Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 5 GORFFENNAF 2023 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 5 JULY, 2023 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD HYBRID – YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor — **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 7 Mehefin, 2023.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim wedi ei gynnal.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 17 - 26)

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIDADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 27 - 32)

10.1 – VAR/2023/18 – Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn
VAR/2023/18

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 33 - 64)

12.1 – VAR/2023/33 – Ysgol y Graig, Llangefni
VAR/2023/33

12.2 – VAR/2023/8 – Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi
VAR/2023/8

12.3 – LBC/2023/9 - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch
LBC/2023/9

12.4 – FPL/2022/264 – Ty'n Cae, Rhostrewhwfa
FPL/2022/264

12.5 - HHP/2023/59 – Pebbles, Trigfa, Moelfre
HHP/2023/59

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 7 Mehefin, 2023

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd*)* Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Dafydd Roberts, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Pip O' Neill (ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.2 a 7.3), Douglas Fowlie (ar gyfer cais 7.4) Nicola Roberts (Aelod Portffolio dros Gynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd) (ar gyfer cais 12.2) Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.2, 7.3)
WRTH LAW:	Rheolwr - Rheoli Datblygu (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR) Swyddog Cynllunio Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis ac Alwen Watkin
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Paul Ellis, Aled M. Jones, Derek Owen, Llio Angharad Owen, Gary Pritchard, Dylan Rees, Keith Roberts, Arfon Wyn, Uwch-swyddog Cynllunio (SOH), Swyddog Cynllunio (HR), Rheolwr Systemau Busnes (EW)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau oddi wrth y Cynghorwyr Jackie Lewis ac Alwen Watkin.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Liz Wood ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.4.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfodydd blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau a ganlyn a chadarnhawyd eu bod yn gofnod cywir –

- 3 Mai 2023
  27 Mai 2023 (ethol Cadeirydd/Is-gadeirydd)

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 17 Mai, 2023 fel cofnod cywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 HHP/2023/51 – Cais llawn i ddymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

Adroddwyd ar y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd ei fod yn orddatblygiad o’r safle ac yn cael effaith andwyol ar fwynderau’r cymdogion.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ymwelwyd â safle’r cais ar 17 Mai, 2023, yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 3 Mai, 2023 i gynnal ymweliad safle. Derbyniwyd cynlluniau ychwanegol a diwygiadau i’r cynlluniau arfaethedig yn ymwneud â’r cais ar 15 Mai, 2023 a chawsant eu dosbarthu i Aelodau Lleol ac i aelodau'r Pwyllgor yn ystod yr ymweliad safle. Cynhaliwyd ail ymgynghoriad ar 17 Mai, 2023 ac, felly, yr argymhelliad oedd gohirio’r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori a chyflwyno adroddiad llawn i gyfarfod Gorffennaf, 2023 o’r Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gohirio’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

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

7. CEISIADAU’N CODI

7.1 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol i gydymffurfio â Thelerau'r Cytundeb fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS) fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 ynghlwm wrth ganiatâd cais yr oedd Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi’i amgáu gydag o. Felly, fe’i cyfeiriwyd at y Pwyllgor iddo benderfynu arno, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mai, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod o’r farn nad oedd yn glir a oedd y caniatâd gwreiddiol (cais cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON) wedi’i weithredu’n gyfreithlon am ddau reswm, sef -

- A yw'r gwaith yr ymgymerwyd ag o (dan gais cynllunio RM/208/6) yn waith dechrau perthnasol ac
- A oedd y newid defnydd i Dŵr y Beilïaid wedi dechrau cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd gwreiddiol (sef 19 Ebrill, 2016).

Hefyd wedi’u cyflwyno er gwybodaeth i’r Pwyllgor oedd adroddiad Gweithredu Newid Defnydd Pentref Hamdden Penrhos Land and Lakes (Ebrill 2021) ac adroddiad Parc Arfordirol Penrhos ar Ddechrau Gwaith a Gymeradwywyd (Ebrill, 2021).

Gofynnodd y Cadeirydd i'r Pwyllgor a oedd yn dymuno ystyried tri chais Land and Lakes (7.1, 7.2 a 7.3 ar yr agenda) fel cais cyfansawdd fel yn ei gyfarfod blaenorol. Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid ystyried y tri chais gyda'i gilydd fel un cais ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd John I. Jones.

Estynnodd y Cadeirydd wahoddiad i Reolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol ddarllen yn gyhoeddus lythyr gan Lisa Black, Grŵp Achub Penrhos. Dyma oedd yn y llythyr —

"Ar ôl y cyfarfod cynllunio diwethaf ynglŷn â Phenrhos, roeddwn wedi fy nychryn o glywed nad oedd ein cynghorwyr cynllunio yn gyfarwydd â'r dogfennau oedd yn ymwneud â'r gwaith yr ymgymerwyd ag o a olygai bod yna ddechreuad perthnasol a arweiniodd yn y pen draw at ddiogelu'r cais cynllunio am byth. Ac eto, gofynnwyd i'n cynghorwyr bleidleisio ar faterion nad oeddent yn gwbl ymwybodol ohonynt. Daeth yn amlwg bod angen ateb llawer o gwestiynau.

Gyda chymorth ymgynghorydd cynllunio annibynnol, bu i ni ofyn am adroddiad, a'i dderbyn, lle'r oedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn ymddangos yn rhywbeth y dylid ei rannu gyda'n cynghorwyr ar y mater hwn.

Mae rhannau o'r ddogfen hon yn cynnwys Adran 56 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref sy'n rhagnodi gweithgareddau sy'n gyfystyr â chydymffurfiaeth y cyfeirir ati fel gwaith perthnasol a ddiffinnir fel unrhyw waith adeiladu yn ystod gwaith codi adeilad; dymchwel adeilad; cloddio ffos sydd i gynnwys sylfaen neu ran o sylfeini adeilad; gosod unrhyw brif bibell neu bibell dan y ddaear i sylfeini adeilad, neu ran o sylfeini adeilad; unrhyw waith yng nghwrs gosod allan neu adeiladu ffordd neu ran o ffordd; unrhyw newid defnydd tir sy'n gyfystyr â dechreuad perthnasol. Caiff caniatâd cynllunio ei ddiogelu ar yr amod y caiff y dechreuad ei gydnabod, gydag awdurdod, fel un cyfreithlon ym mhob agwedd.

Felly hoffwn dynnu eich sylw at yr isod -

Nid oes ffordd gerbydol wedi'i ffurfio, dim ond yr hyn y byddai rhywun yn ei adnabod fel llwybr troed byr mewn graean. Mae'r llwybr pren yn disodli'r un gwreiddiol nad yw'n arwain i unman, heb unrhyw arwyddion 'dŵr dwfn' na 'byddwch yn ofalus'. Mae'r newidiadau hyn i'w gweld yn symbolaidd yn unig ac nid yn drothwy rhesymol dechreuad perthnasol.

Hoffwn dynnu eich sylw at Dŵr y Beilïaid. Mae ei statws treftadaeth wedi'i restru'n Radd 2 gan CADW 5766, wedi'i ddisgrifio fel Tŵr Beilïaid gyda waliau terfyn, gatiau ac adeiladau allanol cysylltiedig yn Fferm Cartref Penrhos. Nid oes tystiolaeth o unrhyw newid defnydd gwirioneddol i ganolfan ymwelwyr yn Nhŵr y Beilïaid. Hoffwn dynnu eich sylw hefyd at y ffaith nad oes gan y cynnig i newid Tŵr Beilïaid i ganolfan ymwelwyr ganiatâd Adeilad Rhestredig, felly, byddai'n anghyfreithlon ei drosi'n ganolfan ymwelwyr, beth bynnag.

