

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 5 EBRILL 2023 am 1.00 y. p.	WEDNESDAY, 5 APRIL, 2023 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (*Is-Gadeirydd*)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor
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 cyhoeddus yr Awdurdod

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes *(Is-Gadeirydd)*
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI 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 ETHOL CADEIRYDD

Ethol Cadeirydd ar gyfer y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

(Yn dilyn ymddiswyddiad y Cynghorydd Neville Evans fel Cadeirydd)

2 YMDDIHEURIADAU

3 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

4 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_ (Tudalennau 1 - 20)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mawrth, 2023.

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 cyhoeddus yr Awdurdod

5 YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

6 SIARAD CYHOEDDUS

7 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 21 - 66)

Copi o lythyr i Richard Buxton Solicitors er gwybodaeth

8.1 46C427L/COMP - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi
46C427L/COMP

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

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

8.4 HHP/2022/342 - Islwyn, Ffordd Caergybi, Llanfairpwll
HHP/2022/342

8.5 FPL/2022/173 - Lôn Penmynydd, Llangefni
FPL/2022/173

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

9 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 67 - 70)

11.1 FPL/2023/30 – Wylfa, Pencarnisiog
FPL/2023/30

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 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

13 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 71 - 106)

13.1 LBC/2023/1 – Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi
LBC/2023/1

13.2 FPL/2023/6 – Maes Parcio Iard yr Hen Orsaf, Stryd Fawr, Llangefni
FPL/2023/6

13.3 FPL/2023/24 – Bryn Fedwen Cottage, Gaerwen
FPL/2023/24

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

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

13.6 FPL/2022/85 – Clwb Golff Llangefni
FPL/2022/85

14 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn hybrid ar 1 Mawrth 2023

- PRESENNOL:** Y Cyngorydd Neville Evans (Cadeirydd)
Y Cyngorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
- Y Cyngorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, T LI Hughes MBE, John I Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams.
- Y Cyngorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ),
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR)
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Cefnogi Porth Cynllunio a Systemau (MO),
Swyddog Pwyllgor (MEH)
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cyngorydd Liz Wood.
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cyngorwyr Dylan Rees (cais 7.2); Dyfed W Jones (cais 12.8).
- Y Cyngorwyr Derek Owen, Llio A Owen, Ieuan Williams.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cyngorydd Glyn Haynes ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.8.

Datganodd y Cyngorydd John I Jones ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.1.

Datganodd y Cyngorydd Ken Taylor ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 12.8.

3 COFNODION

Cadarnhawyd fod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd fod cofnodion yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd ar 15 Chwefror 2023 yn gywir.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod wedi gofyn am gael gweld fideo o'r ymweliad safle corfforol a gynhaliwyd yn Lôn Penmynydd, Llangefni yn dilyn yr ymweliad safle. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd fod y fideo wedi ei rhoi ar TEAMS i aelodau'r Pwyllgor edrych arni. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oedd yn gallu dod i hyd i'r recordiad ac awgrymodd y dylid amlygu recordiadau yn well ar TEAMS yn y dyfodol ar gyfer Aelodau'r Pwyllgor.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 12.8.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i'r cynllun Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

6.2 COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1: Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1: Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1: Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1: Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1: Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4: Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden /

Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1: Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1: Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

6.3 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427k/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor wedi derbyn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, ar ran eu cleientiaid, a oedd yn herio dilysrwydd y caniatâd cynllunio a roddwyd i'r cynllun Land and Lakes, fel y nodir yn yr adroddiad. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais i roi digon o amser i'r Cyngor ystyried cynnwys y llythyr a dderbyniwyd ac ymateb yn unol â hynny. Oherwydd cymhlethdod y materion a godwyd, mae Swyddogion Cynllunio'n dal i ystyried y cais ac argymhellwyd fod y cais yn cael ei ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2022/60 – Cais llawn ar gyfer codi 14 annedd ynghyd â chreu lôn fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle hen Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Gan iddo ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John I Jones y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor hwn, a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, gohiriwyd y cais er mwyn cynnal ymgynghoriad statudol pellach ar y wybodaeth a dderbyniwyd ynghylch diogelwch cerddwyr a gwybodaeth priffyrdd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle hen Ysgol Gynradd Niwbwrch yn Stryd Pendref. Mae'r tir wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y caiff ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cynnig yn cynnwys tai pâ'r, teras o bedwar tŷ a fflatiau a bydd gan yr holl unedau lefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat. Ni fydd llecyn agored cyhoeddus yn cael ei ddarparu ar y safle, ond, serch hynny, bydd angen darparu cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae anffurfiol a mannau chwarae gydag offer i blant, a gosodir amod cynllunio i sicrhau hynny. Ychwanegodd fod y safle o fewn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y caiff ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a dyma safle'r hen ysgol gynradd, felly gellir ystyried y cynnig o dan bolisi cynllunio TAI 3. Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o ddim llai na 30 uned dai yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl. Tua 35 uned yr hectar yw dwysedd y cynnig hwn ac mae'n cydymffurfio â gofynion y Polisi. Gan fod y cais yn cael ei gyflwyno gan Adran Dai y Cyngor Sir, bydd 100% o'r datblygiad yn dai fforddiadwy ac mae hynny'n cydymffurfio â gofynion polisi TAI 15. 40 uned yw'r cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch yn ystod cyfnod y Cynllun (2011 – 2021) ac mae cyfanswm o 21 uned wedi'u cwblhau. Golyga hyn nad oes digon o gapasiti yn y cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch ar hyn o bryd a rhaid i'r ymgeisydd gyfiawnhau'r angen am y datblygiad hwn. Cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i brofi'r angen am y datblygiad hwn yn yr ardal. Cynhaliwyd Arolwg o'r Angen am Dai ac mae'r gymysgedd arfaethedig yn mynd i'r afael â'r angen a nodwyd yn yr arolwg hwnnw. Gan y byddai'r cynnig hwn yn arwain at safle ar hap ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, yn unol â maen prawf (2) o bolisi cynllunio PS1, mae angen cyflwyno asesiad o'r effaith ar yr iaith Gymraeg i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol fychan gan y bydd yr anheddau'n 100% fforddiadwy a phobl leol fydd yn byw ynddynt.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Bolisi TAI 8, 'Cymysgedd Briodol o Dai, sydd yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a'i fod yn diwallu'r anghenion a nodwyd ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai mewn perthynas â'r math o dai a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu. Bernir y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal. Cyfeiriodd hefyd at yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a drafodir yn fanwl yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ac ystyriwyd effaith y cynnig yn erbyn polisiâu a chanllawiau cynllunio perthnasol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r

datblygiad arfaethedig gydag amodau priodol, a bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle i sicrhau na fydd traffig adeiladu'n effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd ac eiddo preswyl cyfagos. Mae'r cynnig yn cynnwys croesfan ger y safle yn ogystal â phalmant botymog ger y maes chwarae a bydd hyn yn sicrhau fod llwybr ar gael i blant ei ddefnyddio sy'n cysylltu'r safle gyda'r maes chwarae, Ysgol Santes Dwynwen a chyfleusterau yn y pentref.

Nodwyd hefyd fod Chwaraeon Cymru wedi cysylltu â'r Awdurdod Cynllunio ar ôl derbyn cwyn gan aelod o'r cyhoedd oherwydd nad oedd yr Awdurdod Cynllunio wedi ymgynghori â Chwaraeon Cymru ynghylch lleihau maint y man chwarae o ganlyniad i'r cais hwn, ac felly roeddent yn gwrthwynebu'r cais oherwydd nad oeddent wedi derbyn gwybodaeth amdano. Fodd bynnag, mae swyddogion wedi esbonio wrth Chwaraeon Cymru fod y cyfleusterau wedi cael eu trosglwyddo dros y ffordd i'r Ysgol Santes Dwynwen newydd sydd yn ysgol llawer mwy. Nodwyd nad yw'r gymuned leol wedi colli cyfleusterau chwaraeon gan fod caeau chwarae ar safle'r ysgol newydd ac mae cae chwarae ym Mharc y Plant hefyd. Cafodd y cae pum bob ochr ei ddymchwel pan gafodd yr hen ysgol gynradd ei dymchwel, felly nid oedd cae pum bob ochr yn bodoli pan gyflwynwyd y cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio asesu'r cais fel y cafodd ei gyflwyno ac yn ôl ei rinweddau ei hun. Mae Chwaraeon Cymru wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl erbyn hyn. Sicrhawyd cyfraniad ariannol o £2,947.19 tuag at fan chwarae anffurfiol i blant a man chwarae gydag offer i blant fel rhan o'r cais hwn. Yr argymhelliad yw caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau yn adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu gan fod angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 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 manau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Lôn Penmynydd, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y tri aelod lleol oherwydd pryderon lleol ynghylch traffig, sŵn, llygredd, yr effaith ar ecoleg a lleoliad y cynnig. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2023, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad safle corfforol ar 15 Chwefror 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Richard Lloyd Hughes, a oedd yn **gwrthwynebu'r cais**, ei fod yn annerch y Pwyllgor ar ran y preswylwyr sydd o'r farn na ddylid caniatáu'r datblygiad o 34 caban gwyliau ar Lôn Penmynydd. Mae'r preswylwyr yn dadlau nad yw'r cais arfaethedig yn gydnaws â'r ardal honno o Langefni ac nid yw'r

safle'n addas i bwrpas; mae'r topograffi'n golygu y gall y tir fod o dan ddŵr ac mae llifogydd yn effeithio arno i ryw raddau bob blwyddyn ac, ar adegau, mae hynny'n amharu ar draffig ar y ffordd gerllaw'r fynedfa i'r safle. Mae'r preswylwyr wedi gweld llifogydd o'r fath yn ystod y 30 i 40 mlynedd diwethaf. Cynhaliwyd yr arolwg gan yr ymgeisydd yn ystod cyfnod penodol heb elwa ar wybodaeth leol hanfodol. Er mwyn cefnogi'r gwrthwynebiad, gofynnir i'r Pwyllgor roi ystyriaeth ddwys i'r sylwadau canlynol:-

1. Mae Arolwg Trafnidiaeth yr ymgeisydd yn awgrymu fod traffig yn ysgafn ar Lôn Penmynydd. Cynhaliwyd yr arolwg hwn yn ystod cyfnod clo Covid 19 ac mae hynny wedi ystumio'r darlun o lefel y traffig. Er mwyn darparu asesiad mwy cytbwys, bu i'r preswylwyr gyfrif cerbydau dros gyfnod o 9 awr rhwng 08:30am a 17:30pm ar ddiwrnodau gwahanol (am gyfnod o 10 diwrnod). Yn ystod y cyfnod hwn, roedd lefel y traffig 60% yn uwch o gymharu ag Arolwg Trafnidiaeth yr ymgeisydd. Byddai'r preswylwyr yn dadlau fod cymedrol i drwm yn well disgrifiad o lefel y traffig. Yn ogystal, gofynnwyd am gyngor proffesiynol ar yr Arolwg Trafnidiaeth. Mae'r cyngor yn datgan nad yw'r arolwg yn cydymffurfio â'r safonau gofynnol o dan bolisi TAN 18 (Trafnidiaeth) y Cyngor, yn arbennig o ran gwelededd. Cyflwynwyd manylion pellach, mewn ysgrifen, i'r Swyddog Cynllunio. Gwerthfawrogir fod mynedfa'n bodoli'n barod ond mae'r fynedfa ar gyfer defnydd achlysurol gan gerbydau amaethyddol yn hytrach na defnydd trwm a chyson gan gerbydau.

2. Mae dogfen arall yn awgrymu na fu unrhyw ddamweiniau. Mae Mr Hughes ei hun wedi gweld tair damwain a dwy ddamwain a fu bron â digwydd yn ystod y deunaw mis diwethaf ar y gylchfan agosaf at y fynedfa arfaethedig. Nodir hefyd fod Lôn Penmynydd yn cael ei monitro'n rheolaidd ac yn gyson am oryrru gan gerbyd Siwrne Saff yr Heddlu, a hynny rhwng mynedfa Coleg Menai a'r gylchfan y cyfeiriwyd ati'n barod. Credir fod y ffaith hon yn cefnogi ein dadl fod hon yn ffordd brysur iawn ac mae angen i yrwyr gymryd cryn ofal. Hefyd, byddem yn dadlau y gallai unrhyw gynnydd mewn traffig, a mwy o yrwyr sy'n anghyfarwydd â'r ffordd, arwain at fwy o droseddau traffig ac efallai mwy o ddamweiniau.

3. Mae Arolwg Ecolegol yr ymgeisydd yn awgrymu y bydd yr effaith ar yr amgylchedd yn fychan iawn. Byddem yn anghytuno. Mewn gwirionedd, nid oes sôn o gwbl am y boblogaeth o wiwerod coch. Collwyd coetir hynafol yn barod yn sgil datblygu'r ffordd gyswllt ac mae llawer llai o wrychoedd erbyn hyn wedi iddynt gael eu dinistrio. O ganlyniad, mae hyn wedi cael effaith niweidiol iawn ar gyfran helaeth o'r bywyd gwyllt. Er enghraifft, nid oes tylluanod yn yr ardal erbyn hyn ac mae gwiwerod coch ac ystlumod i'w gweld yn llawer llai aml - a hynny ar ffordd sydd yn arddangos arwydd coetir y wiwer goch gyda balchder ac yn weladwy iawn. Unwaith yn rhagor, bydd cael gwared â mwy o wrychoedd yn yr ardal yn amharu'n fawr ar y boblogaeth o wiwerod coch ac ystlumod, a gallai ddifrodi'r boblogaeth honno gan na fydd yn bosib iddynt deithio rhwng darnau cysylltiedig o goetir.

Dywedodd Mr Jamie Bradshaw, Asiant yr ymgeisydd, a oedd yn siarad o **blaid y cais**, fod Swyddogion yn cefnogi'r cynllun hwn ar ôl ystyried yr holl faterion yn

ofalus. O'r herwydd, dywedodd Mr Bradshaw na fyddai'n cyfeirio at bob pwnc ac y byddai'n canolbwyntio ar y prif faterion dros wrthwynebu'r cais.

- Mae honiadau am sŵn ac aflonyddu posib yn anghywir gan fod y safle 189 metr oddi wrth yr eiddo agosaf, a hyd yn oed yn bellach oddi wrth eiddo eraill. Mae dwysedd y safle yn isel hefyd a bydd yn cael ei reoli'n weithredol. Mae'r Swyddogion yn gwbl fodlon â'r mater hwn.
- Mynediad a thraffig – bwriedir creu mynedfa newydd a fydd yn darparu gwelededd da i'r ddau gyfeiriad, ac mae nifer y teithiau yn gyfforddus o fewn capasiti'r ffordd. Mae Swyddogion Priffyrdd wedi ystyried y dystiolaeth dechnegol fanwl a gyflwynwyd ac maent yn gwbl fodlon. Ailadroddwyd yr arolwg traffig ac, mewn gwirionedd, mae'r cyflymder ychydig yn is nag yn ystod y cyfnod clo, felly mae'r ffordd a'r fynedfa'n foddhaol.
- Mae gwaith manwl wedi'i wneud hefyd i sicrhau y caiff y cynllun ei ddraenio'n briodol ac ni fydd yn achosi problemau ar y safle nac oddi ar y safle ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC), Dŵr Cymru a'ch Swyddogion Draenio'n cytuno â hynny.
- Cwblhawyd arolygon ecolegol helaeth hefyd ac nid oes unrhyw rywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle ac mae'r posibilrwydd y bydd anifeiliaid sy'n symud o gwmpas yn y coed a'r gwrychoedd ar derfynau'r safle'n cael eu heffeithio yn fychan iawn. Byddai bron y cwbl o'r coed a'r gwrychoedd hynny'n cael eu cadw a bwriedir gwneud gwaith plannu helaeth a fydd yn lliniaru effeithiau bychan y cynllun ac yn arwain at wella bioamrywiaeth, felly bydd gwerth y safle'n uwch nag ydyw ar hyn o bryd. Unwaith eto, mae CNC a'r Ecolegydd yn gwbl fodlon â'r cynllun.
- Yn wir, mae adeiladu gyda natur a thirwedd yr ardal wrth galon y dyluniad ac mae'r agwedd tuag at y dirwedd, ynghyd â'r cabanau cynaliadwy o safon uchel, yn sicrhau na fydd golygfeydd eang o'r safle i'w gweld. Unwaith eto, mae'r Ymgynghorydd Tirwedd a'r Swyddogion Cynllunio'n gwbl fodlon â hyn.
- Mae rhai gwrthwynebwyr wedi dadlau nad yw'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi cynllunio gan y byddai'n ymestyn y dref. Mewn gwirionedd, fodd bynnag, mae'r polisi'n hyrwyddo safleoedd fel yr un hwn sydd yn hynod hygyrch ac ar ymylon trefi gan mai dyma'r safleoedd mwyaf cynaliadwy sydd yn cynnig y buddion economaidd mwyaf.
- Yn wir, os caiff ei gymeradwyo, bydd y cynllun yn cyflogi 6 aelod o staff yn uniongyrchol a nifer o weithwyr eraill trwy waith ar gontract, a disgwylir iddo gyfrannu bron i £1 miliwn y flwyddyn i'r economi leol o ganlyniad i wariant ymwelwyr yn unig, ac mae hynny gyfystyr â chyflogi dros 50 o bobl. Byddai hyn yn hwb sylweddol i ganol dref Llangedfni sydd mewn trafferthion.
- Byddai'r ymgeisydd hefyd yn defnyddio cwmnïau lleol i adeiladu'r safle a'r cabannau, a disgwylir y bydd bron i £2 miliwn yn cael ei wario ar adeiladu'r cynllun, gyda'r cyfan o'r swm hwnnw'n cael ei gadw yn yr ardal leol.
- Rydym ni a Swyddogion wedi asesu effaith y cynllun ar yr iaith Gymraeg ac mae'n glir mai effaith bychan iawn fydd 32 caban yn ei gael mewn tref lle mae dros 4,800 o bobl yn byw, a gellir rhoi sylw llawn i hyn trwy Gynllun Iaith Gymraeg a mesurau eraill. Yn wir, mae cynlluniau fel hyn yn rhai da iawn i symud ymwelwyr o lety Airbnb i safleoedd sy'n cael eu rhedeg yn briodol nad ydynt yn defnyddio tai lleol.
- At ei gilydd, mae'r cynnig o'ch blaenau yn cydymffurfio'n llawn â'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae Swyddogion, ar ôl ei ystyried yn ofalus, yn ei gefnogi'n

llwyr ac nid oes unrhyw sail gadarn dros wyro oddi wrth eu cyngor proffesiynol ac ystyriol. Felly, mae asesiad priodol o'r materion yn eglur ac yn bendant o blaid caniatáu'r cais hwn.

