith o or-edrych yn sylweddol o'r prif annedd, sydd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer ffenestri to cromen balconi Juliette yn y darluniad blaen, i gyfeiriad eiddo cyfagos.

Gan fod yr addasiadau y gofynnwyd amdanynt gan asiant y cais bellach wedi'u derbyn ynghylch lleoliad a dyluniad y rhandy, ystyrir, yn gyffredinol, na fydd y cais yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gwelliannau Bioamrywiaeth / Cynaliadwyedd:

Yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), bydd datblygiadau angen dangos gwelliannau bioamrywiaeth, felly bydd Bocsys Adar Gwenoliaid Teras Schwegler yn cael eu gosod ar y safle. Gwnaed cais i'r asiant wneud hyn, ac mae wedi'i weithredu mewn Darluniadau Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr asiant. Mae hyn yn hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, sy'n cyd-fynd ag ymarfer cywir y swyddogaethau hynny sy'n cydymffurfio â Pholisi AMG 5:Cadwriaeth Bioamrywiaeth Lleol.

Gan fod systemau ynni effeithlon newydd wedi'u cynnwys, yn ogystal â thechnegau adeiladu a deunyddiau inswleiddio, bydd yr annedd yn amgylcheddol gynaliadwy. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos paneli solar newydd fydd yn cael eu gosod ar do y darluniad i gyfeiriad y de orllewin, fydd yn darparu ffynhonnell ynni cynaliadwy ar gyfer preswylwyr y rhandy.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y rhandy arfaethedig o ansawdd arbennig, ac yn gyffredinol, ni fydd yn cael unrhyw effaith negyddol sylweddol ar y ardal nag unrhyw effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos. Mae amrywiaeth o fathau a meintiau o anheddau yn yr ardal gyfagos, a chredir y bydd y cynnig yn cyd-fynd ag ymddangosiad cyffredinol datblygiadau newydd yn yr ardal honno.

Credir bod y cais yn dderbyniol o ran termau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn eilradd i'r eiddo presennol o ran graddfa a maint, ac nid yw'n uwch na'r darluniad gwreiddiol, felly mae'n cyd-fynd â'r annedd a'r ardal gyfagos. Credir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol, a'r argymhelliad yw i gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

• D918.05 – Parch H – Agosrwydd Arfaethedig y Cynllun Datblygu a'r Adain Strydwedd
• D918.02 - Parch J – Cynllun Safle Arfaethedig
• D918.04 - Parch H – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddluniau a Thracan

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(06) Cyn i neb symud i mewn i'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffenestri ar lefel llawr cyntaf ar y drychiad de orllewin bwriedig fel y'u labelwyd ar luniad D918.04 Rev H – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddluniau a Thricanau, fod yn rhai nad ydynt yn agor ac yn cael eu gosod. gyda gwydr aneglur (lefel ebargofiant lefel 5) ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

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

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

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

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

Rhif y Cais: FPL/2021/231

Ymgeisydd: DU Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro Hawl Tramwy Cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar

Lleoliad: Tîr i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairwll

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei gyflwyno i'r pwyllgor ar ofyniad y cyn cynghorydd Meirion Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref Llanfairpwll ar ddiwedd stad breswyl Y Garnedd, sydd hefyd yn darparu dull o gael mynediad i'r safle. Mae'r safle yn dir amaethyddol ar hyn o bryd, gyda'r ochr ogledd orllewinol wedi'i ddiffinio gan lystyfiant aeddfed sy'n ymylu priffordd y A55. Mae'r terfynau dwyreiniol a deheuol hefyd wedi eu diffinio gan lystyfiant ac maent yn rhannu eu terfynau â thir caeedig amaethyddol a chlwb pêl-droed y pentref i'r de orllewin. Mae'r terfyn de-ddwyreiniol wedi'i rannu â chwrtilau preswyl

eiddo ar stad Y Garnedd. Nid oes graddiant sylweddol yn bodoli ar draws y safle, sydd hefyd â hawl tramwy cyhoeddus yn mynd ar ei draws o ffordd stad Y Garnedd i ran ogleddol y tir caeedig. Mae'r cais yn un am godi 27 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu ffordd stad a datblygiadau cysylltiedig eraill.