Mae'r wybodaeth hon yn frawychus. Gyda pharch, a oes unrhyw ran o'r gwaith yr ymgymerwyd ag o yn bodloni'r gweithgareddau statudol a nodir yn A56 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref? Ar ôl cael cyngor gan ymgynghorwyr cynllunio proffesiynol, nid ydym o 'r farn ei fod! Mae'n dilyn, felly, os nad yw hyn yn gyfreithlon, yna a ddylai ein cynghorwyr uchel eu parch fod yn pleidleisio neu a ddylai, nawr, fod yn fater sy'n cael ei adolygu ar apêl neu dan adolygiad barnwrol?"

Wrth roi sylw i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol, yn enwedig pam nad yw'n ystyriaeth gynllunio wirioneddol berthnasol wrth benderfynu'r cais, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn dymuno achub ar y cyfle hwn i atgoffa'r aelodau y caniatawyd y datblygiad yn 2016 ac mai mater i'r llysoedd, ac nid i'r Pwyllgor, oedd penderfynu a oedd y caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon ai peidio.

Mewn perthynas â statws y gwaith a wnaed a ph’run a oedd yn waith dechrau perthnasol, nodai amod (04) caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON y byddai’r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau dim hwyrach na’r dyddiadau a ganlyn, pa un bynnag oedd yr hwyraf – pum mlynedd i ddyddiad rhoi’r caniatâd hwn neu ddwy flynedd i ddyddiad cymeradwyo’r cais Materion a Gadwyd yn Ôl cyntaf i’w gymeradwyo. Ym mis Rhagfyr 2018, cyflwynodd yr ymgeisydd Land and Lakes gais Materion a Gadwyd yn Ôl dan gyfeirnod RM/2018/6 ar gyfer llwybr pren uchel, llwybrau troed a gwaith ar goed sy’n destun Gorchymyn Cadw Coed. Caniatawyd y cais ar 7 Awst, 2020. Er mwyn gweithredu’r caniatâd materion a gadwyd yn ôl bu’n rhaid i’r ymgeisydd yn gyntaf gyflawni nifer o amodau cyn cychwyn a chyflwynwyd cais dan gyfeirnod DIS/2020/92 ym mis Rhagfyr, 2020 ac fe’i cymeradwywyd ar 1 Ebrill, 2021. Ar 15 Ebrill, 2021 cyflwynodd Land and Lakes adroddiad i’r Cyngor (adroddiad Parc Arfordirol Penrhos ar Ddechrau Gwaith a Gymeradwywyd) bod gwaith wedi dechrau ym Mharc Arfordirol Penrhos cyn 19 Ebrill, 2021 h.y. o fewn pum mlynedd i roi neu ganiatáu’r cais, yn unol ag amod (04). Dangosai’r adroddiad bod gwaith wedi'i wneud i osod darn o lwybr ym Mharc Arfordirol Penrhos tua 15m o hyd gyda rhan ohono’n llwybr carreg wedi'i gywasgu gydag ymyl pren a 5m ohono’n llwybr pren wedi'i godi. Roedd y ffotograffau yn adroddiad Land and Lakes yn ymwneud â chyfnod rhwng 24 Mawrth a 2 Ebrill, 2021 ac er eu bod yn dangos bod y gwaith yn anghyflawn, roedd yn bosibl bod y gwaith hwnnw wedi parhau wedi hynny a’r prawf oedd ceisio a fu yno waith dechrau perthnasol.

Y prif honiad mewn llythyr gan Richard Buxton Solicitors, dyddiedig 30 Ionawr, 2023 a ailadroddir yn y llythyr gan Lisa Black, uchod, oedd nad oedd y gwaith llwybr yn dod o fewn cwmpas adran 56(4)(d) y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, yn benodol “unrhyw weithrediad yng nghwrs gosod neu adeiladu ffordd neu ran o ffordd.” Ers hynny, roedd y Cyngor wedi ceisio ei gyngor cyfreithiol ei hun trwy Burges Salmon a'r Cwnsler Arweiniol, Andrew Tait KC. Nododd yr olaf nad oedd “ffordd” wedi’i diffinio yn y ddeddfwriaeth ond bod yr OED (1989 2il argraffiad) yn cyfeirio at “linell gyfathrebu arferol a ddefnyddir gan bersonau sy’n pasio rhwng gwahanol leoedd, fel arfer, yn un ddigon llydan i gerbydau, yn ogystal â cheffylau neu deithiwr ar droed, deithio ar ei hyd” ac at “unrhyw ffordd, llwybr neu gwrs (perthnasol). Roedd y Cwnsler Arweiniol, hefyd, yn nodi bod y diffiniad yn rhifyn diweddaraf 2007 o’r OED, yn caniatáu ar gyfer “llwybr neu ffordd rhwng gwahanol leoedd, fel arfer un sy’n ddigon llydan i gerbydau yn ogystal ag i gerddwyr, ag arwyneb wedi’i baratoi’n arbennig.” Er bod Cwnsler yn cydnabod y gellid tybio’n gyffredin bod “ffordd” yn ymwneud â cherbydau a adlewyrchir yn y diffiniad OED byrrach diweddaraf, nid oedd yn gweld unrhyw reswm pam na ellid rhoi ystyr ehangach iddo mewn amgylchiadau lle'r oedd arwyneb wedi’i baratoi’n arbennig. O ystyried nad oedd dimensiynau a hyd y llwybr yn ansylweddol, yn enwedig yng nghyd-destun achosion lle'r oedd “pegio allan” wedi’i ystyried yn ddigonol, roedd y Cwnsler Arweiniol, felly, o’r farn bod y gwaith llwybr, at ei gilydd, yn dod dan y disgrifiad dan adran 56(4) (d).

Gan gyfeirio at y mater ynghylch faint o waith a wnaed cyn cymeradwyo’r amodau cyn-dechrau ar 1 Ebrill, 2021, dywedodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod adroddiad Land and Lakes yn nodi bod y llwybr wedi’i adeiladu rhwng 24 Mawrth a 2. Ebrill 2021. Nid oedd hyn yn glir o'r ffotograffau, na fel arall. Fodd bynnag, gan y rhoddwyd y gymeradwyaeth yn fuan ar ôl i rywfaint o’r gwaith, neu’r rhan fwyaf o’r gwaith gael ei wneud, roedd y Cwnsler o’r farn y byddai hyn yn dod o fewn un o’r eithriadau penodol a nodwyd yn achos Whitley & Sons Ltd v Ysgrifennydd Gwladol Cymru, fel yr eglurwyd yn yr adroddiad. Roedd y Cwnsler, felly, o’r farn y gellid, yn rhesymol, ystyried bod y gwaith llwybr wedi’i weithredu gan y caniatâd, yn amodol ar ystyried y rhyngweithio ag unrhyw amodau eraill. Pwysleisiodd y Swyddog mai'r ystyriaeth allweddol oedd tystiolaeth bod y datblygiad wedi ei weithredu'n gyfreithlon ar yr adeg ym mis Ebrill, 2021 yn hytrach na'r hyn sy'n amlwg nawr, sy'n amherthnasol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod e-bost wedi'i dderbyn yn hwyr y prynhawn blaenorol oddi wrth Hilary Paterson Jones, oedd yn amgáu adroddiad gan Elfed Williams o ERW Consulting, yn rhoi barn ar y gwaith a wnaed ym Mhenrhos ar ôl ymweld â'r safle gydag aelodau o Grŵp Achub Penrhos ar 1 Mehefin, 2023. Fel y nodwyd, fodd bynnag, yr ystyriaeth berthnasol oedd a oedd y gwaith a wnaed yn Ebrill 2021 yn ddigon i greu dechreuad perthnasol i'r datblygiad yn hytrach na'r safle fel yr oedd ar hyn o bryd. Mewn perthynas â Mr Elfed Williams, yr oedd ei adroddiad yn dwyn y teitl '*An Opinion on the Matter of Planning Law',* roedd y Cwnsler Arweiniol a gyflogwyd gan y Cyngor wedi asesu'r wybodaeth a'r dystiolaeth ac roedd o'r farn y gellid ystyried bod y gwaith a wnaed yn dod o fewn diffiniad y gyfraith. Ar sail y cyngor cyfreithiol gan y Cwnsler Arweiniol felly, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod dechreuad perthnasol wedi'i wneud ac nid oedd unrhyw reswm cyfreithlon pam na allai'r Pwyllgor benderfynu ar y tri chais. Yn unol â'r cyngor blaenorol, mater i'r Llysoedd oedd penderfynu a oedd y gwaith yn gyfystyr â dechreuad perthnasol ond ni chafwyd her o'r fath. Roedd y terfyn amser ar gyfer dwyn hawliad am adolygiad barnwrol wedi mynd heibio ers tro a chan na allai gwrthwynebydd trydydd parti herio penderfyniad cynllunio, nid oedd hwn yn opsiwn chwaith. Ar hyn o bryd, nid oedd unrhyw benderfyniad wedi'i wneud a fyddai'n ei gwneud yn bosibl cael her gyfreithiol. Roedd gan y Pwyllgor ddyletswydd statudol i benderfynu ar geisiadau cynllunio ac ystyrid bod y wybodaeth a gyflwynid fel rhan o'r tri chais yn dderbyniol, yn unol â gofynion y cytundeb Adran 106. Felly, ni ystyrid y gellir cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon.