- Felly, gofynnir yn barchus i chi gefnogi'r cais hwn yn unol â chyngor Swyddogion.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r polisi'n datgan y gwrthodir datblygiad tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun, neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Y prif bolisi perthnasol yn yr achos hwn yw polisi cynllunio TWR 3 (safleoedd Carafanau Sefydlog a Chabannau) ac mae'n rhaid ystyried tri maen prawf o dan y polisi hwn. Mae maen prawf (i) yn nodi bod rhaid dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafán sefydlog neu safleoedd cabanau neu safleoedd llety gwrsylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Yn yr ardal hon, sef gorllewin Môn, dengys yr Astudiaeth Capasiti fod capasiti ar gyfer datblygiad mwy cyhyd â'i fod yn cael ei ddylunio'n dda, ei fod yn cael ei leoli'n sensitif a'i fod yn ystyried yr effaith ar yr amgylchedd. Mae maen prawf (ii) polisi TWR 3 yn nodi bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd. Ychwanegodd y bu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau y gellir gwireddu cynllun tirlunio effeithiol. Bydd angen tynnu rhan o'r bwnd/clawdd presennol ar flaen y safle a'i symud yn ôl er mwyn sicrhau fod y safle'n cyflawni'r llain welededd gofynnol. I sicrhau fod cynllun tirlunio digonol yn cael ei gyflawni, mae 2 gaban wedi'u tynnu o'r cynnig er mwyn i'r ymgeisydd blannu coetir ar y ffin ogleddol ger Lôn Penmynydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys plannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswelltir amwynder, mewnlenni gwrychoedd lle bo angen, yn ogystal â phlannu coetir ar y terfyn yng nghefn y safle. Mae'r cynllun plannu'n un y gellir ei gyflawni a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg. Mae maen prawf (iii) polisi TWR 3 yn nodi y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd a dylid gallu darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r fynedfa ar y brif rwydwaith priffyrdd ac mae'n agos at y ffordd gyswllt newydd. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf (iii) y polisi a bydd amodau Priffyrdd perthnasol yn cael eu cynnwys. Ychwanegodd y bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisïau TWR 3, PCYFF 3 a PCYFF 4 gan fod lleoliad y safle, ar gyrion Llangedfni, yn gynaliadwy a bydd yn cael ei guddio'n dda.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd fod nifer o bryderon lleol wedi'u codi mewn perthynas â draenio a llifogydd ar y tir sy'n destun y cais cynllunio. Fodd bynnag, mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r datblygiad gan nad yw wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2. Mae Ymgynghoriaeth Gwynedd wedi nodi nad oes unrhyw gofnod o lifogydd ar y safle. Oherwydd maint y datblygiad bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) ei gymeradwyo cyn dechrau gwaith ar y safle. Bydd y cynnig yn cysylltu â system garthffosiaeth gyhoeddus Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig i ollwng dŵr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Cyfeiriodd hefyd at

bryderon a fynegwyd gan Aelod Lleol yn ystod yr ymweliad safle mewn perthynas â'r fynedfa i'r safle ac, yn benodol, cyflymder traffig i'r dwyrain a'r gorllewin o'r fynedfa. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Traffig ac mae'r canlyniadau'n dangos fod gwelededd sylweddol o'r safle ar gyfer cyflymder y traffig sy'n pasio'r safle. Cynhaliwyd ail Asesiad Traffig ym mis Chwefror a chadarnhaodd canfyddiadau'r asesiad gwreiddiol, sef bod y gwelededd yn ddigonol. Nodwyd y bydd y gwrych ger mynedfa'r safle'r cael ei glirio i sicrhau gwelededd ar ddwy ochr y ffordd, ac, oherwydd bod y fynedfa'n agos at y gylchfan, bydd hyn yn arafu traffig o'r ddau gyfeiriad.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at yr ystyriaethau eraill mewn perthynas â'r cais hwn a chyfeiriodd at y budd economaidd a'r budd cyflogaeth a fyddai gyfystyr â rhwng 49 a 56 o swyddi. Byddai'r cynnig hefyd yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol drwy gyflogi pobl a busnesau ar y safle, a disgwylir i ddau berson gael eu cyflogi'n llawn amser a rhwng 4 a 6 arall yn rhan amser ar y safle mewn swyddi gweinyddol a gwasanaethau cwsmer. Yn ogystal, bydd rhagor o swyddi'n cael eu cefnogi a'u darparu trwy rolau eraill megis glanhau, cynnal a chadw'r safle a gwaith contract cyffelyb. Ychwanegodd fod y datblygwr wedi cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais ac mae'n cadarnhau y bydd yr holl arwyddion a deunyddiau marchnata yn ddwyieithog. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cyflogi pobl sy'n siarad Cymraeg. Yr argymhelliad yw caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau a gynhwysir yn adroddiad y Swyddog.

Mynegodd y Cynghorydd Jeff Evans ei anfodlonrwydd â'r cyfyngiad amser ar siaradwyr cyhoeddus gan ddweud fod tri munud yn ymddangos yn amser byr, yn arbennig ar gyfer y cyhoedd sy'n dymuno mynegi eu safbwyntiau i'r cyfarfod. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd fod y cyfyngiad amser o dri munud wedi'i gynnwys yn y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, ei fod yn siarad ar ei ran ei hun ac ar ran Aelodau Etholedig eraill ward Canolbarth Môn. Mewn perthynas â'r cynnig, cyfeiriodd yn benodol at y dirwedd, ecoleg a bioamrywiaeth a nododd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad Asesiad Tirwedd a Gweledol sydd yn delio ag ardal ehangach Llangefni ac nid â safle'r cais yn benodol. Nododd fod adran 4.3.5 a 4.3.6 yr adroddiad yn cyfeirio at y Warchodfa Natur Leol yn Nant y Pandy, Llangefni, ond nid oes cyfeiriad at gynefin y wiwer goch er bod byrddau gwybodaeth yn tynnu sylw at y boblogaeth wiwer goch yn Nant y Pandy. Ychwanegodd y Cynghorydd Rees fod gwiwerod coch i'w gweld yn aml ar Lôn Penmynydd. Nododd iddo gysylltu â Dr Craig Shuttleworth, o Brifysgol Bangor, un sy'n ymwneud â chadwraeth gymhwysol gwiwerod coch brodorol yn y DU ac Ewrop, a darllenodd y Cynghorydd Rees ohebiaeth a dderbyniwyd gan Dr Shuttleworth ar 2 Chwefror 2023 i'r Pwyllgor. Ychwanegodd nad yw'r Adroddiad Ecolegol yn sôn am wiwerod coch ac felly nid yw'r cais yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 5 Polisi Cynllunio Cymru ar gadwraeth natur a chynllunio a dylid gwrthod y cais oherwydd hynny'n unig. Dywedodd y Cynghorydd Rees hefyd ei fod yn cytuno â'r sylwadau bod y cyfyngiad amser o dri munud i siaradwyr cyhoeddus yn annigonol a darllenodd weddill sylwadau'r siaradwr a oedd yn gwrthwynebu'r cais fel a ganlyn:-

'Bydd llygredd golau hefyd yn effeithio ar y boblogaeth o ystlumod a deallir fod cyfyngiad wedi'i osod ar gais cynllunio yn ddiweddar sy'n golygu bod rhaid diffodd goleuadau ar amser penodedig er mwyn lleihau'r effaith niweidiol ar ystlumod. Mae'n rhaid i'r datblygiad arfaethedig fodloni meini prawf polisi TWR 3. Mae'r datblygiad hwn yn disgyn i'r dosbarth datblygiad ar raddfa fawr o rhwng 26 a 200 o unedau ac felly byddai'n rhaid iddo ddangos yn glir ei fod yn gweddu'n dda â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol. Nid yw'n gwneud hynny. Mae'r datblygiad arfaethedig tu allan i'r ffin ddatblygu y cytunwyd arni'n lleol. Deallir fod modd caniatáu datblygiad tu allan i ffin benodol o dan amgylchiadau eithriadol a hanfodol. Derbyniwyd hyn yn anfoddog mewn perthynas â datblygu'r ffordd newydd y barnwyd ei bod yn hanfodol i leihau tagfeydd traffig yn Llangefni. Byddem yn dadlau nad yw'r datblygiad arfaethedig hwn yn hanfodol ac nid yw'r safle arfaethedig yn addas i bwrpas ar sail y sylwadau a'r ffeithiau y cyfeiriwyd atynt yn flaenorol.'

Ategodd y Cynghorydd Rees fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fawr sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nid oedd yn derbyn y bydd yr effaith weledol na'r effaith amgylcheddol yn fychan iawn a, phe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, byddai'n arwain at drefoli cyrion gwledig Llangefni a dyna pam fod y tri Aelod Lleol yn gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb iddo ddatgan, yn ystod yr ymweliad safle, fod y tir dan ddŵr. Ychwanegodd ei bod yn amlwg fod pryderon lleol yn bodoli gan fod 39 llythyr wedi'u cyflwyno'n gwrthwynebu'r cais, ar sail ecoleg, effaith ar gefn gwlad a'r iaith Gymraeg. Mae Cyngor Tref Llangefni yn gwrthwynebu'r cais hefyd. Dywedodd y Cynghorydd Bebb fod y cynnig, yn ei farn ef, yn rhy agos at Goleg Menai ac Ysgol y Graig a bydd adeiladu estyniad i'r ysgol yn creu mwy o draffig. Yn ei farn ef, bydd angen ysgol Uwchradd newydd yn Llangefni yn ystod y deg mlynedd nesaf a byddai'r lleoliad hwn yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb fod y cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts nad yw trigolion lleol Llangefni yn credu y bydd y datblygiad yn gweddu â'r gymuned gan fod y Dref yn gymysgedd o stryd fawr, tai, stad ddiwydiannol, dwy ysgol gynradd, ysgol uwchradd a Choleg Menai ac mae'r datblygiad arfaethedig mewn ardal amhriodol ar gyrion y dref. Mae Llangefni yn cael ei dynodi'n Ardal Fanwerthu Drefol ac mae'r preswylwyr yn cwestiynu sut mae'r datblygiad hwn yn cyd-fynd â'r diffiniad hwnnw. Nododd nad yw'r Adroddiad Ecolegol yn rhoi sylw i rywogaethau natur lleol h.y. y cudyll coch a gwiwerod coch. Bydd datblygu cabanau gwyliau yn creu llygredd sŵn a goleuni ychwanegol a gall greu ymddygiad gwrthgymdeithasol hefyd. Dywedodd nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3.

Dywedodd y Cynghorydd Paul Ellis, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno â'i gyd Aelodau Etholedig ac nad yw'r safle'n addas ar gyrion gwledig Llangefni gan ei fod ar briffordd gyhoeddus ac yn agos at gylchfan.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau'r Aelodau Lleol a dywedodd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Astudiaeth Ecoleg. Ymgynghorwyd arno ac mae'n dderbyniol gan CNC a Swyddog Ecoleg yr Awdurdod. Nododd y bydd plannu coed a thyfu glaswellt gwyllt yn annog natur a bydd angen sicrhau fod Ecolegydd ar y safle cyn torri unrhyw goed a gwrychoedd i wneud yn siŵr nad oes unrhyw fywyd gwyllt yn y gwrychoedd. Ychwanegodd fod cyfeiriad wedi'i wneud at lygredd golau o'r safle, fodd bynnag, byddai'n rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun goleuo cyn dechrau gwaith ar y datblygiad, fel y gwelir yn Amod 6 yn yr adroddiad. Nodwyd fod safle'r cais tu allan i'r ffin ddatblygu, ond mae polisi TWR 3 yn nodi nad oes rhaid i ddatblygiadau o'r fath fod o fewn y ffin ddatblygu gan eu bod yn addas i'w lleoli tu allan i ffiniau datblygu.

Gofynnodd y Cynghorydd R LI Jones a yw'r Awdurdod Lleol yn mesur allyriadau carbon o ddatblygiadau o'r fath. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw allyriadau carbon yn cael eu mesur ond dywedodd y bydd paneli solar yn cael eu gosod ar doeau'r cabanau a bydd pwyntiau gwefru ar gael ar y safle. Cymerwyd camau i liniaru effaith y datblygiad ar yr amgylchedd.

Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams a yw'r ymgeisydd yn bwriadu gwerthu'r cabanau i unigolion a fyddai wedyn yn eu gosod, neu a fyddant yn cael eu gosod i bobl aros ynddynt am wythnos neu bythefnos ar y tro. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei ystyried yng nghyd-destun ystyriaethau cynllunio a defnydd tir yn unig. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at ddatblygiad tebyg yn Ward Aethwy, lle mae'r cabanau wedi cael eu gwerthu gyda phobl yn byw ynddynt fel ail gartrefi ac mae rhai yn byw'n barhaol yn y cabanau. Mynegodd bryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig ar Lôn Penmynydd, Llangefni yn arwain at yr un sefyllfa ag a geir yn y datblygiad yn Ward Aethwy. Gofynnodd beth yw pwynt y ffin ddatblygu os caniateir adeiladu datblygiadau o'r fath y tu allan i ffiniau datblygu. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 3 yn ei farn ef. Nododd y bydd y safle i'r weld o'r briffordd drwy gydol y flwyddyn. Dywedodd y byddai amod yn cael ei osod yn mynnu bod cofrestr yn cael ei chadw i fonitro pwy sy'n aros yn y cabanau. Fodd bynnag, gosodwyd amod tebyg ar ddatblygiad cyffelyb yn Llanddaniel, ond, erbyn hyn mae dros hanner y cabanau hynny wedi'u gwerthu a rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon iddynt sy'n golygu fod modd byw ynddynt drwy gydol y flwyddyn. Roedd y Cynghorydd Roberts o'r farn y dylai pob datblygwr sy'n datblygu datblygiad tebyg gael 'dangosfwrdd' i fonitro pwy sy'n aros yn y cabanau hyn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at y sylwadau am allyriadau carbon o ddatblygiad o'r fath. Nododd y bydd plannu coed o amgylch y safle yn cyfrannu at 'wrthbwysu carbon'. Ychwanegodd y bydd cyfleoedd cyflogaeth yn cael eu creu os caniateir y datblygiad a bydd yn cyfrannu at yr economi lleol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai'r datblygiad yn creu manteision ac anfanteision i dref Llangefni. Nododd y gallai datblygiad o'r fath gael effaith

ar y dref ac ar fywyd gwyllt, ond gallai fod yn fuddiol i'r ardal hefyd. Dywedodd hefyd y gallai'r datblygwr apelio yn erbyn y penderfyniad pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones nad yw'r arolwg traffig a gynhaliwyd yn ystod y cyfyngiadau covid yn rhoi darlun clir o draffig ar Lôn Penmynydd. Dywedodd fod pwyslais erbyn hyn y dylai pobl sy'n defnyddio cyfleusterau o'r fath gerdded yn hytrach na defnyddio eu cerbydau; yn ei farn ef nid oedd y safle'n gynaliadwy yn yr ystyr hwnnw gan nad yw'n agos at ganol y dref. Dywedodd hefyd, er bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Adroddiad Ecolegol, nid yw'n cynnwys cynefin y wiwer goch ac nid oes cyfeiriad at y wiwer goch yn yr adroddiad, felly nid oedd yn gallu cefnogi'r cais.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau aelodau'r Pwyllgor a dywedodd mai pwrpas amod cynllunio yw rheoli datblygiad a chyfeiriodd yn benodol at Amod (2) yn yr adroddiad. Dywedodd nad oes sicrwydd ynghylch beth all ddigwydd yn y dyfodol gan nad oes gan yr Awdurdod Cynllunio adnoddau i fonitro pa un ai yw pobl yn byw yn barhaol yn y cabanau hyn ai peidio. Dywedodd y dylai pobl leol roi gwybod i'r Awdurdod Cynllunio os yw amodau'n cael eu torri ac os nad yw'r datblygiad yn gweithredu'n unol â'r amodau a osodwyd. Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe byddai'r cais yn cael ei wrthod ac yna'r ymgeisydd yn apelio yn erbyn y penderfyniad, byddai'r Arolygydd Cynllunio'n gosod Amod (2) ar unrhyw ganiatâd. Os yw'r Pwyllgor am wrthod y cais yna bydd angen rheswm mwy dilys dros wneud hynny. Ymatebodd hefyd i sylwadau am yr Arolwg Traffig a gynhaliwyd yn ystod y cyfyngiadau covid. Nododd fod Arolwg Traffig ychwanegol wedi'i gynnal gan yr ymgeisydd yn ystod mis Chwefror a'r canlyniad oedd bod llai o draffig yn pasio'r safle na phan oedd y cyfyngiadau covid mewn grym. Nid oedd yn cytuno â'r sylwadau fod y safle datblygu yn anghynnaladwy. Bydd y datblygwr yn adeiladu llwybr troed o fynedfa'r safle i lwybr troed sy'n bodoli'n barod. Nododd fod y safle filltir a hanner o ganol tref Llangefni.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y mwyafrif o aelodau o blaid gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd barnwyd fod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 3 ac nid yw'r adroddiad ecoleg yn rhoi sylw i'r effaith ar gynefin y wiwer goch yn yr ardal.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros wrthod y cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2022/128 – Cais llawn ar gyfer estyniad i'r adeilad presennol yn ogystal â dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy newydd yn Safle 5, Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol, yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.5.10 y Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi archwilio'r cais yn unol â'r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar Stad Ddiwydiannol Llwyn Onn, Amlwch, sydd wedi'i ddynodi'n safle cyflogaeth eilaidd ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 o dan Bolisi CYF 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac, o'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 MAO/2022/27 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd yn Hen Safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod, fel y noda adroddiad y swyddog, yn un ar gyfer gwneud mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd gan y Pwyllgor wrth ystyried cais cynllunio FPL/2021/337 yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth 2022.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, ar ôl ystyried maint y datblygiad a ganiatawyd, ynghyd â maint bychan y newidiadau arfaethedig, y bernir ei bod

yn dderbyniol ymdrin â'r newidiadau drwy gyfrwng cais am ddiwygiadau ansylweddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.2 ADV/2023/1 – Cais i osod arwydd dehongli newydd yn Nhŵr Gwyllo Amlwch, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gynnig am ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ger y Tŵr Gwyllo yn Amlwch. Mae'r dyluniad a'r maint yn briodol i sicrhau y bydd yn gweddu â'r ardal ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd nac ar yr Ardal Gadwraeth ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

12.3 ADV/2023/2 – Cais i godi arwydd dehongli yn y Maes Parcio Uchaf, Stryd y Cei Uchaf, Porth Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth yn y maes parcio cyhoeddus yn Stryd y Cei Uchaf, Amlwch. Mae'r dyluniad a'r maint yn addas i sicrhau ei fod yn gweddu â'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd, llwybrau troed na'r ardal gyfagos ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

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

12.4 ADV/2023/3 – Cais am arwydd dehongli newydd ym maes Parcio'r Prif Sgwâr, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ym Maes Parcio'r Prif Sgwâr a leolir ar Stryd y Ceir Uchaf, Amlwch. Mae ei ddyluniad a'i faint yn addas i sicrhau y bydd yn gweddu â'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r Ardal Gadwraeth ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.5 ADV/2023/4 – Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ym Mynydd Parys, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i godi dau arwydd heb eu goleuo ger mynedfa maes parcio Mynydd Parys. Mae'r dyluniad a'r maint yn addas i sicrhau y byddant yn gweddu â'r safle ac ni fyddant yn cael effaith ar ffyrdd na llwybrau troed, na'r ardal gyfagos, ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol oherwydd pryderon y byddai'r datblygiad yn effeithio ar eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle corfforol oherwydd yr effaith ar fwynderau preswylwyr lleol a byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor weld y safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig ar gyfer estyniad bychan ac roedd o'r farn na fyddai'n cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos, ac, os byddai ddim ond 0.5m yn llai, byddai modd ei adeiladu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

Eiliwyd y cynnig am ymweliad safle corfforol gan y Cyngorydd T LI Hughes MBE.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle corfforol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 HHP/2022/244 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn ei le yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol oherwydd y byddai'n gorddatblygu'r safle ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau cymdogion.

Tynnwyd y cais yn ôl.