Mae'r anheddau arfaethedig i gyd yn ddau lawr o ran eu dyluniad a byddant wedi eu gorffen a thoeau llechi, waliau wedi'u rendro lliw sialc a drysau a ffenestri UPVC gwyn. Mae'r datblygiad yn cynnwys 14 annedd 2 ystafell wely, 6 annedd 3 ystafell wely, 4 fflat 1 ystafell wely a 3 annedd 4 ystafell wely. Mae cynlluniau arfaethedig yn dynodi yr argymhellir bod dŵr wyneb yn cael ei waredu i'r system Priffyrdd Awdurdod Lleol, tra bydd y dŵr budur yn cael ei bwmpio i garthffos gyhoeddus Dŵr Cymru.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a oes gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno mewn perthynas â draenio dŵr wyneb.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Rheswm goredig ar gyfer y datblygiad eu angen.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Bydd rhan o llwybr angen ei diffod os mae caniatad yn cael ei rhoid.
Cynghorydd Meirion Jones	Galw i bwyllgor.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Gwrthwynebu yn gryf.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymell amodau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Argymell amodau.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Gwrthwynebu i'r cysylltiad i'r system awdurdod lleol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Nodiadau cynghorol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cadarnhau mai TAI 16 yw y polisi perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Bwriad mond yn dderbynniol os mae'r mesuriadau lliniaru yn cael ei sicrhad drwy amod.

Strategol Tai / Housing Strategy	Alw mawr am tai forddiadwy yn ardal Llanfairpwll.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Gwybodaeth pellach ei angen.
Dim i'w ddefnyddio	Dim ymateb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy roi hysbysiad safle yn ardal y safle ynghyd ag anfon llythyrau i ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd rhwng 30/09/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 38 o lythyrau o wrthwynebiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Draenio Dŵr Wyneb

Ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r cais yn cynnwys gwarediad dŵr wyneb drwy ddulliau o gysylltiad â system Brifforddd yr Awdurdod lleol. Mewn gohebiaeth ddyddiedig 27/09/20211 fe gadarnhaodd swyddog draenio'r awdurdod lleol ba fyddent yn gefnogol o'r dull gwaredu gwn o ganlyniad i faterion draenio dŵr wyneb hanesyddol yn yr ardal. O ganlyniad, ceir ar ddeall fod yr ymgeisydd wedi edrych ar ddatrysiadau eraill i ddraenio dŵr wyneb er nad oes dull priodol wedi ei adnabod hyd yma. Mae cyfnod sylweddol o amser wedi mynd heibio ers yr ohebiaeth wreiddiol yn amlygu'r angen am ddull newydd o waredu dŵr wyneb ac mae'r ymgeisydd wedi cael cyfle digonol i allu darparu gwybodaeth o'r fath. O ganlyniad i'r cyfnod o amser sydd wedi mynd heibio a methiant yr ymgeisydd i arddangos gobaith rhesymol o ddod o hyd i ddull amgen addas o waredu dŵr wyneb, bydd y cais yn cael ei argymell ar gyfer ei wrthod. Dylid nodi bod gwrthod ond yn berthnasol i'r elfen draenio dŵr wyneb o'r cynllun ac nid unrhyw agwedd arall o'r cais.