Mewn perthynas â'r ail reswm dros wrthod y tri chais, sef a ddechreuwyd newid defnydd i Dŵr y Beilïaid cyn diwedd pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd gwreiddiol ar 19 Ebrill, 2016, yn unol ag amod 70, cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Amod 71 oedd yn datgan mai dim ond ar ôl gweithredu'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl cyntaf y byddai'r newid defnydd yn cychwyn yng nghyswllt cam Penrhos o'r datblygiad. O ran cydymffurfio ag amod 71, rhaid oedd gweithredu'r Cais Materion a Gadwyd yn Ôl (RM/2018/6) a weithredwyd rhwng 24 Mawrth a 2 Ebrill, 2021 ymlaen llaw cyn dechrau ar y newid defnydd. Bu'n rhaid rhyddhau amodau cyn-cychwyn cyn gweithredu caniatâd RM/2018/6 a chymeradwywyd hwn ar 1 Ebrill, 2021 (DIS/2020/92). Roedd yn rhaid i'r newid defnydd ddechrau cyn 19 Ebrill, yn unol ag amod 70. Fel y manylwyd yn Adroddiad Gweithredu Newid Defnydd Pentref Hamdden Penrhos, dyddiedig 15 Ebrill 2021, gwnaed y gwaith i newid defnydd Tŵr Beilïaid yn Ganolfan Groeso i Ymwelwyr, cyn 19 Ebrill, 2021. Roedd yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd hwn - dim ond addurno mewnol ac ailddodrefnu oedd ei angen i'w addasu i'r diben hwn, gan osgoi'r angen am ganiatâd cynllunio pellach neu ganiatâd Adeilad Rhestredig. Roedd y gwaith a wnaed yn cynnwys glanhau, peintio, llenwi ac addurno, gosod carped, arwyddion, bwrdd a chadeiriau.

Mewn amgylchiadau lle nad oedd unrhyw ddefnydd gwirioneddol wedi newid, gellid dweud ei bod yn amheus a fu newid defnydd oedd yn gyfystyr â datblygiad perthnasol. Fodd bynnag, roedd yn anodd gweld beth arall y gellid bod wedi'i wneud pan oedd cyfyngiadau Covid 19 yn eu lle ar y pryd (Ebrill 2021), oedd yn atal pobl rhag ymweld â'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai honiad Hilary Patterson Jones, yn ei he-bost, oedd bod cyfyngiadau Covid wedi hen fynd erbyn mis Ebrill, 2021. Cyflwynodd ddadansoddiad manwl i'r Pwyllgor o amserlen cyfyngiadau Covid yng Nghymru rhwng mis Chwefror a mis Mai, 2021 a ddangosai bod cyfyngiadau Covid llym ar waith yn y cyfnod hyd at Ebrill, 2021 a dim ond yn ystod Ebrill a Mai, 2021 y dechreuwyd eu llacio ar ôl y cyfnod clo, a olygai nad oedd unrhyw sylwedd i'r honiad hwn ac, felly, dim rheswm dros ohirio ymhellach. At hyn, aeth y Cwnsler ymlaen i ddweud ei fod o'r farn ei bod yn debygol y byddai'n ymarferol gwahanu elfennau o'r caniatâd a roddwyd yn llawn (adran C y caniatâd) oddi wrth y caniatadau eraill. Hyd yn oed pe bai wedi dod i ben, ni fyddai hynny'n cael effaith ar ddilysrwydd y caniatadau eraill. Pe bai'r ymgeisydd wedi methu â newid defnydd y Tŵr Beilïaid, roedd modd gwahanu'r elfen hon o'r caniatâd (h.y. y caniatâd cynllunio llawn oedd wedi'i gynnwys yn adran C y caniatâd gwreiddiol) oddi wrth elfennau amlinellol y caniatâd (a

gynhwysid yn adrannau A a B y caniatâd). Os na weithredwyd newid defnydd yn gyfreithlon byddai'r elfennau hyn yn disgyn ymaith ond byddai gweddill y caniatâd yn parhau.