12.8 FPL/2021/231 – Cais llawn ar gyfer adeiladu 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro Llwybr Cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd o'r Garnedd, Llanfairpwll

Gan iddo ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cyngorydd Glyn Haynes y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Gan iddo ddatgan diddordeb personol yn y cais, ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol, roedd modd i'r Cyngorydd Ken Taylor gymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

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

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning, **o blaid y cais**, a dywedodd fod hwn yn gais ar gyfer 27 o dai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Mae'r angen am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll yn amlwg ac mae dros 70 o deuluoedd neu bobl ifanc ar y rhestr am dai fforddiadwy yn y pentref; y bobl hyn yw dyfodol y pentref. Yn yr achos hwn, mae'r datblygwr wedi bod yn trafod y bwriad gyda swyddogion o Adran Dai'r Cyngor ers nifer o flynyddoedd ac, os yw'r datblygiad yn derbyn caniatâd, maent wedi cytuno y bydd y tai'n cael eu trosglwyddo i'r Cyngor. Yn anffodus, er gwaetha'r ffaith fod yr angen am dai fforddiadwy yn amlwg yn yr achos hwn a bod y datblygiad yn dderbyniol o'i ystyried o dan Bolisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, daeth problem i'r amlwg wrth geisio creu system ddraenio dŵr wyneb arfaethedig ar gyfer y datblygiad. Cynhaliwyd trafodaethau helaeth ar y mater hwn ond, yn anffodus, ni ddaethpwyd i gytundeb hyd yma. Mae'r Cyngor Sir yn gwrthod derbyn dŵr wyneb i system briffyrdd Llanfairpwll, er bod y datblygwr yn fodlon gwella system atal llifogydd y pentref. Yn ogystal, er bod ffos ddŵr wyneb gyferbyn â'r safle ger yr A55, mae Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru'n gwrthod derbyn

cysylltiad â'r ffos ddŵr hon; er bod bwriad i atal llif y dŵr yn sylweddol fel ei bod yn llai na'r hyn sy'n dod oddi ar wyneb y cae. Mae trydydd opsiwn, sef cysylltu â ffos ar dir y Cyngor Cymuned, ond, unwaith eto, mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthod cytuno i hyn. Mae'r sefyllfa hon yn creu llawer o rwystredigaeth i'r datblygwr, i Adran Dai Cyngor Môn a hefyd i nifer o deuluoedd lleol sydd wir angen tai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Nid y datblygwr sydd ar ei golled yn yr achos hwn ond pobl ifanc a theuluoedd. Anogodd Mr Davies y Pwyllgor i ohirio'r cais hwn ac anfon neges glir i bawb fod y Cyngor yn cefnogi'r bwriad a gofynnodd hefyd i'r Awdurdod ofyn i Swyddogion a Swyddogion Llywodraeth Cymru gynnal cyfarfod ar y cyd i drafod y mater hwn ar unwaith.

Dyweddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i gyflwyno ym mis Awst 2021 ac ni wnaed unrhyw gynnydd gan fod yr ymgeisydd wedi methu â darparu dull derbyniol o gael gwared â dŵr wyneb. Nid yw Adain Ddraenio'r Awdurdod Lleol yn cefnogi gollwng dŵr wyneb i'r system ddraenio priffyrdd oherwydd problemau draenio dŵr wyneb hanesyddol yn yr ardal. O'r herwydd, deallir fod yr ymgeisydd wedi archwilio dulliau eraill ar gyfer draenio dŵr, ond ni chanfuwyd dull addas eto. Mae'r Cyngor Cymuned, sydd berchen y cae ger y datblygiad arfaethedig, wedi gwrthod gwerthu'r tir i'r datblygwr er mwyn creu system ddraenio. Oherwydd yr amser sydd wedi mynd heibio, a methiant ar ran yr ymgeisydd i ddangos fod siawns rhesymol o ganfod dull addas arall i gael gwared â dŵr wyneb, argymhellir gwrthod y cais. Bydd hyn yn rhoi amser i'r ymgeisydd archwilio posibiladau eraill yn gysylltiedig â'r cynnig a chyflwyno cais newydd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dyweddodd y Cynghorydd Dyfed W Jones, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno bod angen tai fforddiadwy yn Llanfairpwll. Fodd bynnag, mae pryderon yn lleol nad yw'r safle hwn yn addas ar gyfer tai fforddiadwy. Ychwanegodd fod angen datrys y broblem llifogydd a draenio yn Llanfairpwll os bydd y cais hwn yn cael ai ailgyflwyno.

Dyweddodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod pryderon lleol am y cais hwn ers nifer o flynyddoedd. Mae'r mynediad i'r safle yn anaddas ac mae tu allan i ffin ddatblygu Llanfairpwll. Ychwanegodd fod problemau draenio wedi'u hamlygu yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.9 TPO/2022/24 – Cais i wneud gwaith ar goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed ym Mharc Tŵr, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor Sir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais ar gyfer gwneud gwaith ar goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed yn y coetir o amgylch Tŵr Marcwis ger yr A5. Bwriedir torri 13 o goed ac efallai y bydd angen tocio gwreiddiau 13 coeden arall yn ystod y gwaith adeiladu. Cyfran fechan o goed sydd ar ymyl y coetir yw hyn a bydd mesurau lliniaru addas yn cael eu defnyddio er budd iechyd coed ac amwynder. Ychwanegodd mai'r cyfiawnhad dros y cynnig yw hwyluso gwelliannau ffordd ar hyd rhan o'r A5, ynghyd â'r posibilrwydd o greu llwybr cerdded/beicio aml-ddefnydd rhwng Llanfairpwll a Phorthaethwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 DEM/2023/2 - Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdy ym Mhencraig, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel un modurdy domestig nad yw'n cael ei defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Mhencraig, Llangefni ac ystyrir ei fod yn ddatblygiad a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdy, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion.

13.2 DEM/2023/3 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdai ym Mhencraig, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 8 modurdy domestig nad ydynt yn cael eu defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Mhencraig, Llangefni ac ystyrir bod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion.

13.3 DEM/2023/4 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel modurdai ym Maes Hyfryd, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 10 modurdy domestig nad ydynt yn cael eu defnyddio ac sydd wedi dadfeilio ym Maes Hyfryd, Llangefni ac ystyrir fod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

13.4 DEM/2023/5 – Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel 28 modurdy ym Mro Tudur, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Mae'r cynnig yn ymwneud â dymchwel bloc o 28 modurdy domestig sydd wedi dadfeilio nad ydynt yn cael eu defnyddio ym Mro Tudur, Llangefni ac ystyrir bod y gwaith yn ddatblygu a ganiateir o dan Ran 31 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Fel rhan o'r cais i ddymchwel y modurdai, mae angen cyflwyno cais ac mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymateb iddo o fewn 28 diwrnod ond mae'r cyfnod hwnnw wedi dod i ben yn awr.

Nodwyd y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD NEVILLE EVANS
CADEIRYDD**

This page is intentionally left blank

Cyfieithiad o lythyr gwreiddiol Burges Salmon (28 Fawrth 2023)

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

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

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

Ein cyf: PR01/DW06/38964.102/ROBIN

Eich cyf:

28 Mawrth 2023

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

Annwyl Gyngor Sir Ynys Môn

Gweithredu Land and Lakes

1 Cefndir

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

- mae'r gwaith gweithredu a wneir yn "**weithrediadau perthnasol**" at ddibenion adran 56(4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("**TCPA**") ac felly maent yn ddigonol i roi'r Caniatâd ar waith;
- mae natur Amod 30, drwy ei weithredu fel rhag-amod, yn golygu y bydd methu â chyflawni amodau cyn y dyddiad cau yn Amod 4 yn golygu y bydd gwaith dilynol yn cael ei wneud yn anghyfreithlon ac na fydd yn gallu rhoi'r caniatâd ar waith; a
- mae'r camau a gymerwyd mewn perthynas â Thŵr y Beili yn ddigonol i gyfiawnhau newid defnydd.

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

2 Y Caniatâd a'r Gymeradwyaeth a roddwyd

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

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

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

WORK48100189v.1

6 New Street Square, Llundain, EC4A 3BF
Ffôn: +44 (0)20 7685 1200 Ffacs: +44 (0)20 7980 4966

Atria One, 144 Morrison Street, Caeredin, EH3 8EX
Ffôn: +44 (0)131 314 2112 Ffacs: +44 (0)131 777 2604

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

INVESTORS IN PEOPLE
We invest in people Platinum

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

- (a) cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- (b) cyn pen 2 flynedd i ddyddiad cymeradwyo'r Cais Materion a Gedwir yn Ôl ("**RMA**") cyntaf i gael ei gymeradwyo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2.6 O dan y Cais i Ryddhau Amodau, fe wnaeth y Cyngor hefyd ryddhau Amodau 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. Cofnododd yr hysbysiad DisC fod y cais i ryddhau'r amodau hynny, yn ogystal ag Amod 5, "*i'r graddau y maent yn ymwneud â chais materion a gedwir yn ôl RM/2018/6*" (hynny yw, yr RMA Cyntaf).
- 2.7 Ar 16 Mehefin 2021, cymeradwyodd y Cyngor Gais i Ryddhau Amodau pellach o dan y cyfeirnod DIS-2021-33 (y "**DisC Pellach**"). Roedd hwn yn cynnwys cynllun ar gyfer mynediad, parcio, troi, llwytho a dadlwytho yn unol ag Amod 73.
- 2.8 Nid oes cais wedi'i wneud hyd yma i ryddhau Amod 30.

3 Gwaith ar ddechrau'r datblygiad

- 3.1 Ym mis Ebrill 2021, cyflwynodd LL adroddiad i'r Cyngor yn nodi bod gwaith wedi dechrau ym Mharc Arfordirol Penrhos cyn 19 Ebrill 2021, o fewn 5 mlynedd i roi Caniatâd fel sy'n ofynnol o dan Amod 4 (er bod y dyddiad cywir yn ddiweddarach o dan Amod 4, sef 2 flynedd ar ôl cymeradwyo'r RMA Cyntaf).
- 3.2 Roedd yr adroddiad yn cyfeirio at waith i osod rhan tua 15 m o lwybr ym Mharc Arfordirol Penrhos sy'n cynnwys, yn rhannol, llwybr cerrig cywasgedig gydag ymylon pren, gyda rhyw 5 m o lwybr pren wedi'i godi. Mae'r ffotograffau yn adroddiad LL yn ymwneud â chyfnod rhwng 24 Mawrth a 2 Ebrill 2021.
- 3.3 Roedd yr RMA Cyntaf yn cynnwys cynigion manwl ar gyfer llwybrau cerdded wedi'u rheoli ac yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio a Rheoli (dyddiedig 16 Chwefror 2020) (y "**DMG**") sy'n nodi eu manylion (fel y rhagwelwyd hefyd o dan Amod 61). Er hynny, mae'r disgrifiad yn yr RMA Cyntaf yn cyfeirio'n benodol at lwybrau troed pren wedi'u codi a gwaith ar goed, y mynegir ei fod yn "*cynnwys*" manylion o'r fath, yn hytrach nag eithrio llwybrau cerdded eraill o fewn cwmnasiad y gymeradwyaeth y mae'r cynlluniau cymeradwy yn berthnasol iddi (gweler, ee para. 2.4 y DMG). Mae'n ymddangos bod y llwybr sydd wedi cael ei adeiladu yn cyfeirio at y llwybr trydyddol caniatool newydd a ddangosir ar dudalen 12 y DMG.
- 3.4 Roedd y DisC ar 1 Ebrill 2021. Rydym yn dychwelyd isod at a yw'r gwaith llwybrau a wnaed cyn y dyddiad hwn yn gallu rhoi'r datblygiad ar waith yn gyfreithlon.

4 Newid defnydd Tŵr y Beili

- 4.1 Mae Adran C y Caniatâd yn nodi pedwar amod mewn perthynas â'r caniatâd llawn ar gyfer newid defnydd Tŵr y Beili ac adeiladau allanol eraill yn Fferm Penrhos: o dŷ clwb criced i ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu. Mae o fewn ardal ffisegol Cam Penrhos. Nid yw amodau'r Caniatâd yn adran A (ar gyfer yr elfennau amlinellol) yn gymwys i adran C (a roddodd ganiatâd cynllunio llawn).
- 4.2 Rhoddodd LL adroddiad ar wahân i'r Cyngor ym mis Ebrill 2021 yn delio â newid defnydd Tŵr y Beili. Mae'r adroddiad hwnnw'n nodi y cydymffurfiwyd â'r 4 amod yn adran C:
- (a) Amod 70 i'r graddau y bu'r newid defnydd cyn 19 Ebrill 2021;
- (b) Amod 71 i'r graddau y mae'r RMA Cyntaf wedi'i weithredu;
- (c) Amod 72 i'r graddau y mae'r newid defnydd yn cyd-fynd â'r defnyddiau cymeradwy; ac

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

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

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

5 Egwyddorion cyfreithiol ar gydymffurfio ag amodau

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Amod 30

- 6.1 *"Y man cychwyn...yw ystyried beth mae geiriau'r amod yn ei olygu":* Meisels yn [14] a [17]; a *Hammerton* yn [58] i [63]. Wrth roi sylw i'r mater cyntaf hwn, rhaid darllen yr amod yn ôl ei ystyr naturiol a chyffredin ac yng nghyd-destun y Caniatâd yn ei gyfanrwydd: *"rhaid dehongli'r caniatâd cynllunio a'i amodau fel cyfangorff, ac fel y byddai "darllenwyd rhesymol" yn eu dehongli":* *Menston Action Group yn erbyn Dinas Bradford* [2016] EWCA Civ 796 yn [11]; gweler hefyd Trump (uchod).
- 6.2 Mae'r Caniatâd yn ei elfennau amlinellol yn creu saernïaeth ar gyfer cyflwyno dilyniant o geisiadau i gymeradwyo materion a gedwir yn ôl ac i ryddhau amodau. Amod 2 yw'r prif amod mewn perthynas â'r rhan amlinellol o'r Caniatâd. Mae Amod 2 yn gwahaniaethu rhwng, ar un llaw, RMAs mewn perthynas â Cham (fel y'i diffinnir yn y Caniatâd) ac RMAs mewn perthynas ag *"elfen o'r datblygiad"*. Nid oes dim yn yr amod hwnnw, nac yn Amod 30 sydd hefyd yn amlinellu'r un gwahaniaeth, sy'n mynnu mai dim ond ar sail 'Cam wrth Gam' y ceir ceisio RMA.
- 6.3 Nid yw'r ymadrodd *"elfen o'r datblygiad"* wedi'i ddiffinio yn y Caniatâd, ond ystyr naturiol a chyffredin y geiriau hyn yw unrhyw elfen ar wahân o'r datblygiad y gellir ei adnabod, nad yw'n Gam cyfan fel y nodir yn y Caniatâd. Felly, mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo RMA yn hytrach na chael cymeradwyaeth RMA ar gyfer cam cyfan.
- 6.4 Roedd y cais a oedd yn sail i'r RMA Cyntaf yn gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad.
- 6.5 Mae amod 30 ei hun yn cynnwys cyfyngiad penodol ar ddatblygu oni fodlonir ei ofynion: *"Ni cheir dechrau unrhyw Gam nac elfen o'r datblygiad..."* sef ieithwedd rhag-amod. Fodd bynnag, o ystyried cyd-destun saernïaeth gyffredinol yr amodau, sy'n gwahaniaethu rhwng Cam ac elfen o'r datblygiad, y dehongliad cywir o'r amod hwn yw, lle ceisir RMA ar gyfer elfen o'r datblygiad lle mae galw, neu y rhagwelir y bydd galw, am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, mai dim ond manylion y gwasanaethau sy'n cael eu cynnig *"ar gyfer yr elfen honno"* y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo cyn dechrau'r elfen honno.
- 6.6 Os oes elfen o'r datblygiad lle nad oes angen *"gwasanaethau trydanol, telathrebu, nwy na gwasanaethau eraill arfaethedig ar ei chyfer"*, ni all Amod 30 fanteisio ar yr elfen hon i fynnu bod manylion yn cael eu cyflwyno, oherwydd nid oes manylion i'w cyflwyno. Os nad oes manylion i'w cyflwyno, ni ellir eu cymeradwyo, ac ni ellir cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion hynny. Ar y sail honno, ni fyddai dim yn Amod 30 yn golygu y byddai gwaith anghyfreithlon yn dechrau elfen o'r datblygiad nad oes unrhyw wasanaethau arfaethedig ar ei chyfer.

- 6.7 O ganlyniad, nid yw Amod 30 yn cael ei dorri oherwydd mae modd rhoi'r Caniatâd ar waith drwy waith nad yw o fewn ei gwmpas – hynny yw, gwaith sy'n rhan o'r datblygiad sydd wedi'i gymeradwyo ac nad yw'n cynnig unrhyw wasanaethau.
- 6.8 Er nad oes angen mynd y tu hwnt i'r canfyddiad hwnnw o gydymffurfiaeth, os gofynnir y cwestiwn a yw Amod 30 yn rhag-amod yn yr ystyr ei fod “*wrth wraidd y caniatâd*”, gan ystyried y rheswm dros yr amod a goblygiadau peidio â chydymffurfio o ran cynllunio (*Meisels* [19]) oherwydd ni fyddai unrhyw beth yn y gwaith a gymeradwyir o dan yr RMA Cyntaf yn caniatáu unrhyw ddatblygiad gweithredol sy'n gofyn am wasanaethau, ni fyddai diffyg cydymffurfio mewn unrhyw achos wrth wraidd y Caniatâd.

7 Y gwaith llwybrau

- 7.1 Codwyd y cwestiwn a yw'r gwaith llwybrau yn dod o dan adran 56(4)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel “*unrhyw weithrediad yn ystod y gwaith o osod neu adeiladu ffordd neu ran o ffordd*”. Gellir disgrifio'r gwaith felly.
- 7.2 Nid yw “**Ffordd**” yn cael ei ddiffinio yn y ddeddfwriaeth. Mae'r Oxford English Dictionary (“**OED**”) diweddaraf (1989, ail argraffiad) yn cyfeirio at ffordd fel “*llinell gyfathrebu gyffredin a ddefnyddir gan bobl sy'n teithio rhwng gwahanol leoedd, fel arfer un sy'n ddigon llydan i gerbydau a cheffylau neu deithwyr ar droed*” ond hefyd fel “*unrhyw ffordd, llwybr neu gwrs (deunydd)*.” Mae'r OED byrrach mewn argraffiadau cynharach yn cynnwys diffiniadau nad ydynt yn cyfeirio at ble mae cerbydau'n cael eu defnyddio yn unig, e.e. “*llinell gyfathrebu gyffredin rhwng mannau penodol a ddefnyddir gan geffylau, teithwyr ar droed neu gerbydau*” ac, ar wahân, “*unrhyw llwybr neu ffordd*.” Er gwaethaf y cyfeiriadau at gerbydau, nid oes rheswm pam na ellir rhoi ystyr ehangach iddo mewn amgylchiadau lle mae arwyneb wedi'i baratoi'n arbennig. Mae dimensiynau a hyd y llwybr yn sylweddol, yn enwedig o ystyried achosion lle mae dim ond ‘*pegio allan*’ wedi cael ei ystyried yn ddigonol.
- 7.3 Y tu hwnt i'r casgliad hwnnw, gall datblygiad gweithredol arall sydd y tu allan i adran 56(4) fod yn ddigon i roi caniatâd cynllunio ar waith: *Field v First Secretary of State* [2004] EWHC 147 Gweinyddol yn [43] a [49]; a gymeradwyir yn *Republic of France v RBKC* [2017] EWCA Civ 429. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol sy'n cyfeirio at yr RMA Cyntaf ac y gellir ei ystyried ar ei ben ei hun yn briodol fel gwaith digonol i roi'r datblygiad ar waith.