Casgliad

Mae'r ymgeisydd wedi methu a darparu dull derbyniol o waredu dŵr wyneb ac o ganlyniad nid yw'r adran yn gallu cefnogi'r cynllun yn ei ffurf bresennol.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad oes digon o wybodaeth wedi'i darparu mewn perthynas â threfniadau draenio gwyneb arfaethedig i ddangos na fydd y cynnig yn cael unrhyw effeithiau andwyol nac yn peri risg annerbyniol i'r amgylchedd dŵr yn groes i ddarpariaethau polisïau PS5, PCYFF2 a PCYFF3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

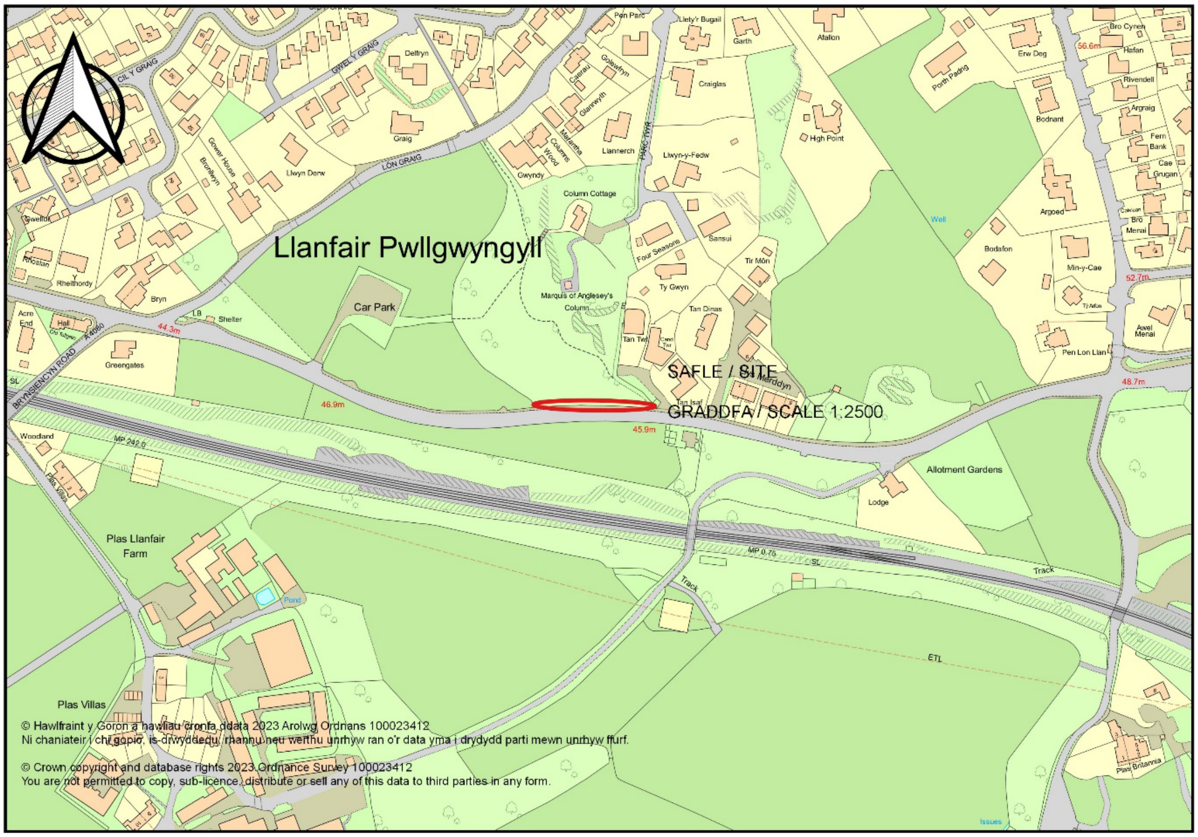
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **12.9**

Rhif y Cais: TPO/2022/24

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn

Lleoliad: Parc Twr, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Y safle arfaethedig yw'r coetir sydd wedi'i leoli o amgylch Tŵr Marcwis yn Llanfairpwll. Mae'r coetir hwn wedi'i warchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO), cyfeirnod TPO 7 'Coed ger Tŵr Marcwis 2006. Mae'n goetir sy'n cynnwys coed derw, castanwydden, sycamorwydden, ffawydd, bedw ac onnen.