Fodd bynnag, credai'r ymgeisydd fod newid defnydd wedi digwydd cyn y dyddiad dod i ben, sef ar 19 Ebrill, 2021. Nid oedd gan y Cyngor unrhyw reswm i herio'r farn hon o ystyried y dystiolaeth a gyflwynwyd ac oherwydd y cyfyngiadau Covid oedd mewn lle ar y pryd. Roedd y Cyngor yn ymwybodol nad oedd y Tŵr Beilïaid wedi'i ddefnyddio'n Ganolfan Wybodaeth i Ymwelwyr ers codi cyfyngiadau Covid. Yn wyneb y dystiolaeth a gyflwynwyd, y cyfyngiadau Covid oedd mewn lle ar y pryd a'r ffaith bod modd gwahanu'r elfennau hyn o'r caniatâd, nid oedd Swyddogion yn ystyried hyn yn rheswm dilys dros wrthod y ceisiadau. Yn dilyn derbyn cyngor cyfreithiol arbenigol gan Gwnsler, roedd Swyddogion o'r farn y gweithredwyd y datblygiad yn gyfreithlon ac nad oedd y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros wrthod y ceisiadau yn ddilys. Fel y nodwyd mewn llythyr at Aelodau ar 15 Mai, 2023, pe bai'r ceisiadau'n cael eu gwrthod roedd Land and Lakes yn debygol o apelio, rhywbeth a allai olygu costau i'r Cyngor. Rhoddwyd caniatâd i'r datblygiad yn 2016 ac roedd wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Bwriad y ceisiadau a gyflwynwyd oedd cyflwyno rhagor o fanylion yn unol â gofynion y cytundeb Adran 106. Dywedodd y Swyddog nad rôl y Pwyllgor oedd penderfynu ar y materion cyfreithiol ond, yn hytrach, benderfynu ar y ceisiadau cynllunio. Ystyrid bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn rhan o'r tri chais yn ddigonol i gyflawni rhwymedigaethau'r cytundeb Adran 106 yr oeddynt yn cyfeirio ato. O'r herwydd, yr un oedd yr argymhelliad, sef caniatáu'r tri chais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Pip O'Neill, Aelod Lleol, at y datblygiad fel un oedd wedi bod yn bwnc llosg o'r cychwyn cyntaf ac yn bwnc emosiynol. Credai fod Land and Lakes wedi gwneud cyn lleied â phosibl i ddiogelu'r caniatâd a thynnodd sylw at y ffaith bod arwyddion ar gyfer y clwb criced yn parhau ar Dŵr Beilïaid heb unrhyw arwydd ei fod yn cael ei ddefnyddio fel Canolfan Ymwelwyr. Galwodd y Cynghorydd O'Neill am fwy o dryloywder, sensitifrwydd, a phroffesiynoldeb gyda'r ceisiadau hyn o ystyried cryfder y teimlad a'r gwrthwynebiad i'r datblygiad, gyda phobl yr ardal yn craffu ar bopeth oedd yn digwydd. Roedd yn dadlau'n gryf am rinweddau diogelu'r caniatâd gan fod Land and Lakes wedi gwneud cyn lleied o waith a'i fod dal yno ar sail cyfreithlondeb. Diwedd y gan oedd sut câi'r gyfraith ei dehongli, gydag un ochr yn dweud nad oedd digon wedi'i wneud a chynghorwyr cyfreithiol y Cyngor yn cefnogi Land and Lakes. Dywedodd y Cynghorydd O'Neill ei fod yn teimlo ei fod wedi cael ei siomi gan y Gwasanaeth Cynllunio gan nad oedd neb yn chwilio am y dystiolaeth a gyflwynwyd gan Land and Lakes a gwneud yn siŵr nad oedd Aelodau'n cael eu camarwain. Nid oedd unrhyw Swyddog, hyd y gwyddai, wedi bod o gwmpas Penrhos i sicrhau bod yr hyn yr oedd Land and Lakes yn ei ddweud yn wir neu, os oeddent, nid oedd wedi gweld y dystiolaeth. Ei farn ef oedd bod y caniatâd wedi dod i ben, y dylai Land and Lakes wneud cais newydd ac, felly, ni ddylid pleidleisio o gwbl ar y ceisiadau a gyflwynwyd heddiw.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas ei fod wedi'i siomi gan agwedd rhai o'r protestwyr wrth ymosod ar gynghorwyr ar gyfryngau cymdeithasol, oedd yn ei farn ef yn annheg ac nad oedd yn helpu eu hachos. [Bu i sawl aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a siaradodd yn ddiweddarach yn y drafodaeth, hefyd, fynegi eu siom ynghylch rhai o'r e-byst a'r negeseuon a dderbyniwyd ganddynt]. Roedd yn falch o gynrychioli pobl Ynys Cybi a'r rhan fwyaf ohonynt, yn ei farn ef, yn gwrthwynebu'r datblygiad ym Mhenrhos. Pe câi'r cais ar gyfer y datblygiad ei gyflwyno heddiw, nid oedd yn credu y câi ei ganiatáu, na hyd yn oed ei ystyried. Roedd y penderfyniad ar y pryd yn anghywir a thaflwyd llwch i lygaid y Pwyllgor gyda'r cais hybrid. Dywedodd fod y penderfyniad yn destun sylw cenedlaethol a bod y Pwyllgor mewn sefyllfa anodd. Roedd yr hyn oedd dan ystyriaeth wedi ei ddisgrifio fel rhywbeth eilaidd o ystyried bod caniatâd amlinellol wedi ei roi ar gyfer 500 o gabanau ar safle Penrhos. Ni welai unrhyw dystiolaeth gadarn y bu dechreuad perthnasol i'r datblygiad ar y safle hwn a bod hynny'n fater o farn. Galwodd ar i'r Pwyllgor fod yn ddewr yn wyneb apêl a risg costau. Fodd bynnag, ni ellid rhagweld sut oedd arolygwr am weld y sefyllfa gan

nad oedd yn ddu a gwyn, yn enwedig gan fod newid hinsawdd hefyd yn ffactor. Cyfeiriodd at y dywediad "gwybod cost popeth ond gwerth dim byd" a dywedodd na ellid rhoi pris ar Benrhos. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y ceisiadau a gadael i'r mater fynd i apêl os mai dyna oedd dymuniad yr ymgeisydd.

Soniodd y Cynghorydd Glyn Haynes, yr Is-Gadeirydd, ei fod wedi bod yn aelod o'r Pwyllgor am saith mlynedd a'i fod wedi gorfod gwneud rhai penderfyniadau anodd yn y cyfnod hwnnw oedd yn effeithio ar bobl. Roedd y cais hwn ben ag ysgwydd uwchlaw unrhyw benderfyniad y bu'n rhaid iddo ei wneud, er bod y penderfyniad ar yr wyneb yn ymwneud â chadarnhau rhai elfennau o'r gwaith a ddylai fod wedi digwydd. Soniodd am aelodau'r Pwyllgor yn cael eu boddi gan e-byst, y rhan fwyaf yn rhoi gwybodaeth ond rhai yn ymylu ar fod yn fygythiol. Pwysleisiodd na ddylai neb feddwl bod aelodau wedi eu parasiwtio i mewn i wneud penderfyniad heb unrhyw wybodaeth am Benrhos - adroddodd ei brofiadau yn fachgen yn byw yn yr ardal pan oedd Penrhos yn fan yr âi yno'n aml, cyn iddo gael ei sefydlu'n warchodfa natur. Pwysleisiodd na châi unrhyw benderfyniad heddiw ei wneud yn ysgafn ond y byddai'n seiliedig yn unig ar y ffeithiau a gyflwynid i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, oedd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod wedi gwrando'n astud ar bopeth a ddywedwyd a'i fod yn deall ei ddyletswydd statudol fel aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Tynnodd sylw at y ffaith bod y Pwyllgor yn cynnwys tri ar ddeg o aelodau, a dim ond saith ohonynt oedd yn ofynnol i gymeradwyo neu wrthod cais. Wedi dweud hynny, roedd yn ddealladwy sut yr oedd y cais wedi bwrw yn ei flaen fel yr oedd ond nid er canmoliaeth i neb yn ei farn ef. Er nad oedd wedi bod yn gysylltiedig â'r cais hwn yn hanesyddol, cymeradwyodd y rhai o'r ardal oedd wedi cymryd cymaint o ddiddordeb ynddo ac yn eu dymuniad i gynnal Parc Arfordirol Penrhos a'u mwynhad ohono. Er ei fod yn gwerthfawrogi'r angerdd, roedd yn rhaid cydnabod bod barn pobl a chymunedau yn hollti a bod safbwyntiau amrywiol eraill am fanteision neu anfanteision y cais. Dywedodd y Cynghorydd Evans fod yn rhaid i unrhyw gais fod yn onest, agored a thryloyw ac y byddai'n cyflawni ei rôl yn yr ysbryd hwnnw eto yn y cyfarfod hwn. Fodd bynnag, teimlai ei fod mewn sefyllfa anodd ar ôl bod yn rhan o'r cais blaenorol er ei fod wedi ymatal ar y pryd oherwydd y gallai pobl fod wedi bod yn ymwybodol o ba ffordd y gallai bleidleisio, ac nid oedd y dymuno i bobl gredu ei fod wedi gwneud penderfyniad ymlaen llaw. Gan hynny, nid oedd yn bwriadu pleidleisio ar y mater yn y cyfarfod hwn gan gredu ei bod yn sefyllfa ofnadwy gyda phobl, cymunedau a chymdeithas wedi'u hollti i lawr y canol. Ni allai weld sut y gellid disgwyl i saith unigolyn bleidleisio'n deg, yn onest ac yn gywir ar fater na allai'r timau cyfreithiol dan sylw gytuno arno. Credai y dylid gwrthod y cais eto fel y gallai fynd yn uwch, boed hynny yn y llysoedd neu yn rhywle arall, hyd yn oed os oedd hynny'n golygu costau gan fod gan bobl yr hawl i roi eu barn gerbron ac roedd gan y Pwyllgor yr hawl i wybod beth oedd y sefyllfa gyfreithiol. Credai y dylai'r cyhoedd gael y cyfle i gael gweithwyr proffesiynol oedd yn fwy medrus na'r Pwyllgor i benderfynu ar y mater. Fodd bynnag, roedd am i lythyrau'n cwestiynu ei onestrwydd ac ymosodiadau ar gynghorwyr a'u teuluoedd ddod i ben. Ei farn ef oedd y dylid mynd â'r mater i'r corff cywir er mwyn gallu gwneud penderfyniad cyfreithiol cywir.