8 Newid defnydd

- 8.1 O ran cydymffurfio ag Amod 71, mae dechrau newid defnydd yn amodol ar roi'r RMA Cyntaf ar waith yn flaenorol. Er bod cyfreithlondeb y newid defnydd felly'n dibynnu ar a yw'r RMA Cyntaf wedi'i ddechrau'n gyfreithlon, rydym eisoes wedi dod i'r casgliad bod hynny wedi digwydd.
- 8.2 Mae tri amod arall yn berthnasol. Mae ail ran Amod 71 yn ei gwneud yn ofynnol i'r newid defnydd gael ei ddefnyddio dim ond ar sail ategol i'r pentref hamdden gwyliau wedi hynny, “*ynghyd â defnyddiau ategol eraill a gymeradwyir o dan y caniatâd amlinellol*”. Mae'r dibenion ategol hynny'n cynnwys y parc gwledig, sy'n golygu nad yw'r defnydd o'r ganolfan wybodaeth i ymwelwyr ond wedi bod yn ategol i'r parc gwledig.
- 8.3 Nid oes unrhyw awgrym na chydymffurfiwyd ag Amod 72 ac mae Amod 73 wedi'i ryddhau yn unol â'r DisC Pellach.
- 8.4 Mae Adran 56(4)(a) yn diffinio “**gweithrediad perthnasol**” at ddibenion adran 56(2) fel “*unrhyw newid yn y defnydd o'r tir sy'n gyfystyr â gweithrediad perthnasol*”. Nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol a oedd yn cael ei wneud. Byddai gan arwyddion allanol y gellid eu hystyried yn rhai sy'n ymwneud â datblygu ganiatâd tybiedig i reoli hysbysebion ac felly byddai caniatâd tybiedig yn cael ei roi o dan adran 222 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

- 8.5 Er mai newid defnydd gwirioneddol yw'r ffactor amlwg i chwilio amdano, mae'n anodd gweld beth arall y gellid bod wedi'i wneud mewn perthynas â'r adeilad dan sylw, o ystyried y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar y pryd. Mae'r llinell awdurdod (a arweiniodd at *Kestrel Hydro v SSCLG* [2016] EWCA Civ 784) y gall yr hysbysiad gorfodi, wrth orfodi yn erbyn newid defnydd anghyfreithlon, fynnu bod gwaith cysylltiedig yn cael ei dynnu'n briodol (yng nghyd-destun y pwerau o dan adran 173(3) a (4) i unioni'r tor-amod ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol) yn awgrymu y dylid ystyried y camau cysylltiedig â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol yn cael ei atal.
- 8.6 Mae hefyd yn berthnasol nodi, i'r graddau y mae unrhyw gwestiwn ynghylch rhoi'r Caniatâd sy'n ymwneud â Thŵr y Beili ar waith, fod caniatâd cynllunio llawn (adran C) yn debygol o gael ei ystyried yn ymarferol fel rhywbeth y gellir ei wahanu oddi wrth unrhyw ganiatâd arall ac felly, hyd yn oed pe bai wedi dod i ben, ni fyddai hynny'n effeithio ar ddilysrwydd unrhyw ganiatâd arall.

9 Casgliadau

- 10 Gan ddychwelyd at y cwestiynau ym mharagraff 1.1 y llythyr hwn, maent wedi cael eu hateb uchod fel a ganlyn
- (a) O ran y gwaith ar y llwybr (paragraffau 7.2 a 7.3 uchod), drwy gyfeirio at ddiffiniadau safonol, mae'r hyn sydd wedi'i osod allan yn cael ei ystyried yn ffordd, p'un a fydd yn cael ei defnyddio ar gyfer cerbydau ai peidio, ac yn fwy na'r gwaith sylfaenol sy'n ofynnol at ddibenion o'r fath. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol y gellir ei briodoli i'r RMA cyntaf sy'n ddigonol i roi'r datblygiad ar waith.
- (b) O ran amod 30 (paragraffau 6.2, 6.3, 6.6 a 6.7 uchod) nid oes dim mewn unrhyw amod sy'n mynnu bod cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl yn cael ei cheisio ar sail 'Cam wrth Gam' yn unig, ac mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo cymeradwyaeth ar gyfer materion a gedwir yn ôl yn hytrach na chael cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer y cam cyfan. Lle ceisir cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad sy'n gofyn am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, dim ond manylion y gwasanaethau a gynigir ar gyfer yr elfen honno y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cymeradwyo ond, fel sy'n wir gyda'r RMA Cyntaf cyn belled â bod dim manylion gwasanaethau i'w cymeradwyo a bod modd i'r gwaith hwnnw roi'r Caniatâd ar waith.
- (c) O ran newid defnydd (paragraffau 8.4 a 8.5) nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol na'r arwyddion, ond dylid bod enghreifftiau pellach o ddefnydd yn cael ei atal gan y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar yr adeg pan gymerwyd y camau cysylltiedig yn ymwneud â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn cael eu hystyried ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol wedi ei atal.

Yn gywir,

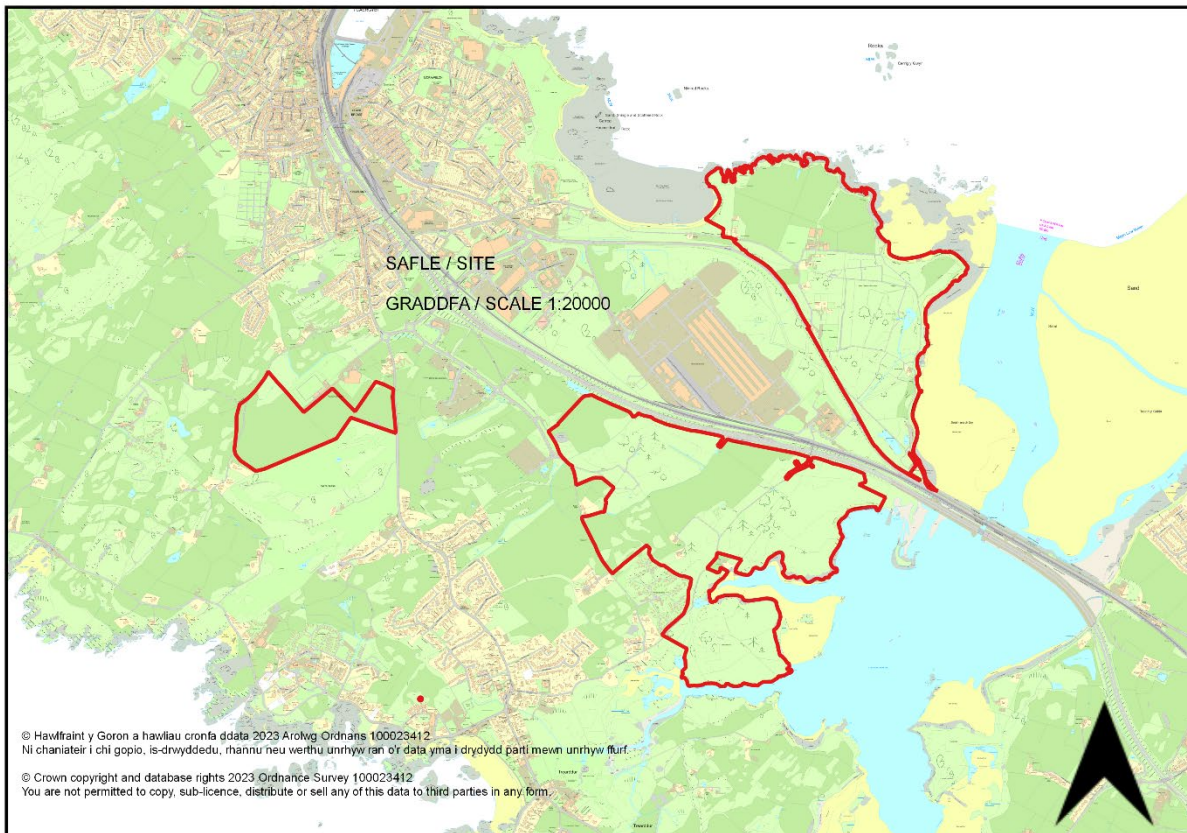
BURGES SALMON LLP

Rhif y Cais: 46C427L/COMP

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Mae Adran 7.1 y Cytundeb Adran 106 yn datgan:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

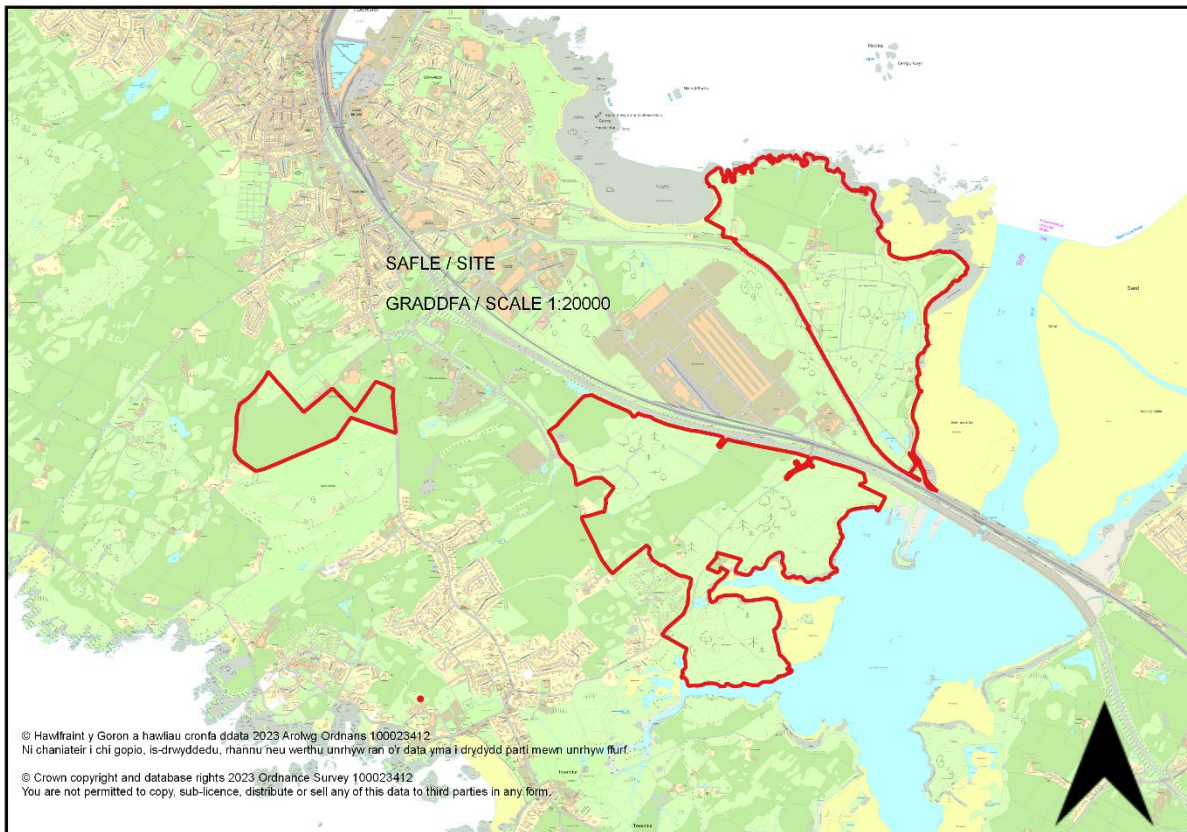
Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd o dan gais 46C427L/COMP yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion Adran 7 (Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol) ac Adran 13.1 (Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos) o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19eg Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON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

Rhif y Cais: S106/2020/3

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

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

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

- Diwygio paragraff 2.1.1 o ran 8 o'r cytundeb cyfreithiol fel bod Gwarchodfa Natur fel sydd ei angen yng Ngam 1 Cae Glas yn cael ei ddarparu cyn dechrau'r datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhos (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).
- Rhys 15 o Atodiad 2 (Tabl Bond / Bond Table) "Canolfan Ymwelwyr Penrhos" Diwygio'r cytundeb fel bod angen "bond" cyn dechrau ar y datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhos (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).
- Paragraff 1.1 Atodlen 12 Diwygiad i'r gofyniad i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg o 12 mis i 3 mis cyn dechrau unrhyw "Gam" neu "Is-gam".
- Mae paragraff 1.2 o Atodlen 12 ar hyn o bryd yn nodi na fydd unrhyw waith adeiladu yn dechrau tan y bydd Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer y Cam hwnnw wedi ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan y Cyngor. Mae'r newid y gwneid cais amdano yn galluogi'r ymgeiswyr i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer is-gam yn unol â'r diffiniad yn y cytundeb cyfreithiol. Yn unol â'r newid y gwneir cais amdano cyflwynir Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos sy'n is-gam o dan amodau'r cytundeb cyfreithiol.
- Cywiro cynllun yn y cytundeb cyfreithiol gwreiddiol gan y Cynllun Adran 2 Adran 106 – Lluniad Tir Penrhos adolygiad 03 ar gyfer adolygiad 04 dyddiedig 19 Ebrill 2016.

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

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

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

Casgliad

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

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

Argymhelliad

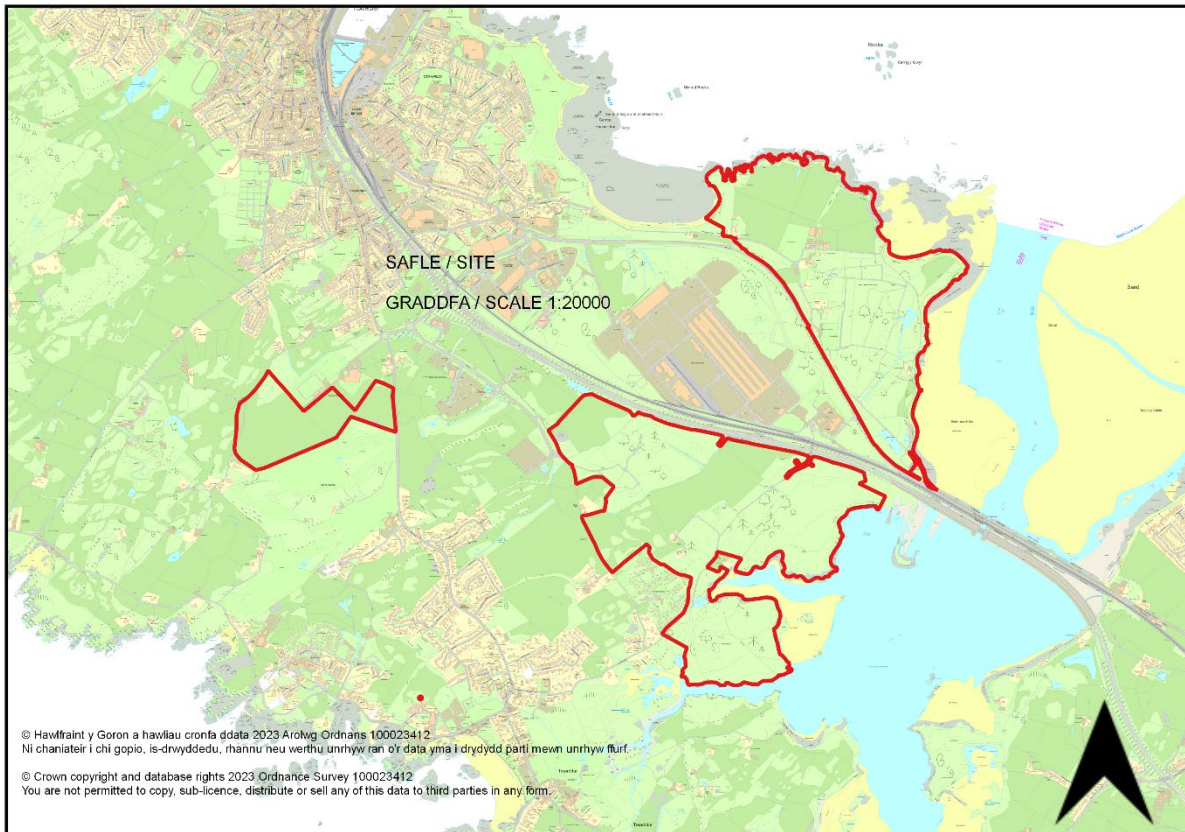
- a) Bod y Cyngor yn cwblhau'r Weithred Amrywio er mwyn diwygio'r cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd ar 19 Ebrill 2016 fel rhn o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
- b) Ar ôl cwblhau'r Gweithred Amrywio bod y Cynllun Iaith Gymraeg (Chwefror 2021) yn cael ei gymeradwyo gan y Cyngor cyn belled â'l fod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

Rhif y Cais: COMP/2021/1

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

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

Lleoliad: Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

Argymhelliad: Amod wedi ei Ryddhau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS4 – Sustainable transport, development and accessibility

TRA2 – Parking Standards

TRA4 – Managing Transport Impacts

PS5 – Sustainable Development

PCYFF2 – Development Criteria

PCYFF3 – Design and Place Shaping

PCYFF4 – Design and Landscaping

PS19 – Conserving and where appropriate enhancing the natural environment

AMG1 – Area of Outstanding Natural Beauty

AMG3 – Protecting and enhancing features and qualities that are distinctive to the local landscape character

AMG4 – Coastal Protection

AMG5 – Local Biodiversity Conservation

PS20 – Preserving and where appropriate enhancing heritage assets

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb

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

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

- Effaith ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Warchodaeth Arbennig
- Effaith ar ecoleg (gwiwerod coch yn benodol)
- Effaith bychan iawn ar yr economi
- Nid yw amwynderau ac isadeiledd lleol yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad, straen ar ofal iechyd, y gwasanaethau brys, systemau carthffosiaeth ac ati.
- Dim tai fforddiadwy ar gyfer Caergybi
- Nid yw'r cynnig yn ystyried Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015
- Effaith ar yr arfordir

- Dinistrio 27 acer o goed aeddfed sydd yn Goetir Hynafol
- Dim galw yn awr gan nad yw Wylfa'n symud ymlaen
- Effaith ar orchmynion gwarchod coed a choetir hynafol
- Traffig ychwanegol ac effaith ar ddiogelwch cerddwyr
- Newid Hinsawdd a Chynhesu Byd Eang
- Gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar fusnesau lleol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Colli'r fynwent anifeiliaid anwes
- Dim angen y datblygiad
- Gorddatblygu'r safle
- Effaith weledol
- Anghydnaws â'r ardal
- Effaith andwyol ar fwynderau lleol, sŵn ac ati
- Dim digon o lefydd parcio yn y datblygiad
- Dim trefniadau ar gyfer ailgylchu gwastraff yn y datblygiad
- Dymchwel adeiladau hanesyddol
- Nid yw'n gynaliadwy
- Nid yw'r datblygiad yn drech na budd y cyhoedd
- Pwysig ar gyfer iechyd meddwl a llesiant
- Mae angen llecyn gwyrdd agored yng Nghaergybi

Effaith ar adeiladau rhestredig gerllaw

Materion eraill

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

- Diffyg ymgynghori a thryloywder gan y datblygwr
- Effaith ar Y Fali gan y bydd cerbydau'n gadael yr A55 yng nghyffordd Y Fali

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

S106/2020/3 - Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur

Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a'u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod Lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cyflwynwyd Strategaeth Fonitro Ecolegol.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae'r rhwymedigaeth hon yn gofyn am;