Mae'r cais yn ymwneud â lleiafrif bach o goed o fewn y coetir, sydd wedi eu lleoli ger yr ymyl deheuol ar hyd yr A5. Y cynllun arfaethedig yw i dorri nifer o goed ger ymyl y coetir tra efallai y bydd eraill angen eu

gwreiddiau wedi eu tocio yn ystod y gwaith adeiladu. Mae gwaith coed ehangach wedi'i gynnig i ardal llawer ehangach ar hyd yr A5 fel rhan o gynllun ar gyfer gwelliannau i'r briffordd a lledaenu'r droedffordd, fodd bynnag mae'r cais hwn ond yn ymwneud a'r coed sydd wedi eu gwarchod gan y Gorchymyn Cadw Coed (TPO).

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw'r effaith tebygol ar amwynder cyhoeddus o ganlyniad i'r gwaith arfaethedig ac a ydyw'n rhywbeth y gellir ei gyfiawnhau o ystyried y rhesymau a gyflwynwyd er mwyn cefnogi hynny.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Nodyn Cyngor Techngeol 10 (1997): Gorchmynion Cadw Coed

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cais wedi ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu pobl sy'n byw mewn eiddo cyfagos a drwy roi hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad dolaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 25/01/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr o wrthwynebiad.

Y prif sylwadau a godwyd oedd:
• Nid yw'r cynllun ehangach wedi ei ystyried yn iawn gan fod yn well gan feicwyr y ffordd i'r llwybr
• Angen llai o ledaenu radical er mwyn cyfyngu ar y dinistriad o'r SoDdGA ac er mwyn lleihau costau
• Byddai cadw'r ardal fel llwybr troed yn hytrach na defnydd ar y cyd yn golygu na fyddai angen torri cymaint o goed
• Mae gwaredu 120 o goed yn golygu newid sylweddol i'r ardal
• Mae'r cynllun yn gwneud hwyl am ben yr ymgais i leihau carbon

Mewn ymateb:
• Mae mwyafrif y sylwadau hyn yn ymwneud â'r cynllun ehangach ar gyfer llwybr wedi'i rannu ar hyd yr A5
• Mae'r Coetir TPO ond yn rhan fach o'r cynllun ehangach
• Dim ond sylwadau mewn perthynas â choed sy'n berthnasol i geisiadau TPO.

Nid yw caniatâd TPO yn ganiatâd cynllunio / datblygu felly nid yw nifer o'r sylwadau hyn, hyd yn oed os ydynt yn gywir mewn cyd-destun cynllunio, yn rhan o'r materion a ystyrir mewn perthynas â cheisiadau TPO.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C448/TPO - Cais i wneud gwaith ar coed Sycarmorwydden sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu coed yn Column Cottage, Lôn Parc Twr, Llanfairpwll. Caniatau 12/06/2018.

31C448A/TPO - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn Column Cottage, Lôn Parc Twr, Llanfairpwll. Caniatau 12/12/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cais a'r Safle

Y safle arfaethedig yw'r coetir sydd wedi'i leoli ger Tŵr Marcwis yn Llanfairpwll, sydd wedi'i warchod gan TPO cyfeirnod 7,. Y cynllun arfaethedig yw i dorri nifer o goed ger ymyl y coetir tra efallai y bydd angen tocio gwreiddiau rhai coed eraill yn ystod y gwaith adeiladu a hynny er mwyn hwyluso'r gwelliannau i'r briffordd a lledaenu'r llwybr ar hyd yr A5.

Y prif faterion cysylltiedig â'r cais yw:
i. Y gwaith arfaethedig
ii. Cyfiawnhad
iii. Yr effaith ar amwynderau cyhoeddus ac iechyd y coed

i. Gwaith arfaethedig

Mae'r gwaith arfaethedig yn cynnwys torri 13 o goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO) a hynny ar hyd ochr ffordd y coetir. Bydd yr 13 o goed hyn un ai'n cael eu heffeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad, maent wedi marw neu maent mewn cyflwr gwael. Coed derw, castanwydden, sycamorwydden, ffawydd, bedw ac onnen yw'r rhain a bydd coed priodol newydd yn cael eu plannu yn eu lle fel mesur lliniaru.