Wrth ddweud ei fod yn cytuno â llawer o'r hyn yr oedd y Cynghorydd Jeff Evans wedi'i ddweud, cyfeiriodd y Cadeirydd at yr amser cyn iddo gael ei ethol yn gynghorydd pan oedd wedi gwrthwynebu'r cais gwreiddiol yn , pan gafodd ei gymeradwyo. Ni allai, yn bersonol, na'r Pwyllgor newid y canlyniad hwnnw bellach ac efallai y byddai'n deg dweud bod Grŵp Achub Penrhos hefyd, bellach, yn cydnabod mai dim ond drwy'r llysoedd y gellid datrys y mater. Pe bai hynny'n wir a bod y grŵp yn llwyddiannus, yna byddai popeth oedd wedi'i benderfynu ers 2013 yn disgyn. Pwysleisiodd y Cadeirydd nad oedd hwnnw'n fater i'r Pwyllgor hwn oedd, heddiw, yn ymwneud yn unig â'r tri chais i gyflawni amodau dan gytundeb Adran 106 .

Siaradodd y Cynghorydd Robert Ll. Jones hefyd am ei hanes personol gyda Phenrhos a'i wrthwynebiad i'r cais o'r cychwyn cyntaf, cyn iddo ddod yn aelod o'r Pwyllgor. Roedd yn meddwl bod y sefyllfa'n anodd ac roedd yn falch bod yna bobl yn fodlon ymladd i'w goresgyn. Cydnabu hefyd waith caled y Swyddogion Cynllunio ar y mater hwn dros fisoedd lawer gan ddweud bod ganddo bob ffydd ynddynt. Ategwyd y teimladau hynny hefyd gan y Cynghorwyr Robin Williams, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE a Neville Evans, fel cyn-gadeirydd y Pwyllgor, oedd i gyd yn cydnabod y gwaith a wnaed gan y Swyddogion mewn perthynas â'r ceisiadau.

Teimlai'r Cynghorydd Robin Williams fod llawer iawn o amser a sylw wedi'i roi i'r ceisiadau hyn dros gyfnod sylweddol. Gofynnwyd i'r grŵp oedd yn gwrthwynebu'r cais gyflwyno tystiolaeth, er nad oedd wedi gweld y dystiolaeth honno hyd yn hyn. Cytunwyd ar y cais gwreiddiol yn 2016 ac roedd yn rhaid i'r Pwyllgor nawr ymdrin â'r ffeithiau. Dywedodd y Cynghorydd Williams, ei fod wedi ymatal rhag pleidleisio yng nghyfarfod y mis diwethaf gan nad oedd wedi'i ddarbwyllo naill ffordd na'r llall ond ei fod yn credu bod tystiolaeth bellach wedi'i chyflwyno iddo fedru dod i benderfyniad. O ran mai dim ond 13 aelod oedd gan y Pwyllgor a allai wneud penderfyniad, dywedodd mai dim ond 12 o unigolion oedd yn gwasanaethu ar reithgor, a olygai wneud penderfyniadau allai gael effaith ar fywyd, yn aml ar sail mwyafrif. Roedd yn ddyletswydd ar y Pwyllgor, felly, i ddod i benderfyniad ar y ceisiadau hyn.

Wrth ymateb i'r pwyntiau a godwyd gan yr Aelodau Lleol, derbyniodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod y mater yn ennyn teimladau cryf ond gwrthbrofodd yr awgrym nad oedd Swyddogion yn broffesiynol neu nad oeddynt wedi trin y mater gyda pharch. Roedd cwmni cyfreithiol arbenigol annibynnol a Chwnsler wedi'u cyfarwyddo i weithio i'r Cyngor oherwydd bod y mater wedi ei gymryd o ddifrif a phe na cheid her gan Grŵp Achub Penrhos, roedd yn debygol y câi ei gwneud gan Land and Lakes, gan adael y Cyngor wedi'i ddal yn y canol. Roedd y Swyddogion Cynllunio yn gweithio er lles gorau'r Cyngor drwy'r amser. Er bod y ceisiadau a gyflwynwyd ynddynt eu hunain yn syml, efallai mai'r llysoedd oedd y lle gorau i benderfynu ar eu cyfreithlondeb, ond rhaid oedd penderfynu arnynt er mwyn herio. Wrth ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Robert Ll. Jones ynghylch a oedd Land and Lakes wedi cael gwahoddiad i annerch y Pwyllgor yn y cyfarfod hwn, cadarnhaodd, yn unol â'r protocol Siarad Cyhoeddus, pan siaradodd y gwrthwynebydd yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Mai, fod gwahoddiad i siarad, hefyd, wedi'i estyn i'r ymgeisydd – Land and Lakes, oedd yn hapus i adael y mater i'r Swyddogion.

Roedd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE hefyd o'r farn y byddai'r cais gwreiddiol, petai'n cael ei gyflwyno heddiw, yn debygol o gael ei wrthod a dywedodd ei fod wedi clywed digon i allu dod i benderfyniad ar y ceisiadau oedd i ryddhau amodau dan gytundeb Adran 106 yn unig a'i fod yn gefnogol. Gofynnodd y Cynghorydd Hughes hefyd i bobl beidio â gwneud bygythiadau o ystyried ei fod, fel cynghorydd, yno i wneud bywyd yn well i bobl Ynys Môn.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts gymeradwyo ceisiadau 7.1, 7.2 a 7.3 yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Cynigiodd y Cynghorydd John I. Jones fod y tri chais yn cael eu gwrthod ar y sail eu bod yn groes i egwyddorion arweiniol y Cynllun Rheoli AHNE y cyfeiriwyd ato, sef heddwch a llonyddwch, coedwigaeth, gwarchod mannau ecolegol pwysig, archaeoleg a'r iaith Gymraeg; o ran twristiaeth i sicrhau bod y cynllun rheoli yn gwella nodweddion a rhinweddau arbennig yr AHNE (na fyddai'n cael ei wasanaethu orau gan 500 o gabanau) ac o ran hamdden i sicrhau bod nodweddion arbennig yr AHNE yn gweithio gyda grwpiau i leihau achosion o wrthdaro. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones.

Dywedodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod cytundeb Adran 106 yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno dogfennau e.e., Cynllun Rheoli SoDdGA, i ddangos sut y câi'r safle ei reoli yn y dyfodol. Ar hyn o bryd roedd yn costio £200k y flwyddyn i Land and Lakes gadw'r safle ar agor i'r cyhoedd; roedd yn dir preifat ac ar gael i'r cyhoedd trwy fynediad caniataol h.y., mae Land and Lakes, y tirfeddiannwr, yn caniatáu'n wirfoddol i'r cyhoedd gael mynediad i safle Penrhos. Mae cynlluniau fel y SoDdGA a chynlluniau Rheoli AHNE yn bwysig ond mae angen buddsoddwr i'w gwneud yn bosibl.