Rhaid i'r Perchennog benodi, ac ysgwyddo cost, Warden sydd â chymwysterau neu brofiad addas (bydd manyleb swydd y Warden yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor yn y lle cyntaf) cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rhestr o wahanol gynlluniau. Â'r rhwymedigaeth ymlaen i ddatgan y bydd adroddiad blynyddol yn cael ei gynhyrchu o ddyddiad cychwyn gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny. Bydd yr adroddiad blynyddol yn manylu ar y mesurau a gymerwyd i gydymffurfio â gofynion yr atodlen, mewn perthynas â'r ardaloedd cynnal a chadw ac unrhyw achosion o fethu â chydymffurfio ag unrhyw gynllun neu ofyniad o dan yr atodlen hon, a sut y rhoddwyd sylw i unrhyw fethiant i gydymffurfio, neu sut y bwriedir gwneud hynny, a chan nodi unrhyw gamau i'w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

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

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

Parc Arfordirol Penrhos – Cyfnod Rhagarweiniol

Penrhos Cyfnod 1 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 2 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 3 – Pentref Hamdden Penrhos

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

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

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

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

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

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

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

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

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

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

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

Glanhau a Glanweithdra - Dylid defnyddio isgcontractwyr lleol

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

Amod wedi ei Ryddhau

Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2023

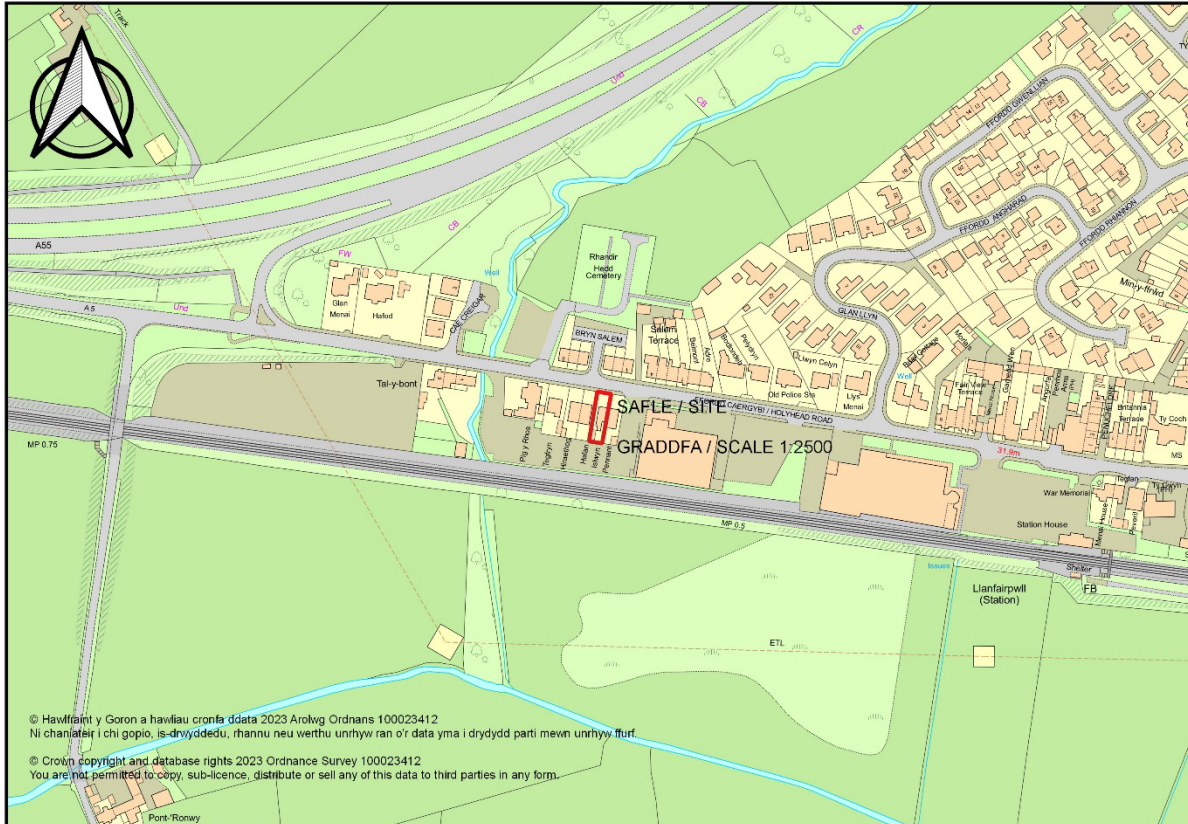
8.4

Rhif y Cais: HHP/2022/342

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Edwards

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Islwyn, Ffordd Caerybi, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

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.

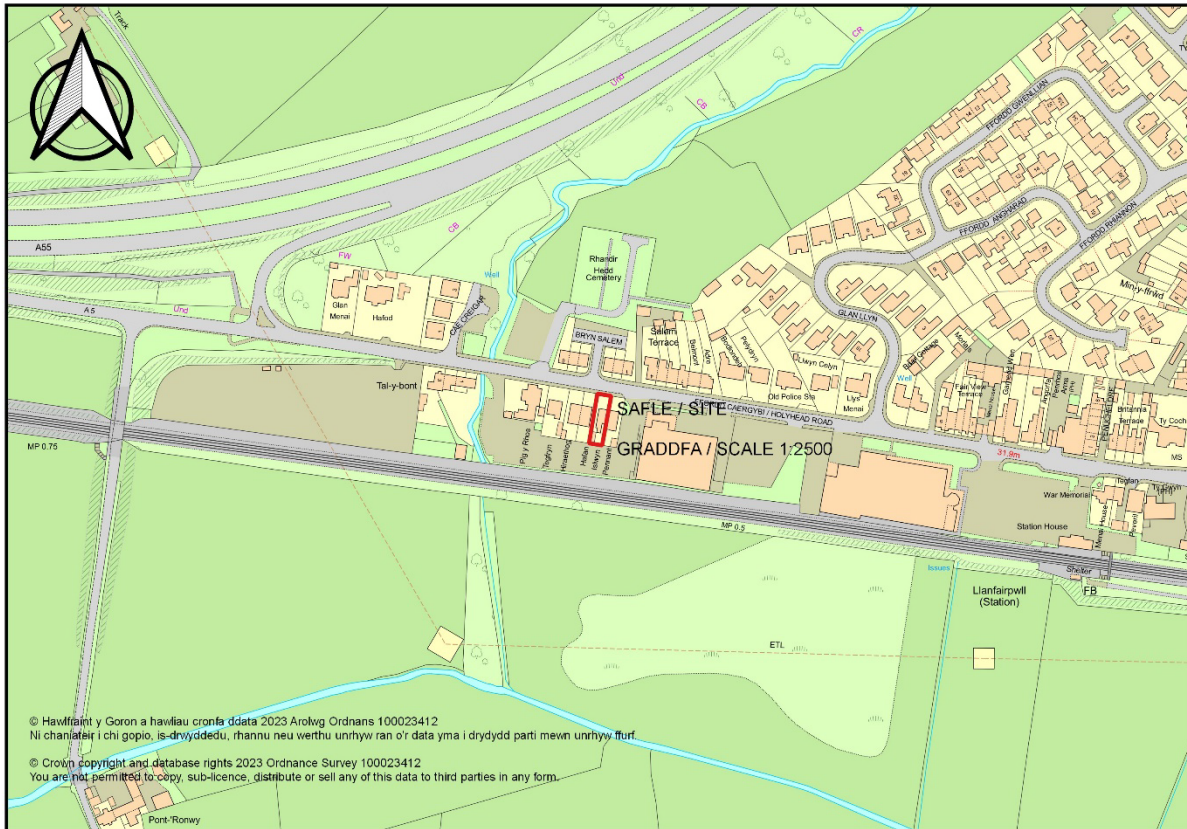
Yn y pwyllgor cynllunio ar y 1af o Fawrth penderfynwyd cynnal ymweliad safle ffisegol. Roedd yr ymweliad safle i fod i gael ei gynnal ar 15fed o Fawrth, fodd bynnag tynnwyd y cais yn ôl cyn y dyddiad hwnnw. Ni fydd trafodaeth felly ar y cais.

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 manau 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

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

Yn ei gyfarfod ar 1 Mawrth, 2023 penderfynodd y Pwyllgor Wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a gofnodwyd oedd:

- Ni fydd y cynnig yn gwella'r safle ac mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
- Nid yw'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn cyfeirio at effaith y cynnig ar wiberod coch

- Fe allai'r cabanau gwyliau gael eu defnyddio fel anheddau preswyl yn y dyfodol.
- Diogelwch y Briffordd.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:

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

Yn ôl Paragraff 4.6.12.2:

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

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn;

· **Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.**

Mae'r polisi'n datgan bod rhaid i gynigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau. Mae'r polisi hefyd yn datgan bod rhaid i gynigion ymgorffori tirlunio caled a medal, hyrwyddo cysylltiadau diogel i gerddwyr a beicwyr a chysylltu'r datblygiad gyda'r gymuned sy'n bodoli o'i amgylch yn ogystal â mynd i'r afael â rhediad dŵr wyneb er mwyn atal risg llifogydd a llygredd.

Mae'r cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel sydd wedi'i leoli ar gyrion Tref Llangefni. Ystyrir bod y safle wedi'i ddylunio'n dda ac mae'r cynnig yn cynnwys plannu coetir ar hyd y ffin Ogleddol a Ddeheuol yn ogystal â phlannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau a llenwi gwrychoedd. Bydd y cynllun tirlunio yn darparu clustogfa i'r coedlin presennol ac yn gwneud cyfraniad positif tuag at fioamrywiaeth. Mae'n bwysig nodi bod y coed a gwrychoedd presennol yn debygol o ddirywio os bydd anifeiliaid yn parhau i bori ar y safle ac na fydd hynny'n gwneud fawr o les i fioamrywiaeth ar y safle. Mae'r cynnig yn darparu llwybr cyhoeddus o'r safle i'r llwybr cyhoeddus presennol ar y ffordd gyswllt. Mae'r safle'n agos at safleoedd bws, llwybrau seiclo a nifer o siopau yng nghanol tref Llangefni.

Bydd rhaid i'r cais gael ei gymeradwyo gan yr awdurdod SuDS er mwyn delio â dŵr wyneb o'r safle.

Bernir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â'r meini prawf ym Mholisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

· Cyflwynwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais cynllunio. Mae'r ecolegydd wedi ymateb i bryderon a godwyd gan aelodau'r pwyllgor cynllunio gan ddweud ei bod hi'n annhebygol y bydd y cynnig yn effeithio ar wiwerod coch oherwydd y bydd pob un o'r coed ar y safle, ac eithrio dau, yn cael eu cadw ac mae'r datblygiad wedi'i gyfyngu i gae amaethyddol agored. Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau nad yw'n rhagweld unrhyw effaith o ganlyniad i gollu neu chwalu cynefinoedd. Fe aeth yr ecolegydd ymlaen i ddweud y bydd y cynnig yn cael effaith gadarnhaol ar y rhywogaethau eiconig hyn o ganlyniad i blannu coed newydd yn cynnwys coed/gwrychoedd cynhenid a fydd o fudd i'r gwiwerod coch a bydd y cynnig yn cynyddu adnoddau bwyd drwy gysylltu cynefinoedd.

Cynhaliwyd arolwg wiwerod ar y 12fed Mawrth, 2023. Roedd yr arolwg ar gyfer dreys yn negyddol, a daeth i'r casgliad na fydd effaith negyddol ar gwiwerod coch. Mae'r arolwg yn mynd ymlaen i ddweud mai dim ond dwy goeden sydd i'w symud, ac ni fydd unrhyw effaith negyddol ar gwiwerod coch o ganlyniad i ddarnio cynefin.

Cafodd arolwg gwiwerod ei ymgymryd ag ef ar 12 Mawrth, 2023. Roedd yr arolwg am nythod gwiwerod yn negyddol a daethpwyd i'r casgliad na fydd unrhyw effaith negyddol ar wiwerod coch. Mae'r arolwg yn mynd yn ei flaen i nodi mai dim ond dwy goeden fydd yn cael eu tynnu ac na fydd unrhyw effaith negyddol ar wiwerod coch o ganlyniad i ddarnio cynefin. Mae'r arolwg yn cadarnhau y bydd gwelliant o ran cysylltedd cynefinoedd o ganlyniad i blannu coed newydd a fydd yn lleihau faint o amser y bydd yn rhaid i wiwerod ei dreulio ar y llawr lle maent yn agored i niwed. Mae'r cais bellach yn cynnwys cynlluniau plannu newydd a fydd yn elwa gwiwerod coch, ynghyd a darpariaeth bocsys nythu a gorsafoddedd bwydo.

Y defnydd a wneir o'r cabanau yn y dyfodol.

Mynegodd yr aelodau bryder am y defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r cabanau yn y dyfodol ac roeddent yn poeni y byddai'r cabanau'n cael eu defnyddio fel unedau preswyl parhaol. Mae amod (02) yn cyfyngu'r cabanau i ddefnydd gwyliau yn unig ac mae'n rhaid i'r ymgeisydd gadw cofrestr wedi'i diweddarau o holl feddianwyr yr unedau gwyliau. Fe all yr Awdurdod Cynllunio Lleol ofyn i gael gweld y gofrestr os oes pryder ynglŷn â'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r unedau gwyliau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr unedau'n cael eu gosod at ddefnydd gwyliau yn unig ac nad oes unrhyw fwriad i'w gwerthu. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon ymrwymo i gytundeb Adran 106 i gadw'r safle fel un uned gynllunio.

Diogelwch y Briffordd.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r fynedfa a'r llain welededd ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Codwyd pryderon ynglŷn â'r arolwg traffig gwreiddiol. Trefnodd yr ymgeisydd arolwg cyflymder arall ym mis Chwefror, ac roedd yr arolwg hwn yn seiliedig ar y sefyllfa waethaf bosib. Daeth canlyniadau'r arolwg cyflymder diweddaraf i'r casgliad bod y cyflymderau'n is na'r arolwg gwreiddiol a bod y llain welededd yn ddigonol ar gyfer y datblygiad. Mae'n bwysig nodi y bydd rhan o'r gwrych presennol i'r Dwyrain o'r fynedfa yn cael ei symud i sicrhau llain welededd ddigonol ac i'r Gorllewin o'r fynedfa mae cylchfan sy'n arafu'r traffig yn naturiol i'r ddau gyfeiriad.

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 cydfynd â pholisïau pethnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwysu 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 diweddarau 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 0011 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 gwarchoddedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw goed neu lystyfiant yn cael eu clirio na gwaith ymwithiol 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 0011 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 gwarchoddedig 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 gwarchoddedig 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 anhwylostod 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 anhwylostod 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 throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod 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 anhwylostod 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 hydrolog 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, ystlumod a'r gorsafoedd bwydo wiwerod 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 0011. 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 0011 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 Cychwynol Cambrian Ltd diweddarwyd 27 Mai 2022 a'r meuriadau lliniaru sydd yn Adroddiad y Wiwer Goch a'r Asesiad Effaith dyddiedig 13/3/23 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchoddedig 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 (ClfA).

(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 I

- 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
- Aseiad Draenio – Adroddiad Terfynol V1.6 dyddiedig Rhagfyr 2022 Westwood
- Datganiad Trafnidiaeth – SCP dyddiedig Mehefin 2022
- Datganiad Dylunio a Mynediad – 1118/12/17
- Arolwg Coed, Aseiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull - Arolygon Indigo - 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B
- Gwerthusiad Archeolegol v2.0 - A0373.1 Medi 2022
- Aseiad Desg Archeolegol - Mehefin 2020
- Adroddiad Arolwg Geoffisegol Fersiwn 1.0 – Tigergeo – DNL191 – Dyddiedig 6 Tachwedd, 2019
- Aseiad Ecolegol Cychwynnol – Cambrian Ecology Ltd – 27th Mai 2022 Diweddariad
- Aseiad 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
- Adroddiad Wiwerod Goch ac Aseiad Effaith gan Cambrian Ecology dyddiedig 13/3/23

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

(25) Cyn torri'r coed fel rhan o'r cais cynllunio hwn, rhaid cynnal arolwg ecolegol pellach o'r coed a fydd yn cael eu torri a'r cynefin 50m bob ochr i'r gwaith arfaethedig. Rhaid cyflwyno'r arolwg ecolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: I sicrhau bod rhywogaethau gwarchoddedig yn cael eu diogelu.

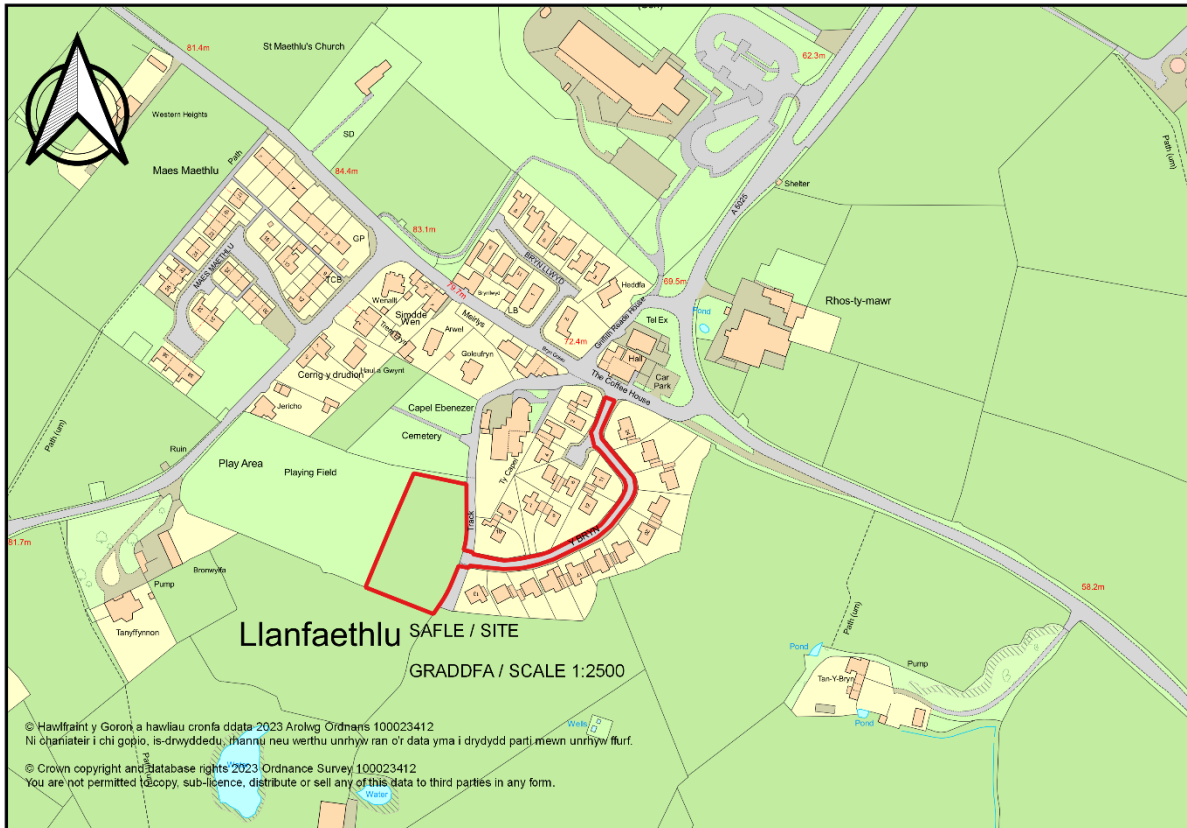
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

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

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill 2021 ar yr amod bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeiswyr a oedd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel perchennog y tir. O ganlyniad cyfeiriwyd y cais yn ôl i'r pwyllgor ac fe'i cymeradwywyd ym Mhwyllgor Cynllunio mis Mehefin 2021. Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto, fodd bynnag mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law ac felly mae'n ofynnol hysbysebu, ymgynghori ac adrodd i'r pwyllgor cynllunio yn sgil y newidiadau arfaethedig hyn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE"

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel a ganlyn:

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

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

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

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

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Dwr Cymru Welsh Water	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Ar ôl cyflwyno cynlluniau diwygiedig cafodd y cais cynllunio ei ail hysbysebu ac mae'r cyfnod hysbysu'n dod i ben ar 05/04/2023. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y wasg a bydd yr hysbyseb yn dod i ben ar 14/04/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw ohebiaeth.