Gallai 13 o goed arall fod angen tocio eu gwreiddiau yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'r rhain yn cynnwys rhywogaethau tebyg i'r rhai hynny sy'n cael eu torri ac mae mesurau lliniaru priodol yn eu lle. Bydd yr ardaloedd gwarchod gwreiddiau (RPA) yn cael eu marcio gan ffensys rhwystrau plastig er mwyn ffurfio'r parth atal adeiladu (CEZ) yn glir a bydd y gwaith i'r coed yn cael ei oruchwylio gan dyfwr coed er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â'r datganiad dull trin coed. Bydd 12 coeden arall o fewn ymyl TPO y coetir yn rhai na fyddant yn cael eu heffeithio, fodd bynnag bydd y CEZ yn cael ei nodi'n glir gan ffensys a bydd y coed yn cael eu monitro drwy gydol y datblygiad fel mesur lliniaru.

ii. Cyfiawnhad

Y cyfiawnhad dros y cais yw er mwyn hwyluso gwelliannau i'r ffordd ar hyd yr adran hon o'r A5, ynghyd â'r posibilrrwydd o lwybr aml-ddefnydd i gerddwyr/beicwyr rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy, Mae'r gwaith arfaethedig yn ymwneud ag adran fach o goetir TPO gyda'r mwyafrif o'r coetir i aros yr un fath ac heb ei effeithio arno. Bydd y datblygiad yn galluog gwelliant i ddiogelwch y briffordd ar hyd yr adran hon o'r A5 a bydd yn gwella diogelwch cyhoeddus cerddwyr a beicwyr sy'n defnyddio'r llwybr, ystyrir y cyfiawnhad yn dderbyniol gan fod y rhan o'r TPO a effeithir yn fach iawn a gan y byddai'r cais yn arwain at welliant i'r briffordd a diogelwch y cyhoedd.

iii. Effaith ar amwynderau ac iechyd coed

Ystyrir y bydd y cais yn gwella amwynderau'r cyhoedd drwy hwyluso'r gwelliannau i'r briffordd a'r llwybr troed gan wella diogelwch i ddefnyddwyr. Mae llwybr troed drwy'r coetir sy'n cysylltu'r A5 â Lôn Graig i'r gogledd. Gan fod y coed a effeithir arnynt gan y cais hwn yn goed ymylol mewn coetir llawer mwy dwys, ystyrir mai ychydig iawn o effaith gweledol fydd hyn yn ei gael ac y bydd y gwerth amwynderol ar gyfer defnyddwyr llwybr troed yn parhau'r un fath. Bydd ail blannu yn digwydd yn rhywle arall ar y safle gan fod ymyl y coetir yn cael ei leihau. Bydd y cynllun ail blannu hwn yn sicrhau bod amwynder y coetir yn cael ei gynnal yn y tymor hir.

Casgliad

Cais yw hwn ar gyfer gwneud gwaith i goed sydd wedi eu gwarchod gan TPO o fewn coetir o amgylch Tŵr Marcwis ar hyd yr A5. Cynigir bod 13 coeden yn cael eu torri yn gyfan gwbl tra efallai y bydd angen tocio gwreiddiau 13 arall. Lleiafswm bach o goed ymylol yw'r rhain ac mae mesurau lliniaru priodol yn eu lle er budd iechyd ac amwynder coed.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar amodau canlynol:

(01) Bydd y gwaith arfaethedig yn cael ei wneud i Safon Brydeinig 3998:2010 – Gwaith ar Goed – Argymhellion.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(02) Rhaid i'r holl waith ar goed ac o fewn yr AAG gael ei oruchwylio gan Arbenigwr Coedyddiaeth ddiduedd a chymwys yn unol â'r Asesiad o Effaith Coedyddiaeth - TMN Arboriculture - Cyfeirnod A5LlanfairPG_AIA_281022.

Rheswm: Er budd iechyd coed ac amwynder.

Addysgiadol

Rhaid dilyn yr holl fesurau lliniaru eraill a nodir yn yr Asesiad Effaith Coedyddiaeth - TMN Arboriculture - Cyfeirnod A5_LlanfairPG_AIA_281022 ar yr adeg briodol yn ystod y gwaith.