Yn y bleidlais ddilynol ar geisiadau 7.1, 7.2 a 7.3, cafodd y cynnig i ganiatáu'r tri chais ei basio o bum pleidlais i dri, gyda dau yn ymatal.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad gan, felly, ryddhau rhwymedigaethau'r Cytundeb Adran 106 y mae'n cyfeirio atynt.
(Bu i'r Cynghorwyr Jeff Evans a Neville Evans atal eu pleidlais)

7.2 SI06/2020/3 – Cyflwyno "Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos" dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) atodlen 12 y Cytundeb Adran 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau a ganlyn y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.2.2 Atodlen 8 (Manyleb Gwarchodfa Natur Cae Glas a Chanolfan Ymwelwyr), Atodiad 2 Bond Table Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a'u cadw, paragraffau 1.1 ac 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a chyfnewid Cynllun 2 Darlun Tir Penrhos – Cynllun 2 lluniad cyfeirnod PL1114.VW008/Rev.03 dyddiedig 03/03/2016 yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 oedd ynghlwm wrth ganiatâd cais yr oedd Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi'i amgáu gydag o. Felly, fe'i cyfeiriwyd at y Pwyllgor iddo benderfynu arno, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mai, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rhesymau a nodir dan eitem 7.1 uchod.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad gan, felly, ryddhau rhwymedigaethau'r Cytundeb Adran 106 y mae'n cyfeirio atynt.
(Bu i'r Cynghorwyr Jeff Evans a Neville Evans atal eu pleidlais)

7.3 COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio 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 cytundeb Adran 106 ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 oedd ynghlwm wrth ganiatâd cais yr oedd Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi'i amgáu gydag o. Felly, fe'i cyfeiriwyd at y Pwyllgor iddo benderfynu arno, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mai, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rhesymau a nodir dan eitem 7.1 uchod.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog sef –

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

(Bu i'r Cynghorwyr Jeff Evans a Neville Evans atal eu pleidlais)

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Ebrill, 2023, penderfynwyd cynnal ymweliad safle wyneb yn wyneb. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 26 Ebrill, 2023. Yn ei gyfarfod ar 3 Mai, 2023, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu; yn orddatblygiad o'r safle; bod y cynnig yn groes i Gynllun Corfforaethol y Cyngor; bod effaith negyddol ar y Gymraeg; ffigurau tai anghywir a bod y cymyned yn gwrthwynebu'r cynllun.

Gwnaeth y Cynghorydd Liz Wood ddatganiad o ddiddordeb oedd yn rhagfarnu'r cais ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na phleidleisio arno.

Ymatebodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yn flaenorol gan ddweud y câi Polisi TAI y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ei wneud ar gyfer sefyllfa benodol datblygiad sy'n cynnwys tai fforddiadwy ger y ffin ddatblygu. Cyfeiriodd at TAI 16 oedd yn mynnu fel eithriad, y câi cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd yn union gerllaw ffiniau datblygu oedd yn estyniad rhesymol i'r anheddiad eu caniatáu lle'r oedd angen wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellid ei ddiwallu, a hynny o fewn amserlen resymol ar safle marchnad o fewn y ffin datblygu. Rhaid i ddatblygiad o'r fath fod ar raddfa fach ac yn gymesur â maint yr anheddiad oni bai bod angen amlwg am safle mwy. Barn y Swyddog felly oedd na ellid cyfiawnhau gwrthod ar sail lleoliad y cynnig y tu allan i'r ffin ddatblygu gan fod y cynllun yn dderbyniol o fewn cyfyngiadau Polisi TAI 16.

O ran gorddatblygu, roedd Polisi PCYFF2 yn nodi y dylai pob datblygiad tai gyrraedd dwysedd o 30 uned yr hectar o leiaf i wneud y defnydd gorau o dir. Roedd safle'r cais yn mesur 0.83 hectar oedd yn cyfateb i ddwysedd tai o 41 uned yr hectar ac, felly, yn bodloni

gofyniad dwysedd tai sylfaenol y polisi. Yn ogystal, roedd Canllawiau Dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi y dylai pob uned breswyl fod ag ardal amwynder o $50m_2$. Roedd gan bob uned a gynigid yn rhan o'r cais ardal amwynder o'r fath gyda man agored, tirlunio a sylfaen ddraenio sylweddol yn rhan o'r safle. Nid oedd y Gwasanaeth Cynllunio, felly, yn cytuno bod y bwriad yn gyfystyr â gorddatblygiad o'r safle.

Er y câi pwysigrwydd Cynllun Corfforaethol y Cyngor ei gydnabod gan y Gwasanaeth Cynllunio, nid oedd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol ac, felly, nid oedd yn rheswm dilys dros wrthod y cais. O ran yr iaith Gymraeg, cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais, yn unol â Pholisi PS1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a aseswyd gan Reolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg yr Awdurdod Lleol. Ni chodwyd unrhyw bryderon oherwydd effaith y cynnig ar yr iaith Gymraeg, er y codwyd ymholiad am y wardiau a gwmpesir gan yr asesiad a chafwyd eglurhad yn ddiweddarach gan yr asiant. Ni ystyrid, felly, fod hyn yn sail i wrthod y cais.

Cwestiynwyd cywirdeb y ffigurau tai a gyflwynwyd gan yr Aelodau yn y cyfarfod diwethaf. Roedd ffigyrau'r angen am dai wedi'u cyflwyno gan Wasanaeth Tai'r Awdurdod Lleol ac roeddynt yn ffigyrau swyddogol, yn seiliedig ar gofrestrau a gedwir gan y gwasanaeth. O'r herwydd, ni ystyrid bod unrhyw reswm i gwestiynu'r ffigyrau a phe byddai'r Pwyllgor o blaid gwrthod y cais ar y seiliau hyn, byddai angen iddo ddangos tystiolaeth sylweddol i'r gwrthwyneb neu wynebu risg costau mewn apêl. O ran cryfder gwrthwynebiadau cymunedol i'r bwriad, ar ôl ystyried yn ofalus y gwrthwynebiadau a godwyd yn y 119 o lythyrau a gyflwynwyd, canfuwyd nad oedd unrhyw resymau dros wrthod y cais er bod y Gwasanaeth Cynllunio'n cydnabod teimladau'r gymuned ynglŷn â'r bwriad. Nid yw gwrthwynebiad lleol yn sail dros wrthod ynddo'i hun.

Yn y cyfarfod diwethaf, mynegwyd pryderon hefyd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymuned Gwalchmai pe câi'r tai eu neilltuo i unigolion y tu allan i'r pentref a'r ward. Ers hynny mae Cymdeithas Tai Gogledd Cymru wedi cyflwyno llythyr o gefnogaeth sy'n nodi'r polisi gosod lleol a fyddai'n berthnasol i'r safle. Yn y polisi roedd pum lefel blaenoriaeth, fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad, gyda blaenoriaeth yn cael ei rhoi i unigolion oedd ar hyn o bryd yn rhan o'r gymuned neu oedd â chysylltiad lleol neu a fu'n rhan o'r gymuned. Ar ôl ystyried y pwyntiau a godwyd gan y Pwyllgor, roedd y Swyddogion yn dal i fod o'r farn nad oedd unrhyw resymau cynllunio perthnasol dros wrthod y cais a'r un oedd yr argymhelliad, sef caniatáu.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, ategodd y Cynghorydd Douglas Fowlie yr amheuon a godwyd ynghylch y ffigyrau tai gan ddweud nad oedd unrhyw un yn aros am dŷ pedair ystafell wely, er bod y datblygiad yn cynnig tri thŷ pedair ystafell wely. Cyfeiriodd at y lleoliad y tu allan i'r ffin datblygu fel ystyriaeth sylweddol a olygai golli man gwyrdd yng nghanol argyfwng hinsawdd pan fo angen mannau o'r fath, a holodd a fyddai rhagor o adeiladu wedyn yn digwydd ar y ffin nesaf. Pam cymryd cae glas o'r tu allan i'r ffin ac adeiladu tai arno? Cyfeiriodd at gwestiynau yr oedd wedi'u gofyn am nifer y cofrestri tai a dyblygu. Ailadroddodd y pryder ynghylch y pwysau ar seilwaith a chyfeiriodd yn benodol at gapasiti'r ysgol leol i allu darparu ar gyfer plant ychwanegol – ni fyddai cyfraniad y datblygwr hyd yn oed yn talu am gost caban symudol. Dywedodd y Cynghorydd Fowlie fod y diffiniad o "lleol" a sut y caiff ei ddefnyddio yn bryder mawr gyda phumed lefel blaenoriaeth y Polisi Gosod Lleol yn cyfeirio at ymgeiswyr mewn perthynas â Sir Ynys Môn yn ei chyfanrwydd. Pwy, felly, oedd am ddod i'r ardal, yn enwedig gan fod problemau diweddar wedi bod yng Ngwalchmai gyda thenant yn gorfod cael ei droi allan o fflat un llofft? Disgrifiwyd y datblygiad fel un fforddiadwy ond nid oedd unrhyw eiddo ar werth a olygai bod y cynllun ar gyfer tai cymdeithasol, oedd yn gamarweiniol, Gelwid y cynllun, hefyd, yn gynllun 'drws troi' oherwydd nad oedd pobl yn rhoi gwreiddiau i lawr yn y gymuned. Roedd Gwalchmai ymhlith cymunedau cryfaf Ynys Môn ac yn erbyn y datblygiad – a roddwyd ystyriaeth ddigonol i'r 119 llythyr o wrthwynebiad a gwrthwynebiad unfrydol Cyngor Cymuned Trewalchmai? Cyfeiriodd