Hanes Cynllunio Perthnasol

S106/2022/7 – Cais i ddileu Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â thai fforddiadwy o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR / Application for the deletion of Section 106 Agreement in relation to affordable housing of planning permission 29C112B/VAR – Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 17/03/2023

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at – Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Caniatwyd gydag Amodau / Conditionally Approved 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau wynebu allanol) (13) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface

water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Rhyddhau'r Amod / Heb Ryddhau'r Amod / Condition Discharged / Not Discharged 21.08.2019.

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

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.

Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) - Conditionally Approved 01.11.2017.

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir:

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

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

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

Draenio Dŵr Budr ac Wyneb

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb 106 a yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02

Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01

Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Anedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01

Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Anedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05

Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08

Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1 XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2

Asesiad Ecologol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(13) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;

(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau; (vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

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

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

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2023

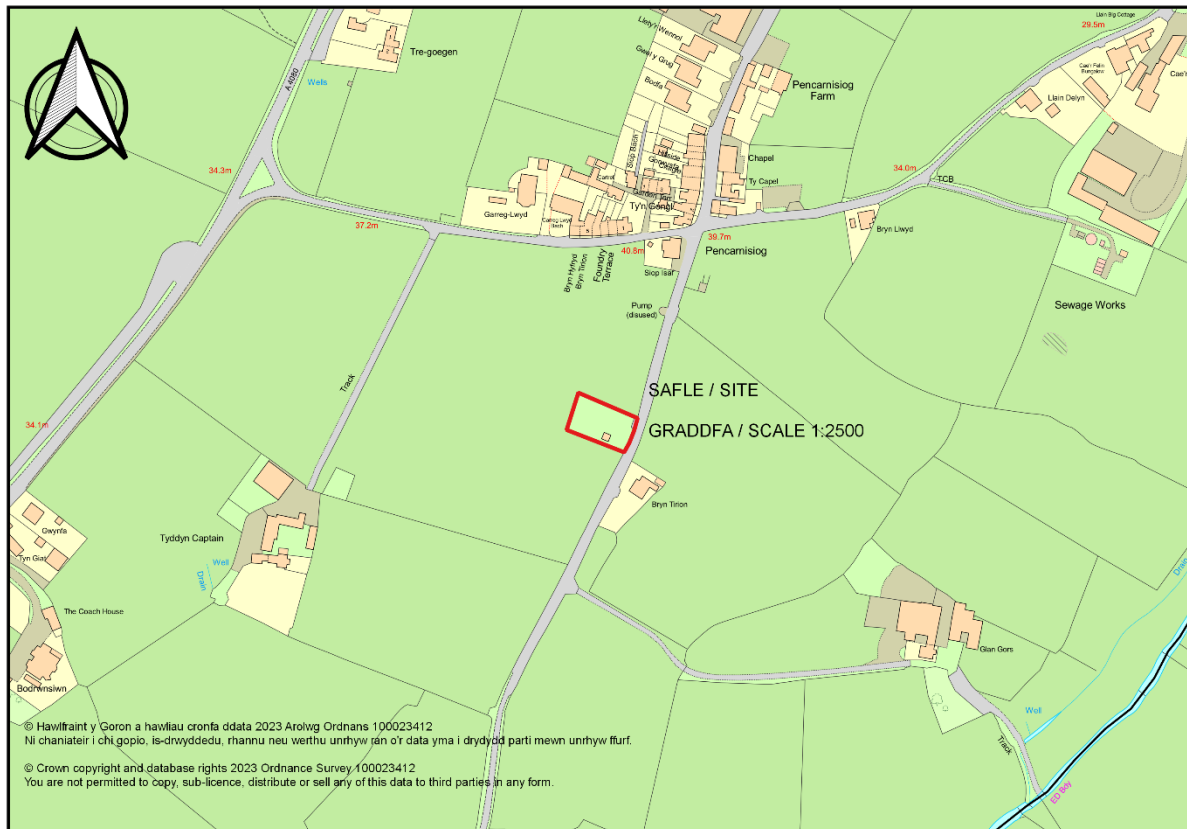
11.1

Rhif y Cais: FPL/2023/30

Ymgeisydd: Belle Developments (NW) Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a codi anecs (er mwyn diwygio dyluniad ac gosodiad a ganiateir odan cais cyfeirnod FPL/2022/116) yn

Lleoliad: Wylfa, Pencarnisiog, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais sy'n gwyrho gan ei fod yn groes i Bolisi PCYFF 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn ond, serch hynny, mae'r adran â'i fryd ar ei ganiatáu oherwydd bod caniatâd wrth gefn dilys yn bodoli.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Pencarnisiog ac nid yw'n rhan o unrhyw ffin ddatblygu neu anheddiad clwstwr, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y safle ganiatâd, sydd wedi'i ddiogelu, ar gyfer annedd newydd y rhoddwyd caniatâd iddo o dan gais rhif 28C108D. Ar hyn o bryd, mae terfynau'r safle'n cael eu diffinio gan lystyfiant aeddfed a waliau cerrig sydd

yn cyd-ffinio â thir amaethyddol o amgylch y safle. Mae gan y safle ei fynediad preifat ei hun oddi ar lôn gul wledig ddiennw.

Mae hwn yn gynnis ar gyfer annedd newydd ac mae'n ceisio diwygio dyluniad y caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol ac sydd wedi'i ddiogelu. Bydd uchder yr annedd arfaethedig yn 1.5 llawr, ac, o ran cyfeiriad, bydd blaen yr annedd yn gyfochrog â'r briffordd. Mae'r cynnis hefyd yn cynnwys adeiladu ystafell ardd/anecs. Bydd yr adeiladau'n cael eu gorffen gyda tho llechi naturiol, waliau wedi eu gorchuddio gyda phlastr garw gwyn (gyda chladin bwrdd sment ar rai rhannau) a ffenestri/drysau/nwyddau dŵr glaw lliw llwyd twyll.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnis yn well na'r hynny a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan apêl rhif APP/L6805/A/11/2158396.

Polisiâu

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 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Neville Evans	Dim ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad yn dilyn cynluniau diwygiedig
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gwybodaeth pellach wedi ofyn amdanno ynghlun a'r fynedfa
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad o'r polisiâu perthnasol.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad

Rhoddyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos ynghyd â rhoi hysbysiad ger y safle ac mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno ymatebion oedd 01/03/2022. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/116 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad a ganiateir odan Apel cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396) yn Gallt y Mwg (Wylfa), Ty Croes, Pencarnisiog - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan y caniatâd cynllunio blaenorol, 28C108D, a ddiogelwyd trwy gychwyn gwaith perthnasol ac felly mae'r caniatâd yn ddilys am byth. Roedd 28C108D yn gais i ddymchwel yr annedd presennol ar y safle ynghyd â chodi annedd newydd ar ôl-troed yr annedd blaenorol. Cyflwynwyd cais dilynol (28C108F) i newid lleoliad yr annedd a'i symud i gefn y plot ond gwrthodwyd y cais hwnnw oherwydd y byddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal. Cafodd y penderfyniad hwn ei wrthdroi ar apêl a rhoddwyd caniatâd i leoli'r annedd yng nghefn y plot. Nid yw'n eglur p'un a yw'r penderfyniad apêl wedi'i ddiogelu ond, serch hynny, bernir nad yw hynny'n ddigon perthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais hwn yn ceisio lleoli'r annedd, i raddau helaeth, ar ôl troed y caniatâd a ddiogelwyd (h.y. ychydig ymhellach yn ôl). Serch hynny, mae penderfyniad yr apêl yn sefydlu fod lleoli'r annedd yng nghefn y plot yn dderbyniol. Wedi sefydlu cyfreithlondeb y caniatâd a ddiogelwyd ar y safle, prif ystyriaethau'r cais hwn yw p'un a ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ai peidio o'i gymharu â'r caniatâd a ddiogelwyd.

Dyluniad

Mae'r caniatâd a ddiogelwyd ar gyfer byngalo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 120m² ac uchder crib gorffenedig o 7.9 metr. Mae'r prif ddeunyddiau gorffen yn cael eu nodi fel to llechi, cladin carreg a phlastr mortar calch. Mae'r cynnig hwn yn ceisio caniatâd ar gyfer eiddo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 194m² ac uchder crib gorffenedig o 7.6m, a'r deunyddiau gorffen arfaethedig yw llechi, plastr a chladin bwrdd sment.

Bydd gostwng uchder yr annedd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn fyw amlwg o safbwynt gweledol na'r caniatâd a ddiogelwyd, er gwaethaf ei faint mwy sy'n deillio o gynyddu arwynebedd y llawr. Mae'r annedd arfaethedig yn debyg o ran ei faint i dai eraill yn yr ardal, felly, ni ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal. Mae'r eiddo cyfagos agosaf 25 metr i'r de ddwyrain o'r safle, ond, fodd bynnag, rhagwelir na fydd yr effaith ar eu mwynderau preswyl yn sylweddol waeth nag effaith y cynllun a ddiogelwyd. Rhaid ystyried hefyd fod priffordd yn gwahanu'r ddau eiddo.

Mae'r cynllun hwn yn wahanol i'r caniatâd gwreiddiol a ddiogelwyd hefyd gan fod bwriad i godi adeilad ystafell ardd/anecs. Mae'r adeilad yn mesur 10x4.3x4m a bydd yn cael ei leoli tu ôl i'r annedd mewn lleoliad yn agos iawn at y terfyn. Bydd yr anecs yn rhannu'r un lle parcio â'r prif annedd ac nid yw ei faint/lefel y ddarpariaeth yn golygu y gellid ei rannu'n hawdd yn uned gynllunio ar wahân. Fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon gyda'r agwedd hon o'r cynllun, yn amodol ar osod amod ar y caniatâd.

Ecoleg

Yn unol â pholisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae'n rhaid i bob cynnig wella bioamrywiaeth. Mae'r bwriad yn cynnig gwelliannau ecolegol ar ffurf blychau ar gyfer adar ac ystumod, fel y dangosir ar y drychiadau arfaethedig. Nid oedd gan swyddog ecolegol yr awdurdod lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac roedd yn fodlon â'r mesurau gwella a ddarparwyd.

Materion Priffyrdd

Gofynnodd adran briffyrdd yr awdurdod lleol am wybodaeth ychwanegol am y llain welededd, ond, serch hynny, gan fod y fynedfa yn aros yr un fath â'r fynedfa ar gyfer y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol, ni fernir ei bod yn briodol i'r adran fynegi pryder mewn perthynas â hyn.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

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/Bloc Bwriedig / 2313-A3-02
- Edrychiadau Bwriedig / 2313-A3-03
- Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / 2313-A3-04
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / 2313-A3-05
- Edrychiadau Anecs / Ystafell Gardd / 2313-A3-06
- Cynllun ac Trawstoriad Anecs Ystafell Gardd / 2313-A3-07

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd a ddangosir ofewn y llinell goch ar y cynllun lleoliad (2313-A3-02).

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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 19.

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2023

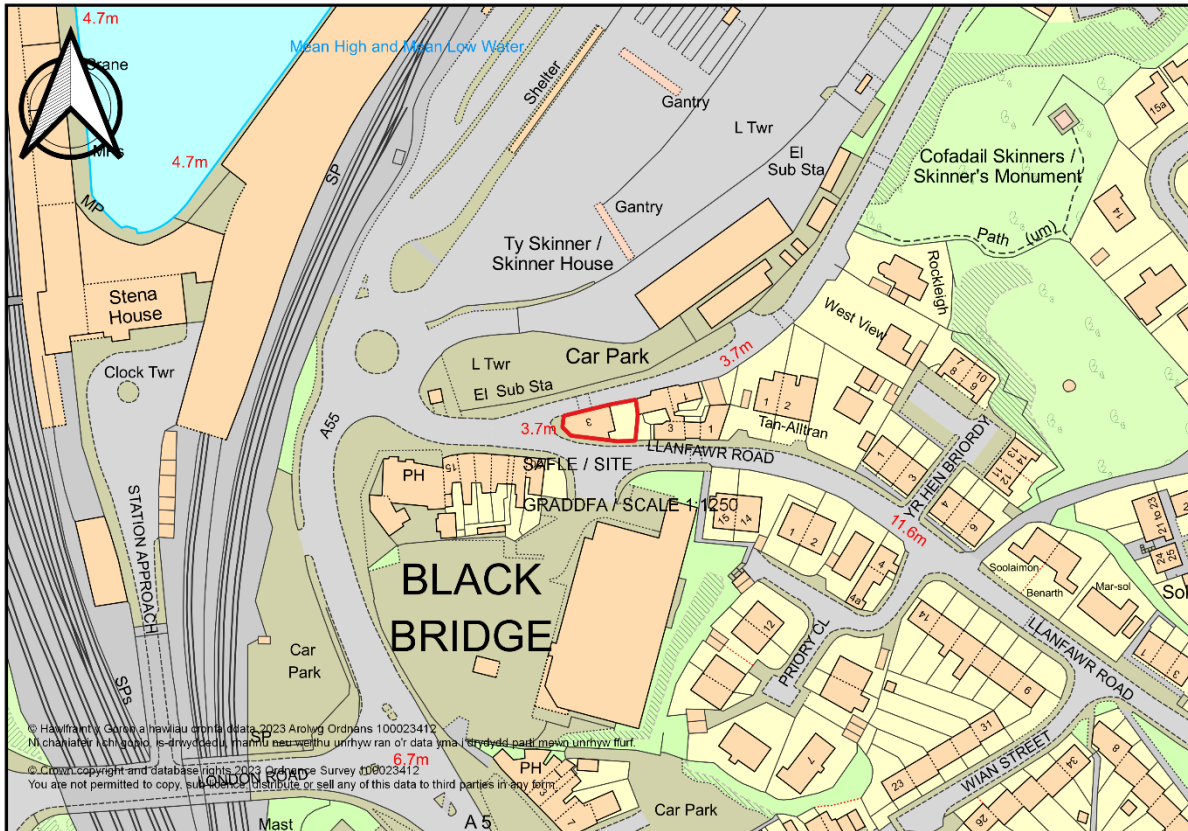
13.1

Rhif y Cais: LBC/2023/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, ynghyd â gwaith allanol a mewnol yn

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais i ddatblygu ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar gornel lem rhwng Lôn Traeth Dyfrgi (Turkey Shore Road) a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Mae'r dau lawr ynghyd ag atigau'r hen dŷ Doctor a meddygfa a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n

radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Disgrifir y waliau fel rhai o rwbel lleol wedi'u naddu gyda cherrig tywyllach fel congilfeini a cherrig wedi'u trin, corbelau cerrig nadd goleuach, cerrig copa nadd tywyllach i dalcen maes risiog. Toeau talcen llechi gyda theils crib clai glas. Cynllun a drychiadau anarferol, afreolaidd, pob thal maen wedi'i osod yn wahanol ar bob wyneb. Mae'r tŷ wedi'i gysylltu â waliau rwbel cerrig i 1 a 2 Ffordd Traeth Dyfrgi. Mae'r cyflwr y tu mewn yn wael ond mae llawer o'r nodweddion gwreiddiol yn dal yno; fframiau drysau, parwydydd dellt, seddi ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau landin a grisiau. Yn yr ystafell fawr ar y llawr cyntaf mae lle tân addurnedig sy'n cynnwys arfbais teulu Adeane. Fe'i rhestrwyd fel enghraifft dda o adeilad o ddiwedd cyfnod Fictoria, mewn arddull Jacobeaidd, a ysbrydolwyd o bosibl gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caerdybi, sy'n adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth grŵp gyda 1-3 Ffordd Traeth Dyfrgi, bythynnod 1-2 Tan-Alltran a stablau.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad gwag yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd â gwaith allanol a mewnol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
 Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) 9^{fed} Rhifyn, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
 TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) Polisi PS20.
 Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Orau.

Gofynion Deddfwriaeth a Pholisi: Mae Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

'(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi ystyriaeth arbennig i ba mor ddymunol yw gwarchod yr adeilad neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.'

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) Chwefror 2021

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Polisi Strategol PS 20: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Victorian Society	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cynghorydd Pip O'Neill	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cadw Consultations	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/1 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau / Full application for change of use of existing listed building into 4 social housing flats together with alterations and extensions at - Plas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi/Holyhead Caniatáu / Permit 30/07/2021

LBC/2021/1 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnl yn / Listed Building Consent for conversion of abandoned listed building into 4 social housing flats, demolition of part of the building and erection of extension in lieu together with external and internal works at - Plas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 05/10/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r dau lawr ynghyd ag atigau'r hen dŷ Doctor a meddygfa a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Mae'r adeiladu cyfagos (1-3 Ffordd Traeth Dyfrgi, bythynnod 1-2 Tan-Alltran, a stablau) hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad gwag yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnl.

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au ac ar hyn o bryd mae mewn cyflwr gwael gyda thyllau yn y to sy'n gadael dŵr i mewn yn ogystal â cholomennod gan arwain at ddifrod strwythurol. Mae'r adeilad hefyd wedi'i ddifrodi gan dân yn sgil achos bwriadol o losgi a fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae Plas Alltran wedi bod ar Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW ers 2001 ac yn ddiweddar fe'i dynodwyd fel un a oedd mewn cyflwr 'Gwael Iawn' yn ôl Asesiad Risg Asedau Hanesyddol (Rhagfyr 2020). Nodwyd hefyd bod cyfradd ddirywio uchel ers yr arolygiad diwethaf a gynhaliwyd yn 2014. Hefyd, mae'r adeilad ymysg y 10 adeilad uchaf ar restr y Gymdeithas Fictoraidd o adeiladau sydd mewn perygl yn y DU.

Rhoddyd caniatâd adeilad rhestredig (Rhif LBC/2021/1) ar gyfer trosi, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith mewnl ac allanol ar 5/10/2021.

Yn dilyn proses dendro gystadleuol mae angen ailedrych ar y cynigion er mwyn gwneud arbedion ariannol. Nid yw'r cais dan sylw'n cynnwys yr estyniad cyfoes â chladin sinc yng nghefn yr adeilad na'r bwriad i addasu cynllun mewnl yr adeilad a'r grisiau, ac mae'n cynnwys newid y ffenestri Crittall â ffrâm dderw arfaethedig i ffenestri wedi eu wneud yn gyfan gwbl o dderw.

Bydd cael gwared ar yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn helpu i gadw cymeriad ac edrychiad hanesyddol yr adeilad rhestredig.

Mae'r ymgeisydd wedi cynnal arolwg llawn o'r ffenestri presennol ac wedi dod i'r casgliad nad oes modd eu hadfer. Bydd y ffenestri derw arfaethedig yn edrych union yr un fath a'r ffenestri gwreiddiol a byddant yn diogelu cymeriad yr adeilad.

Bernir na fydd y newidiadau i gynllun mewnol yr adeilad o ganlyniad i gael gwared ar yr estyniad yn arwain at golli unrhyw nodweddion o bwys.