Mae pob aderyn, eu nythod a'u hwyau yn cael eu diogelu trwy gyfraith. Fe allai unrhyw styrbans rhwng 1 Mawrth a 30 Medi fod yn drosedd.

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **13.1**

Rhif y Cais: DEM/2023/2

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn

Lleoliad: Pencraig, Llangefni, LL77 7LD

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel garej unigol o fath domestig a oedd yn adfeiliedig ac wedi dirywio ym Mhencraig, Llangefni, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.

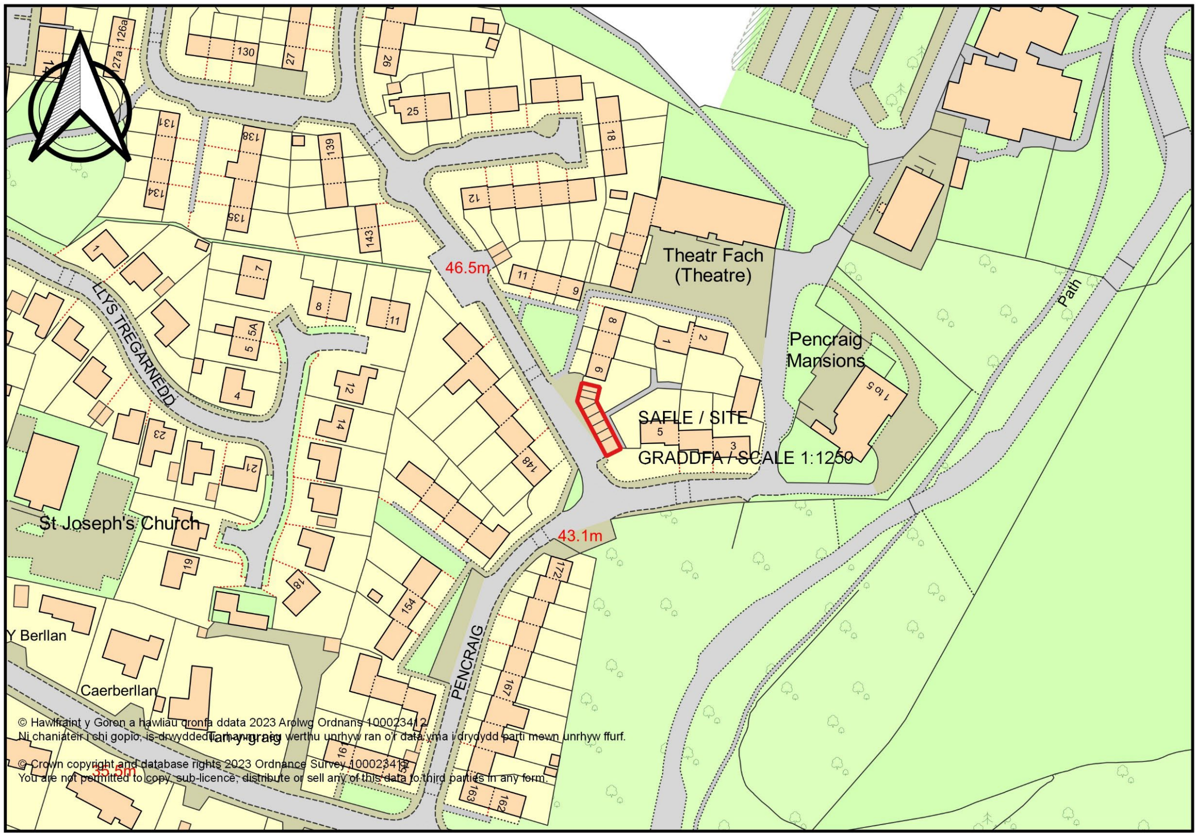
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **13.2**

Rhif y Cais: DEM/2023/3

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn

Lleoliad: Pencraig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel 8 garej o fath domestig a oedd yn adfeiliedig ac wedi dirywio ym Mhencraig, Llangefni, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.