Yn yr un modd â'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol bydd y cais presennol yn caniatáu i waith atgyweirio a chynnal a chadw gael ei wneud; tynnu llystyfiant allanol oddi ar y waliau a glanhau cymalau mortar sment ac ailbwyntio gyda mortar calch priodol, atgyweirio'r ffenestri a drysau allanol, gosod ffenestri eilaidd ac ailosod nwyddau dŵr glaw haearn bwrw newydd addas.

Ni fydd y cynnig yn effeithio ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig a gosodiad yr adeiladau rhestredig gradd II gerllaw ac felly argymhellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig gydag amodau cynllunio priodol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

Fel y nodwyd yn flaenorol mae'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol yn ffinio ag ardal o barth llifogydd C2 ac mae'r adroddiad Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn nodi na ddylai fod angen mesurau lliniaru llifogydd ar hyn o bryd.

Casgliad

Mae'r adeilad rhestredig amlwg wedi bod yn wag ers bron i 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn dirywio ar raddfa gyflym a bydd yn parhau i wneud hynny hyd nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud.

Byddai rhoi caniatâd adeilad rhestredig (a chaniatâd cynllunio) a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy'r posibilrwydd o'i ailddenyddio a mynd i'r afael ag adeilad problemus ers amser hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar ei amgylchedd sy'n cael ei ystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai'r cynigion hefyd yn arwain at dynnu'r adeilad o Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW.

Ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

Nid yw'r adran, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, wedi derbyn unrhyw lythyr gwrthwynebu.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, ac wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sy'n diogelu ac yn gwella'r adeilad rhestredig yn ddarostyngedig i amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol

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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(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 adeilad rhestredig hwn.

Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle / 100
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Presennol / 101 Adolygiad 1
Cynllun Llaur Gwaelod - Presennol / 103 Adolygiad 1
Cynllun Llaur Cyntaf - Presennol / 105 Adolygiad 1
Cynllun Ail Lawr - Presennol / 107 Adolygiad 1
Cynllun Lloriau Arfaethedig / 120 Adolygiad 1
Cynllun To Arfaethedig / 121 Adolygiad 1
Edrychiadau Arfaethedig - Dalen 1 / 122 Adolygiad 1
Edrychiadau Arfaethedig - Dalen 2 / 123 Adolygiad 1
Rhestr Patrwm Ffenestr a Manylion / 151 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Presennol / 201 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Presennol / 202 Adolygiad 1
Drychiad y De - Presennol / 203 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Presennol / 204 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Presennol / 301 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Presennol / 303 Adolygiad 1
Adroddiad Dichonoldeb / Purcell Mai 2018
Cofnodi ac Ymchwil Adeiladau archeolegol / CR 137-2017
Datganiad Dylunio a Mynediad / Gwasanaethau Tai CSYM
Heritage Impact Addendum / BTP Architects December 2022

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

(03) Bydd yr holl nodweddion hanesyddol presennol yn parhau yr un peth, heblaw lle nodir fel arall ar y lluniadau sydd wedi'u cymeradwyo, oni bai y cytunir fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o lechi a gwaith coed mewnol ac allanol arfaethedig ar gyfer eu defnyddio ar yr adeilad wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhal yr adeilad.

(05) Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad, bydd yr ymgeisydd yn darparu'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, amserlen ar gyfer trwsio a newid y ffenestri a drysau gan gynnwys lluniadau pensaernïol mawr / manylion adrannol llawn, ar gyfer ein hystyriaeth a chymeradwyaeth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod ystyriaeth arbennig yn cael ei rhoi i'r math priodol o drwsio ac adfer er mwyn gwarchod cymeriad arbennig a budd pensaernïol yr adeilad rhestredig. Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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

Rhif y Cais: FPL/2023/6

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais llawn i gadw cynhwysydd storio ar gyfer defnydd storio offer yn

Lleoliad: Maes Parcio Iard yr Hen Orsaf, Stryd Fawr, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle, Maes Parcio Iard y Stesion, wedi'i leoli ar y Stryd Fawr, wrth y fynedfa i Warchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli cynhwysydd storio offer. Bydd y cynhwysydd yn cael ei ddefnyddio i gadw deunyddiau ac offer tra bydd y gwaith atgyweirio yn mynd rhagddo yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 01/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

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 Cadwraeth, ffyrdd neu unrhyw eiddo gerllaw.

Y prif ystyriaethau yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad y cais.
- ii. Effaith y cais ar fwynderau, eiddo cyfagos, a ffyrdd.
- iii. Effaith y cais ar yr Ardal Cadwraeth.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r safle, Maes Parcio'r Iard y Stesion, wedi'i leoli wrth fynedfa Gwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i leoli cynhwysydd i storio offer. Bydd y cynhwysydd yn cael ei ddefnyddio i gadw deunyddiau ac offer tra bydd gwaith atgyweirio'n mynd rhagddo yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy.

Manylion am y Cynhwysydd:

Bydd y cynhwysydd yn 3 metr o hyd, 2.44 metr o led a 2.6 metr o uchder.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae polisi PCYFF 3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli mewn man addas, yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir bod ei ddyluniad a'i edrychiad yn dderbyniol gan y bydd y datblygiad yn defnyddio deunyddiau sydd yn cyd-fynd â chymeriad yr Ardal Cadwraeth o'i amgylch. Bernir bod maint y datblygiad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith negyddol ar edrychiad yr ardal o'i amgylch. Hefyd, gosodir amod i sicrhau bod y cynhwysydd yn cael ei leoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd yn unig. Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y CDLIC a'r ddyletswydd i well bioamrywiaeth, bydd Blwch Ystlumod, a/neu Flwch Adar, a/neu Flwch Gwiwerod yn cael eu gosod ar goed aeddfed wrth ddrychiad Gogleddol y cynhwysydd arfaethedig.

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos, a ffyrdd:

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad ydi'r 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 y cynhwysydd yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'n briodol ei leoli yn y fan yma. Ni fydd yn edrych allan o le yn y gornel ym Maes Parcio Iard y Stesion. Hefyd, ni fydd yn cael fawr o effaith ar yr eiddo cyfagos. Yn ogystal â hyn, bydd y cynhwysydd yn cael ei osod yn ôl o'r maes parcio a'r brif ffordd, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd.

Effaith ar yr Ardal Cadwraeth:

Bydd y cynhwysydd yn cael ei leoli y tu mewn i Ardal Cadwraeth Llangefni. Mae Polisi AT1 yn y CDLIC yn datgan bod angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth.

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

Casgliad

Dyma ddatblygiad ar raddfa fach i leoli cynhwysydd i storio offer ym Maes Parcio Iard y Stesion ar Stryd Fawr Llangefni. Mae ei ddyluniad a'i faint yn addas a bydd yn integreiddio i mewn i'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r Ardal Cadwraeth. Hefyd, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth ac felly bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd 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.
- Mesuriadau arfaethedig.
- Lleoliad arfaethedig y gwelliannau bioamrywiaeth.

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

(03) Tair wythnos cyn i unrhyw waith ddechrau, bydd bocs ystlumod, a/neu bocs adar, a/neu bocs wiwer, fel sydd wedi ei ddangos ar gynllun sydd wedi ei labelu, 'Lleoliad arfaethedig y gwelliannau bioamrywiaeth', yn cael eu gosod ar goed aeddfed sy'n gyfagos i'r drychiad sy'n wynebu'r Gogledd o'r cynhwysydd arfaethedig. Bydd y bocs a/neu bocsys wedyn yn cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Bydd y cynhwysydd storio y rhoddir caniatad iddo yma yn cael ei symud oddi ar y safle cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad y rhybydd hwn ac adfer y tir i'w gyflwr gwreiddiol.

Rheswm: Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd am gyfnod dros dro yn unig gan ei fod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar Ebrill y 5ed, 2028, yng ngoleuni'r amgylchiadau fydd yn bodoli ar yr amser hwnnw.

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, PCYFF3, AMG 5, AT 1.

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

Rhif y Cais: FPL/2023/24

Ymgeisydd: Mr Timothy Parkes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Bryn Fedwen Cottage, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn ymwneud â thir sydd ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage.

Mae tŷ deulawr ar y safle ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd y B4419 rhwng Pentre Berw a Llangaffo.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau presennol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r tir, yn cynnwys gwelliannau amgylcheddol a chael gwared ar goed/llystyfiant. Roedd yr ecolegydd yn hapus gyda'r manylion, a darparwyd gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau ond darparwyd gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Dim ymateb
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt Hawliau Tramwy Cyhoeddus os cedwir y briffordd tua'r Gogledd-orllewin - De-ddwyrain. Ni fydd y datblygiad yn amharu ar y rhan yma o'r briffordd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 22/02/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae tŷ deulawr ar y safle ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd y B4419 rhwng Pentre Berw a Llangaffo. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'.

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage.

Y prif faterion yw:

1. Lleoliad a dyluniad y cais
2. Effaith y cais ar eiddo preswyl gerllaw
3. Effaith y cais ar yr Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg
4. Priffyrdd

i, Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd y tir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o'r prif annedd er mwyn iddo ddod yn rhan o gwrtil yr eiddo. Mae'r darn o dir yn mesur tua 480m², ac mae'n cynnwys rhan o briffordd fabwysiedig sydd heb gael ei defnyddio ers blynyddoedd. Mae'r tir yn ddifffraith ac mae coed, gwrychoedd a gordyfiant yn tyfu'n wyllt yno. Ar un adeg roedd y briffordd fabwysiedig yn rhan o'r B4419, ond rhoddwyd y gorau i'w defnyddio pan adeiladwyd y rhan newydd o'r ffordd dros 50 mlynedd yn ôl. Mae'r darn o dir yr ymwna'r cais hwn ag o yn dir sydd ym meddiant y Cyngor Sir ar hyn o bryd.

Mae'r tanc septig sy'n gwasanaethu Bryn Fedwen Cottage wedi'i leoli ar y darn hwn o dir, ac felly trwy ymestyn cwrtil yr eiddo gellir ei leoli y tu mewn i gwrtil yr eiddo. Bydd yr Adran Briffyrdd yn cadw'r llain o dir ar hyd ochr y ffordd a bydd y rhan mwyaf gogleddol, lle mae polyn BT wedi'i leoli, yn parhau i i fod ym meddiant y Cyngor.

Mae'r ymgeisydd wedi trafod y mater gyda Phrif Swyddog Priso'r Cyngor, sydd wedi cadarnhau bod y Cyngor yn fodlon gwerthu'r tir i'r ymgeisydd os cyflwynir cais llwyddiannus i Weinidogion Cymru o dan adran 247 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am orchymyn cau ar gyfer y briffordd nas defnyddir.

Bydd amod cynllunio yn tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o dan Ran 1 Dosbarth E o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, i wneud yn siŵr bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth dros unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol. Bernir bod y cyfiawnhad a ddarparwyd yn dderbyniol, a chan nad oes bwriad i ddatblygu'r tir ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar edrychiad yr ardal nac yn effeithio ar yr amgylchedd naturiol o'i amgylch.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Gan ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, does dim ond un eiddo arall gerllaw'r safle, Bryn Fedwen Bungalow. Mae eiddo Glan Morfa, sydd wedi'i leoli i lawr llwybr bach tua'r gorllewin, hefyd yn rhannu'r un fynedfa â'r eiddo hyn, ond ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y fynedfa.

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu cadw'r tir fel ac y mae, a gwneud gwelliannau amgylcheddol yn unig, bernir na fydd ymestyn cwrtil yr eiddo yn cael dim mwy o effaith ar yr eiddo cyfagos, yn unol â pholisi PCYFF 2. Bydd yr amod ar Ddatblygu a Ganiateir yn cyfyngu unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol, a bydd rhaid cyflwyno cais cynllunio llawn er mwyn asesu effaith unrhyw ddatblygiadau ar yr eiddo gerllaw.

iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg

Mae'r ymgeisydd yn bwriadu gwneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir unwaith y bydd yn dod yn rhan o gwrtil preswyl yr eiddo. Bydd y tir yn cael ei adael i dyfu'n naturiol a bydd y mieri yn cael eu tocio er mwyn gwneud lle i blannu hadau gwair a blodau gwyllt. Bydd y cynigion amgylcheddol yn gwella bioamrywiaeth

ar y safle, ac maent yn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) yn ogystal â pholisi AMG 5 a PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r safle wedi'i leoli ger Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'. Mae polisi AMG 2 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid, wrth ystyried cynigion y tu mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. O ystyried maint y datblygiad, a chan nad oes unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig ac eithrio gwelliannau amgylcheddol, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar rinweddau a nodweddion yr ATA.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Er bod y safle wedi'i leoli wrth y briffordd, nid fydd unrhyw newid i'r tir, ac felly ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar weithrediad diogel y briffordd neu ddiogelwch y briffordd. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig sydd yn cydymffurfio â pholisi TRA 4.

Casgliad

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage i ddarn diffaith o dir i'r gogledd o'r safle. Mae'r tir hwn ym meddiant y Cyngor Sir ar hyn o bryd. Trwy ymestyn cwrtil yr eiddo gellir lleoli tanc septig yr eiddo y tu mewn i gwrtil yr eiddo, yn ogystal â galluogi'r ymgeisydd i wneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir. Bernir na fydd y datblygiad yn cael dim mwy o effaith ar yr amgylchedd o'i amgylch nac ar unrhyw eiddo gerllaw, yn unol â'r holl bolisiâu perthnasol yn y CDLIC.

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 - cyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif HHP/2022/291 - 23/01/2023

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 2, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 4

Er Gwybodaeth

Dylid clirio'r holl lystyfiant o fis Hydref i fis Chwefror (yn gynwysedig) er mwyn osgoi tymor magu'r adar; gwarchodir adar sy'n nythu yn ystod y tymor bridio o dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd).

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/04/2023

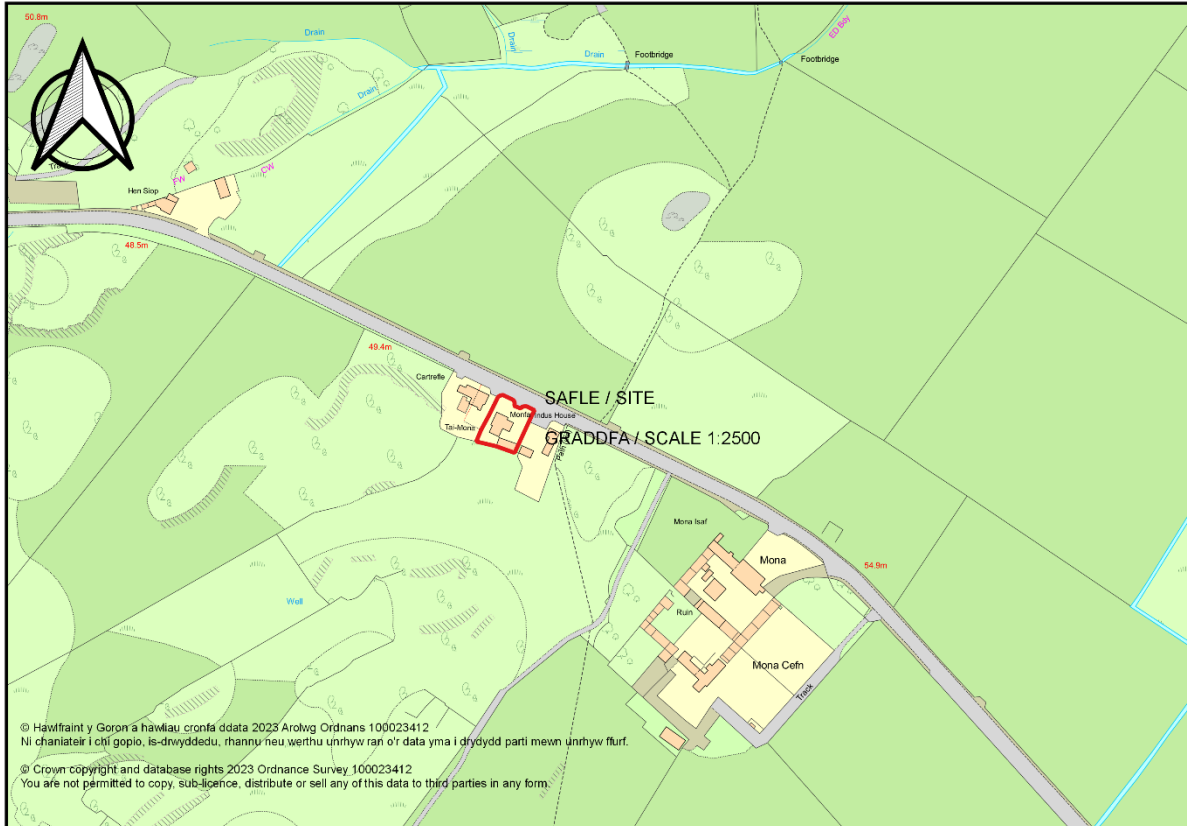
13.4

Rhif y Cais: HHP/2022/291

Ymgeisydd: Mr R Anthony

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

Lleoliad: Monfa, Ffordd Caergybi, Mona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

Dyma'r prif resymau a nodwyd:

- Cymdogion heb gael gwybod am y cais
- Mae'r cais union yr un fath â chais a gyflwynwyd yn flaenorol ac a dynnwyd yn ôl

- Nid yw'r eiddo yn cael ei hysbysebu ar Airbnb erbyn hyn ond mae'n dal i gael ei hysbysebu ar coolstays.com
- Sut mae hwn yn gais am anecs i rieni'r ymgeisydd os ydi'r eiddo yn llety gwyliau?

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn:

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Y prif faterion yw:

- Ei Leoliad a'i Ddyluniad
- Ei effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
- Ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Ecoleg

i. Lleoliad a Dyluniad

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

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

Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd ar gyfer y cynllun arfaethedig yn nodi bod angen yr anecs er mwyn darparu llety i rieni'r ymgeisydd. Mae angen adeilad un llawr i ddiwallu eu hanghenion a dod â hwy'n agosach at y teulu. Bydd yr anecs yn rhannu'r un fynedfa, lle parcio a gardd â'r prif annedd, a bernir y

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

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

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

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

iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun safle presennol

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

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

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

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

Rhif y Cais: FPL/2022/256

Ymgeisydd: AMP Construction Ltd

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

Lleoliad: Crown Street, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad gwledig Gwalchmai union gerllaw Crown Street yn rhan uchaf y pentref. Ar hyn o bryd mae'r safle'n dir amaethyddol wedi'i amgáu ac mae modd cael mynediad i'r safle o Crown Street. Mae wal gerrig bob ochr i'r fynedfa ar hyd y llain welededd ac mae wal gerrig ar hyd y ffin ger ochr y ffordd. Mae gweddill y safle wedi'i amgáu â gwrych cynhenid aeddfed, drain gwynion yn bennaf. Mae

drychiad y safle'r un fath â drychiad y briffordd (Crown Street) ac mae ar fymryn o raddiant tua'r de orllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae datblygiadau tai ar hyd y ffin Ogleddol, Ddeuol a Gorllewinol ac mae priffordd gyhoeddus rhwng y safle a'r tai ar hyd y ffin orllewinol. Mae tir amaethyddol caeedig i'r dwyrain ac yna cefn gwlad agored. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored oherwydd ei leoliad y tu allan i (ond gyfagos â'r) ffin ddatblygu ddynodedig, fel yr amlinellwyd ar y mapiau mewn nosod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae Gwalchmai wedi cael ei dynodi'n bentref gwasanaeth.

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

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

- 12 fflat 1 ystafell wely
- 10 tŷ pâr 2 ystafell wely
- 8 tŷ pâr 3 ystafell wely
- 3 tŷ ar wahân 4 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Hysbysebwyd y cais trwy:
 anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos

hysbyseb yn y papur newydd lleol

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 119 o lythyrau wedi dod i law a bydd cynnwys y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

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

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

Mae'r polisi'n seiliedig ar gynigion sy'n gallu dangos bod angen am dai fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfennau ategol gyda'r cais yn cynnwys manylion dyluniad, mynediad a datganiad cynllunio a oedd yn cynnwys gwybodaeth am y gymysgedd dai / angen. Mae'r datganiad yn darparu gwybodaeth am y modd y cafodd y cyflenwad a'r galw am dai ei asesu gan ddefnyddio'r ffynonellau canlynol:

- Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn
- Data'r Cyfrifiad
- Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg
- Y Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig
- Cofrestr Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol

Ar ôl dwyn ynghyd yr holl wybodaeth, daethpwyd i'r casgliad bod angen am 50 eiddo fforddiadwy yn ardal Trewalchmai, er y cydnabyddir efallai bod rhywfaint o ddyblygu mewn perthynas â'r ffynonellau hyn. Mae'r adran yn fodlon bod angen gwirioneddol am yr 33 eiddo fforddiadwy ac mae adran dai'r Awdurdod hefyd wedi cadarnhau bod galw am y nifer a'r gymysgedd hyn o dai. Mae'r polisi hefyd yn mynnu bod rhaid dangos nad ellir cyfarch yr angen o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad. Ar hyn o bryd mae 1 safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai yn ardal Gwalchmai a rhoddwyd caniatâd i ddatblygu rhan o'r safle hwnnw (yn cynnwys 2 annedd fforddiadwy) gan adael gweddill y safle yn wag. Mae'r rhan o'r safle sydd yn wag yn mesur tua 0.5 hectar ac felly yn unol â PCYFF 2 fe ddylai allu darparu 15 uned (3 fforddiadwy). Fel y gwelir nid yw'r gyflenwad dybiedig o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad yng Ngwalchmai yn ddigonol i gwrdd â'r galw. Mae datblygiadau tai ar 3 ochr i'r safle ac mae ganddo linell derfyn naturiol. Bydd y cynnig yn ymestyn y pentref yn naturiol ac yn llenwi'r bwlch rhwng y ffurfiau adeiledig i'r de o Crown Street. Cydnabyddir nad yw hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, fodd bynnag, yn unol â'r polisi, gellir profi bod gwir angen am ddatblygiad tai ar raddfa fwy. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cynnig yn gydnaws â'r holl agweddau ym mholisi TAI 16 a'i fod yn cydymffurfio â'r prif bolisi wrth asesu derbynioldeb sylfaenol y cynllun.

Dwysedd Tai

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn datgan y dylai datblygiadau tai gynnwys dwysedd o 30 uned byw yr hectar, o leiaf, er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Mae safle'r cais yn mesur 0.83 hectar sydd gyfystyr â dwysedd tai o 41 uned yr hectar ac felly mae'r cynllun yn bodloni'r dwysedd tai isaf o dan y polisi. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio yn nodi y dylai anheddau gynnwys ardal

amwynder o oddeutu 55m². Yn y cynlluniau arfaethedig nodir y bydd gan yr anheddau ardd sy'n mesur rhwng 54m² a 62m². Oherwydd hyn, bernir nad oes rhesymau cynllunio cyfreithlon dros gredu y byddai'r safle'n cael ei or-ddatblygu. Hefyd, mae'r safle'n cynnwys llefydd parcio i ymwelwyr ynghyd ag ardal agored ar ffurf basn arafu ynghyd ag ardal amwynder lle bydd coed ffrwythau'n cael eu plannu ym mhen gogleddol y safle.

Cymysgedd Tai

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

Nifer o Unedau

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

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

Dyluniad

Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle. Soniwyd am ddyluniad arfaethedig yr unedau yn gynharach yn yr adroddiad. Bydd yr unedau arfaethedig yn arferol o ran eu maint a bydd eu dyluniad yn cydweddu â'r dyluniadau sy'n bodoli eisoes ac felly bernir bod yr amgylchedd adeiledig wedi cael ei ystyried yn llawn fel rhan o'r dyluniad. Mae'r safle wedi'i osod allan fel bod yr anheddau ar hyd ochr y ffordd yn wynebu oddi wrth y briffordd er mwyn i'r rhan yma o'r pentref deimlo'n fwy agored a rhag amharu ar edrychiad y stryd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3

Effaith ar Fwynderau Preswyl

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Yn benodol, dylid ystyried is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod

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

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

Cyfraniadau

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

Mae Polisi ISA 5 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau

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

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

- Cyfleusterau chwaraeon awyr agored = $947.68m^2 \times £11.69 = £11078.38$
- Offer chwarae i blant = $108.79m^2 \times £37.99 = £4132.93$

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

Trefniadau Draenio

Cyflwynwyd strategaeth draenio i gefnogi'r cais sy'n nodi'r dulliau arfaethedig ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr a wyneb. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) a fydd yn mynd trwy doriad hydro er mwyn rheoli cyfradd gollwng y dŵr wyneb i'r pwynt gollwng terfynol i mewn i

gwrs dŵr presennol. Ni chafwyd ymateb gan yr adran draenio er ein bod wedi ymgynghori â hwy. Er hynny, byddwn yn craffu ar y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb fel rhan o'r cais SDCau. Bydd dŵr budr yn cael eu ollwng i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i hyn ac maent yn fodlon gyda chynnwys y strategaeth draenio ynghyd â'r pwynt cyswllt arfaethedig. O'r herwydd, bernir bod y trefniadau draenio yn dderbyniol.

Tir Amaethyddol

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

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

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

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

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

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

Ecoleg / Tirwedd

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

Gwrthwynebiad gan Gymdogion

Fel y nodwyd uchod, mae'r adan wedi derbyn 119 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynllun. Mae'r materion a nodwyd wedi'u crynhoi isod:

1. Nid yw'r seilwaith yn ddigonol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn
2. Bydd y fflatiau 1 ystafell wely'n cynyddu ymddygiad gwrthgymdeithasol
3. Nid yw'r ffordd o'r A5 yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
4. Nid oes capasiti yn Ysgol y Ffridd
5. Ni fydd y feddygfa'n gallu ymdopi â'r cynnydd yn y boblogaeth

6. Nid oes digon o gapasiti i ddraenio dŵr budr o'r safle
7. Effaith negyddol ar y Gymraeg
8. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n ddigon da
9. Bydd y tai'n cael eu gosod ar rent yn unig ac ni fyddant ar gael i'w prynu gan bobl leol
10. Gor-ddatblygu'r safle
11. Bydd y safle'n gwasanaethu ward ehangach Trecastell ac nid Gwalchmai ei hun.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

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

Casgliad

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

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb 106 a yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / 2947:21:1A
- Cynllun Safle Bwriedig / 2947:21:3p
- Gwelededd ac Gwellianau Prifffyrdd Bwriedig / 0008 S1 P01
- Anneddau 2 Lloft Bwriedig / 2947:21:5f
- Fflatiau 1 Lloft Bwriedig / 2947:21:4f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/01 Rev A
- Annedd 4 Lloft Bwriedig / 2947:21:7f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/02 Rev A

- Gosodiad Traenio Bwriedig Adran 104 / 0006 S1 P01
- Ardaloedd Bwriedig / 0004 S1 P01
- Aneddau 3 Lloft Bwriedig / 2947:21:6f

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

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

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

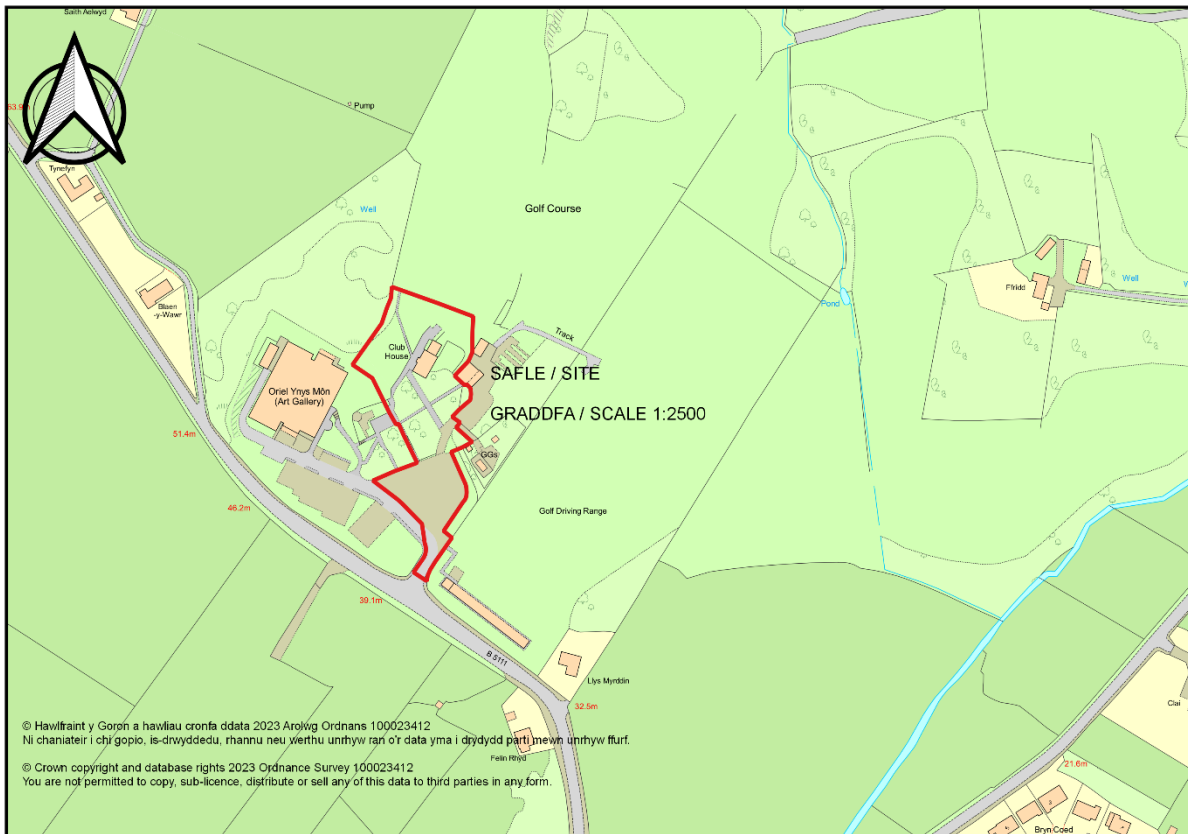
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/85

Ymgeisydd: Mr Matthew Wharton

Bwriad: Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Clwb Golf Llangefni , Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir sy'n destun y cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio PuttStroke, ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir yng Nghlwb Golff Llangefni, Llangefni ger Oriel Môn.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Caniatau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/07/2022.

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

-Dim gwrthwynebiad i'r gweithgaredd arfaethedig ar y safle, ond cais am blannu/sgrinio ychwanegol ar hyd ffin y safle gydag Oriol Môn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/40 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) ynghyd â gosod simnai allanol a ffurfio ardal o ddecin allanol yn / Full application for the change of use of a golf shop (Use Class A1) into a restaurant (Use Class A3) together with the installation of an external chimney and extraction flue and formation of external decking area at - Clwb Golf LLANGEFNI Golf Club, Llangefni - Caniatáu / Permit 10.06.2019

34C492 - Codi ffens diogelwch 2. 4m yn / Erection of a 2.4m security fence at NG Transco Compound, Near Oriol Ynys Mon, Llangefni - Canitau/Granted 15.09.2004

34LPA341G/CC - Maes ymarfer arfethedig golff ynghyd a estyniad i'r cwrs golff presennolyn / Proposed golf driving range and extension to existing golf course at Llangefni Golf Course, Llangefni - Caniatáu/Granted - 29.11.2005

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais i ymestyn y cwrs golff presennol er mwyn creu cwrs pytio *PuttStroke* ynghyd â chodi adeilad tŷ clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'tŷ hanner ffordd' a bloc toiledau, ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig yng Nghlwb Golff Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ar dir sydd gerllaw ac yn gysylltiedig â'r cwrs golff presennol. Mae bwyty pítsa wedi'i leoli ar y safle hefyd ac mae'n agos at Oriol Môn.

Mae Polisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan fod rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae Maen Prawf 7 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu ar nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

Mae Maen Prawf 1 yn datgan bod rhaid i gynnigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr edrychiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae Maen Prawf 2 yn datgan fod rhaid i gynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â nennlinellau neu gefnau amlwg.

Mae Maen Prawf 3 yn datgan bod rhaid i gynigion ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch a'u bod yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF4.

Mae Maen Prawf 6 yn datgan fod rhaid dylunio systemau draenio i gyfyngu ar rediad dŵr wyneb a'r perygl o lifogydd ac atal llygredd.

Mae Maen Prawf 7 yn datgan fod rhaid i osodiad a dyluniad y datblygiad greu dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylcheddau lle nad oes rhwystrau; sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau.

Mae Maen Prawf 10 yn datgan fod rhaid i gynigion helpu i greu amgylcheddau iach a bywiog, ac ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirlunio ac mae'n datgan fod rhaid i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae hwn yn gynnig ar gyfer darparu cwrs golff '*puttstroke*' bychan 18 twll ynghyd ag adeiladau a gwaith datblygu cysylltiedig. Bwriedir codi pedwar adeilad pren fel rhan o'r datblygiad, sef tŷ clwb/derbynfa a bloc toiledau bychan i'r gorllewin o'r bwyty pítsa presennol, adeilad lluniaeth tŷ hanner ffordd fydd yn gweini diodydd, hufen ia a byrbrydau yng nghornel gogledd-orllewin y safle ac adeilad bar/lluniaeth i'r dwyrain o'r bwyty pítsa presennol. Yn ogystal, mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirlunio a phlannu coed sylweddol ar y safle ac ar y terfynau a bydd hyn yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth angenrheidiol.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei osodiad a'i ddyluniad ac felly mae'n cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5.

Mae Polisi Strategol PS14 yn ymwneud â'r Economi Ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael eu gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy (4) gefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 1 yn ymwneud ag Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr ac mae'n datgan y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd i ymwelwyr, neu wella ac ehangu safon y chyfleusterau presennol, yn cael eu cefnogi cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, dim ond cynigion sy'n cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:

1. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen; neu
2. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth presennol; neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Bydd rhaid i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

- i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w leoliad trefol/gwledig;
- ii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;
- iii. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth leol.

Lle bo'n briodol, gellir cyrraedd y datblygiad gan ddefnyddio gwahanol ddulliau o drafnidiaeth, yn enwedig dulliau trafndiaeth cynaliadwy, megis cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Ystyrir bod y cynnig, oherwydd ei natur, ei leoliad, ei osodiad, ei ddyluniad a'i edrychiad, yn cydymffurfio â darpariaethau polisiau PS14 a TWR 1.

Ystyrir bod darpariaeth parcio digonol o fewn y safle i wasanaethu'r datblygiad a'r busnes sy'n bodoli'n barod ar y safle a ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig gan yr Adran Briffyrdd.

Mae Dŵr Cymru wedi amlygu bod y safle'n cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus ac wedi codi pryderon yn wreiddiol, fodd bynnag, yn dilyn diwygiad i gosodiad y cwrs golff i sicrhau bod mynediad i'r garthffos gyhoeddus yn parhau'n ddilyffethair maent wedi cadarnhau ers hynny nad oes ganddynt wrthwynebiad bellach yn amodol ar i amodau.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

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) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(03) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn (gan gynnwys yr holl waith paratoi), cynhelir cyfarfod cyn-cychwyn gwaith ar y safle a bydd contractwr coedyddiaeth y datblygwr a chynrychiolydd o'r Awdurdod Lleol yn cyfarfod i gytuno ar fanylion y gwaith sydd angen ei wneud ar goed, yn unol ag argymhelliad Asesiad o Effaith Coedyddiaeth Cwrs Golf Llangefni gan Rob Taylor Arboriculture (yr adroddiad coed), fel y'i diwygiwyd gan waith ar goed ar y safle yn dilyn hynny. Bydd y gwaith tocio coed y cytunwyd arno yn cael ei gyflawni yn unol â BS3998:2010 cyn cychwyn gwaith datblygu arall.

Rheswm: Er mwyn rhoi sylw i waith coed angenrheidiol yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(04) Rhaid i'r holl fesurau amddiffyn coed a nodir yn yr adroddiad coed, Cynllun Amddiffyn Coed D.RTA.33.02a, gael eu gosod ar ôl cwblhau'r gwaith coed sy'n ofynnol o dan amod (03), cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn coed fydd yn cael eu cadw yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(05) Bydd yr holl waith cloddio a nodir yn Adrannau 6.10 i 6.15 yn yr adroddiad coed yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion yn yr adroddiad ac o dan oruchwyliaeth tyfwr coed cymwys.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn coed fydd yn cael eu cadw yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(06) Ni wneir unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes bydd cynllun tirlunio, yn seiliedig ar y Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol 1995-LST-00-XX-DR-L-200 Rev E gan *Land Studio*, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys gwrych o ffawydd neu oestrywdden fel sgrin ar y terfyn rhwng y safle ac Oriel Môn.

Rheswm: Er budd amwynder ac yn unol â pholisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(07) Rhaid cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r safle, pa un bynnag yw'r cynharaf. Yn ystod cyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad plannu unrhyw goed neu wrychoedd, os bydd unrhyw goed neu wrychoedd yn cael eu symud, eu codi o'r gwraidd neu eu dinistrio, neu'n marw neu os ydynt, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wedi cael eu difrodi neu'n ddiffygiol, yna bydd coed neu wrychoedd eraill o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn yr un lle yn ystod y tymor plannu nesaf yn union ar ôl i'r coed neu'r gwrychoedd farw/cael eu symud/dinistrio.

Rheswm: Er budd amwynder ac yn unol â pholisi PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Mesurau Lliniaru y manylir arnynt yn adran 9 a'r Gwelliannau Bioamrywiaeth a manylir arnynt yn adran 10 o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol gan Cambrian Ecology dyddiedig 1 Chwefror 2022 (V2).

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

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

- Cynllun Lleoliad Safle: A-03-50 Rev. 02
- Cynllun Arfaethedig yn dangos lleoliad adeiladau newydd: A-03-30 Rev. 03
- Land studio, Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2000 Rev. F
- Land studio, Cynllun Safle Maes Cwrs Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2002 Rev. B
- Land studio, Cynllun Plannu, Atodlen Coed ac Atodlen Plannu: 195-LST-00-XX-DR-L-7000 Rev.D
- Land studio, Cynllun Safle, Cynllun Ardal Fynedfa, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2001 Rev. A
- Land studio, golygfeydd 3D: 195-LST-00-XX-DR-L-2003 Rev. A
- Cynllun Gwarchod Coed – Uchaf: D.RTA.33.02b
- Cynllun Gwarchod Coed – Prif: D.RTA.33.02a
- Cynllun Cyfyngiadau Coed: D.RTA.33.01
- Bloc Toiledau Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-20
- Tŷ Hanner Ffordd Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-40
- Bar Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau: A-03-10

- **Clwb/Derbynfa Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-01**
- **Manylion Luminaire DIALux**
- **Aseiad Draenio, Adroddiad Terfynol v1.0, Weetwood, Chwefror 2022**
- **Adroddiad Arolwg Ecolegol, Cambrian Ecology, 1 Chwefror 2022 (V2)**
- **Adroddiad Effaith Coedyddiaeth, Rob Taylor Arboriculture, RTA.33.001, Gorffennaf 2021**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS4, PS5, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, CYFF4, PA14, TWR1, PS19, AMG5.

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