Rhif y Cais: DEM/2023/4

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel modurdy yn

Lleoliad: Maes Hyfryd, Llangefni.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor
Y Cynnig a'r Safle

Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel 10 garej o fath domestig a oedd yn adfeiliedig ac wedi dirywio ym Maes Hyfryd, Llangefni, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.

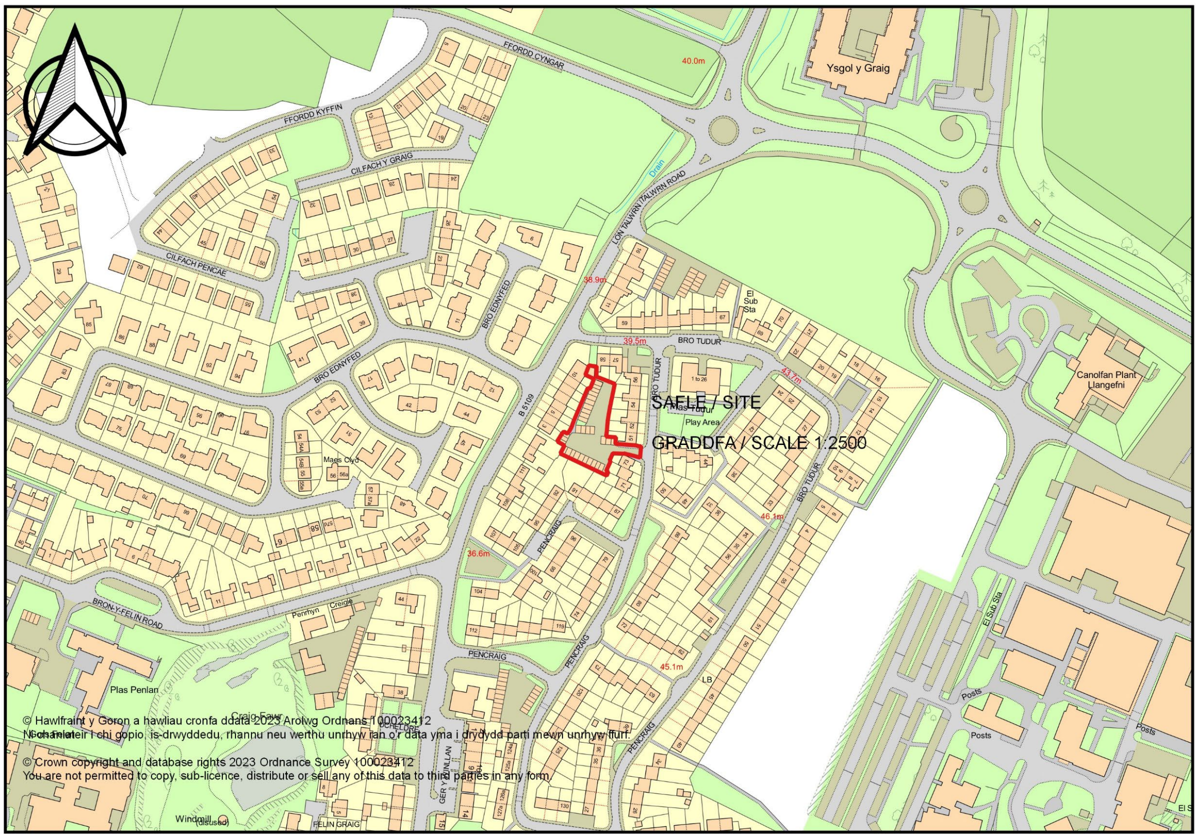
Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2023 **13.4**

Rhif y Cais: DEM/2023/5

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel 28 garejys yn

Lleoliad: Bro Tudur ,LLangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ystyriwyd bod y cais i ddymchwel 28 garej o fath domestig a oedd yn adfeiliedig ac wedi dirywio yn Bro Tudur, Llangefni, yn ddatblygiad a ganiateir o dan Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau Cyffredin a Ganiateir) 1995.