at gamgymeriadau wrth enwi wardiau oedd, yn ei farn ef, yn syfrdanol a gwallau yn y defnydd o ddata, gyda data yn ymwneud â Bodffordd a Bryngwran yn cael eu defnyddio. Mynegodd bryder hefyd am yr effaith ar y Gymraeg yn enwedig yng nghyd-destun polisi “drws troi”, gyda phobl yn mynd a dod ac yn methu setlo o fewn y gymuned, gan ddweud bod Comisiynydd y Gymraeg yn edrych i mewn iddo. Pe bai'r datblygiad ar gyfer pobl ward Gwalchmai yna efallai y byddent yn barod i wrando. Dywedodd fod ganddo bob ffydd y byddai'r Pwyllgor yn gwneud y peth iawn ynglŷn â'r cais.

Wrth ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Jeff Evans ynglŷn â’r rhesymau dros wrthwynebiad y Cyngor Cymuned i’r cynnig, dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie eu bod yn niferus ond cadarnhaodd fod y mater o’r hyn a olygir yn ymarferol gan “lleol” ac a fyddai’r tai yn cael eu gosod i bobl o’r tu allan i ward Gwalchmai, yn bryder mawr, yn enwedig gan fod 20% o'r 10 eiddo cymdeithasol newydd a ychwanegwyd yn ddiweddar yn y pentref wedi'u neilltuo i bobl nad oeddynt yn lleol. Roedd y ffaith fod y Cyngor Cymuned yn unfrydol yn ei wrthwynebiad yn dweud popeth.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans am i adborth y Cyngor Cymuned o ymgynghoriadau fod yn hysbys i aelodau'r Pwyllgor. Dywedodd y Cadeirydd y câi sylwadau ar geisiadau gan gynghorau cymuned eu cynnwys yn adroddiadau Swyddogion.

Gan gyfeirio at rai o'r pwyntiau a wnaed gan yr Aelod Lleol, cadarnhaodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod y Gwasanaeth Tai, mewn trafodaeth bellach, wedi cadarnhau cywirdeb y ffigyrau a gyflwynwyd ac nad oedd tystiolaeth i awgrymu fel arall. Eglurodd fod dwy gofrestr tai - y naill ar gyfer tai cymdeithasol a'r llall ar gyfer tai fforddiadwy (Tai Teg). Roedd elfen o ddyblygu yn anochel gan y gallai pobl oedd eisiau tai cymdeithasol, hefyd, fod yn fodlon derbyn cynnig am dai fforddiadwy, felly, ymddangos ar y ddwy gofrestr. Cadarnhaodd fod 50 o bobl ar y gofrestr tai cymdeithasol ar hyn o bryd. Dywedodd fod lleoliad safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu yn dderbyniol dan y polisi presennol a'i fod wedi cael sylw o'r blaen. O ran y defnydd o ddata ar gyfer Bodffordd a Bryngwran, ar ôl i’r Rheolwr Polisi a’r Gymraeg gwestiynu’r fethodoleg, esboniodd y datblygwr bod yn rhaid i ddata Bodffordd a Bryngwran gael eu cynnwys yn rhan o Crigyll oherwydd bod ward newydd Crigyll wedi’i ffurfio ar ôl cyfrifiad diwethaf 2011; derbyniwyd hyn gan y Rheolwr Polisi a’r Iaith Gymraeg. Roedd y cyfraniad ariannol oedd i'w wneud gan y datblygwr yn seiliedig ar y meini prawf a gynhwysid yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac yn berthnasol i bob datblygiad ar draws yr Ynys. Roedd y Gwasanaeth Dysgu wedi asesu’r cynnig yn erbyn capasiti’r ysgol ac wedi pennu’r cyfraniad oedd ei angen i liniaru’r effaith ar y gymuned.

Cyn rhoi ei farn fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cynghorydd Neville Evans am gyngor ynghylch cyfweliad radio yr oedd wedi’i roi'r bore hwnnw, gan egluro na wnaeth unrhyw sylwadau oedd yn wahanol i’r rhai a fynegwyd ganddo yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio fis diwethaf, lle’r oedd hefyd wedi cynnig gwrthod y cais. Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod yn ymwybodol o gyfweliad a roddwyd gan y Cynghorydd Evans ar wefan y BBC, lle cwestiynodd y datblygiad, er nad oedd wedi clywed y cyfweliad radio. Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd yn meddwl o’r dyfyniad a ddangoswyd bod y sylwadau a wnaed yn niweidiol i’r Aelodau a gymerai ran yn y drafodaeth.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans ei fod eisiau mynd yn ôl i’r dechrau lle credai y gellid dysgu gwersi o’r cyfarfod cyhoeddus a gynhaliwyd yng Ngwalchmai cyn ffurfio grŵp Gwarchod Gwalchmai y cyfeiriwyd ato mewn llythyr gan y tirfeddiannwr ac oedd yn cynnwys llawer o bethau na allai anghytuno ag o. Fodd bynnag, nid oedd y llythyr yn sôn bod bron i 60 o bobl wedi mynd i’r cyfarfod cyhoeddus ond nad oedd cynrychiolydd y Cyngor Sir na’r Gymdeithas Tai yno; dim ond asiant y datblygwr oedd yn bresennol. Dywedodd y Cynghorydd Evans y byddai’r cyfarfod wedi rhoi cyfle i’r Cyngor, y tirfeddiannwr, a’r Gymdeithas Tai gyflwyno eu barn yn gynnar a cheisio gwerthu’r cynllun. Os yw ceisiadau am gael eu hystyried yn drylwyr, yn deg ac yn dryloyw, yna, roedd yn rhaid i’r yr holl bartïon fod

yn y cyfarfod cyn-ymgeisio er mwyn sicrhau trafodaeth agored oedd yn glir ynghylch yr hyn a gynigid. Roedd y farn o’r cyfarfod cyhoeddus yn unfrydol (ac eithrio un), yn ogystal â barn y cyngor cymuned, yn eu gwrthwynebiad i’r datblygiad arfaethedig. Er y dywedwyd nad oedd y cynnig yn mynd yn groes i unrhyw ofynion polisi na thechnegol, pe câi barn y gymuned gyfan ei diystyru mewn ceisiadau o’r fath ac er y gallai’r ffigurau fod yn gywir, dywedodd y Cynghorydd Evans ei fod yn haeru bod y cynnig am 33 o dai yn swm enfawr ar gyfer pentref bychan gwledig fel Gwalchmai ac, felly, yn gyfystyr â gorddatblygiad. Roedd adroddiad gwreiddiol y Swyddog, yn ogystal â llythyr y tirfeddiannwr, yn crybwyll eu pryderon cychwynnol am raddfa’r datblygiad. Roedd hyn wedi bod yn ystyriaeth i'r gwasanaeth ac wedi cael ei ystyried gan y tirfeddiannwr hefyd a'r cyngor oedd bod angen y swm hwnnw. Serch hynny, roedd llawer o bentrefi eraill mewn angen dybryd am dai fforddiadwy. Dywedodd y Cynghorydd Evans nad oedd y cynllun arfaethedig yn addas i Walchmai am y rhesymau a roddwyd eisoes, er ei fod yn llwyr gefnogi darparu tai fforddiadwy ar draws yr Ynys ac apeliodd ar y Pwyllgor i gofio'r rhesymau hynny. Pan fo cymaint o wrthwynebiad gan y gymuned gan gynnwys y Cyngor Cymuned, roedd yn rhaid iddo fod yn ystyriaeth. Cynigiodd y Cynghorydd Evans ailddatgan penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans am y rhesymau a roddwyd ac oherwydd gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned.

Eglurodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu bod yn rhaid i ddatblygwyr, gyda datblygiadau o fwy na deg uned, gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio gyda'r gymuned i gael barn y gymuned cyn iddynt wneud cais am ganiatâd cynllunio. Rhaid i'r ymgynghoriad hefyd gynnwys unrhyw bobl arbenigol yr ymgynghorwyd â nhw, ond nid y Cyngor. Unwaith y câi cais cynllunio ei gyflwyno, roedd y Cyngor yn cynnal ei ymgynghoriad ei hun. Pwysleisiodd y Swyddog fod barn y gymuned yn ystyriaeth bwysig wrth werthuso cynnig ond nad oedd, ynddi ei hun, yn rheswm dros wrthod cais. Eglurodd ymhellach ynglŷn â llythyr y tirfeddiannwr nad oedd y Gwasanaeth Cynllunio wedi cynghori y dylai’r cynnig fod am 33 o unedau – mater i’r datblygwr oedd nifer yr unedau ac yr ymdrinnid â cheisiadau gan y Gwasanaeth Cynllunio wrth iddynt gael eu cyflwyno.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb ganiatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd yr angen am dai. Ni eiliwyd y cynnig.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pasiwyd y cynnig i ategu bod y Pwyllgor wedi gwrthod y cais, gydag wyth aelod yn pleidleisio dros y cynnig.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais a hynny’n groes i argymhelliad y Swyddog ac am y rhesymau a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd dim ar gyfer y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd dim ar gyfer y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU SY’N GWYRO

Ni ystyriwyd dim ar gyfer y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2023/53 – Cais llawn i addasu ac ehangu yn 48 Cae Braenar, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i un o weithwyr Gwasanaeth Cynllunio'r Cyngor. Cadarnhaodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol fod y cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro, fel oedd yn ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod y cais yn cynnig codi estyniad ports unllawr dan y strwythur to bach presennol i greu ports mynediad newydd. Ystyriwyd bod yr estyniad arfaethedig ar raddfa fach ac er bod deiliaid yr eiddo cyfagos wedi gwrthwynebu oherwydd colli golau'r haul, ni ystyrid bod yr effaith yn cyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd nifer o dai ar y stad wedi creu ports tebyg dan eu strwythurau to presennol. Roedd y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac argymhellwyd caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans ganiatáu'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/108 – Cais llawn i osod amryw o ffensys 2.2 medr, 2.9 medr, a 3.2 medr o uchder, gyda giatiau i gyd-fynd â nhw, yn Ysgol Syr Thomas Jones, Pentrefelin, Amlwch.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu mai cais i osod amrywiol ffensys a giatiau 2.2m, 2.9m a 3.2m mewn sawl lleoliad o amgylch yr ysgol oedd hwn. Byddai'r ffensys yn ffensys diogelwch galfanedig o ansawdd uchel gyda gorchudd polyester gwyrdd Fortex. Roedd angen y ffensys a'r giatiau i ddiogelu'r safle; byddent wedi eu lleoli ar dir yr ysgol ac ni fyddent yn rhwystro gwelededd o'r mynedfeydd cerbydau presennol. Roedd y bwriad yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol ac ni ystyrid y byddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal, ar osodiad adeilad rhestredig Gradd II yr ysgol nac ar unrhyw eiddo cyfagos. Yr argymhelliad, felly, oedd caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb ganiatáu'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Geraint Bebb,.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 FPL/2023/66 – Cais llawn i leoli 120 o baneli Solar 35.4KW ar dir yn Hen Blas, Bethel, Bodorgan

Adroddwyd bod y cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol oherwydd y byddai pryder yn lleol.

Adroddodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod y bwriad yn ymwneud â gosod 120 o baneli solar a gâi eu trefnu mewn dau fanc yn rhedeg o’r dwyrain i’r gorllewin ac yn cynhyrchu 35kw o drydan ar gyfer tŷ preswyl yr ymgeisydd. Byddai’r paneli ar lefel y ddaear ac yn cael eu gosod ar ffrâm ddur yn gorchuddio arwynebedd cyfan, yn ymestyn i 194m$_2$. Er ei fod mewn cefn gwlad agored, roedd y safle wedi'i guddio'n dda o'r briffordd gan wrychoedd a choed aeddfed, ac eithrio rhan fechan lle'r oedd bwlch yn y gwrych er mwyn gwneud lle i weld y fynedfa i'r safle. Roedd y golygfeydd o'r bwlch hwn yn fyr ac ni fyddent yn cael effaith aruthrol ar gymeriad yr ardal. Cynigid cryn dipyn o dirlunio yn rhan o'r cais fyddai’n sgrinio'r olygfa yma dros amser. Roedd y cefn gwlad y lleolid y bwriad ynddo wedi ei ddatblygu'n wasgaredig gyda'r eiddo cyfagos agosaf 100m i'r gogledd orllewin a'r eiddo agosaf yn wynebu blaen y paneli dros 330m i ffwrdd. Byddai oes o 20 i 25 mlynedd i’r paneli ac, ar ôl hynny, gellid eu hadnewyddu, os ceid caniatâd cynllunio, neu eu tynnu, yn unol â'r cynllun adfer ac ôl-ofal a gyflwynid fel rhan o'r cais. Ychydig iawn o effaith y bydd y ffordd y câi’r paneli eu gosod ar y ddaear yn ei chael a byddai’n fodd i'r tir ddychwelyd i'w gyflwr blaenorol ar ddiwedd oes weithredol y paneli. Roedd y Swyddogion yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac na fyddai’n cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl yn yr ardal. Yr argymhelliad, felly, oedd caniatáu’r cais.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Nicola Roberts oedd, fel Aelod Lleol, wedi galw’r cais i mewn oherwydd pryder ynghylch y posibilrwydd o golli tir amaethyddol o safon ac effaith y cynnig ar adeiladau rhestredig cyfagos, nad oedd yn gwrthwynebu'r cais ar ôl deall mai at ddefnydd preswyl yn unig y byddai’r cynnig ac nad oedd wedi derbyn unrhyw wrthwynebiadau yn lleol.

Wrth ymateb i ymholiad gan y Pwyllgor ynghylch maint y cynnig ar gyfer defnydd preswyl ac a ellid gwneud unrhyw gyfraniad i'r gymuned, dywedodd y Rheolwr - Rheoli Datblygu fod lefel y trydan a gynhyrchid gan y paneli yn gymharol isel, yn gymesur â'r hyn a ddefnyddiai annedd ddomestig mewn diwrnod ac, felly, nad oedd yn ddigon i allu bod o fudd i'r gymuned. Roedd y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa feicro yn unol â Pholisi ADN 2. Ychwanegodd y Swyddog, ynghylch parhau i ddefnyddio'r tir at ddibenion pori, fod yr ymgeisydd wedi cadarnhau y byddai dull gosod y paneli ar y llawr yn fodd i anifeiliaid barhau i bori o gwmpas y paneli a rhyngddynt ac yn golygu na cheid effaith tymor hir ar y tir fel tir pori amaethyddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb ganiatáu’r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Neville Evans.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd dim ar gyfer y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

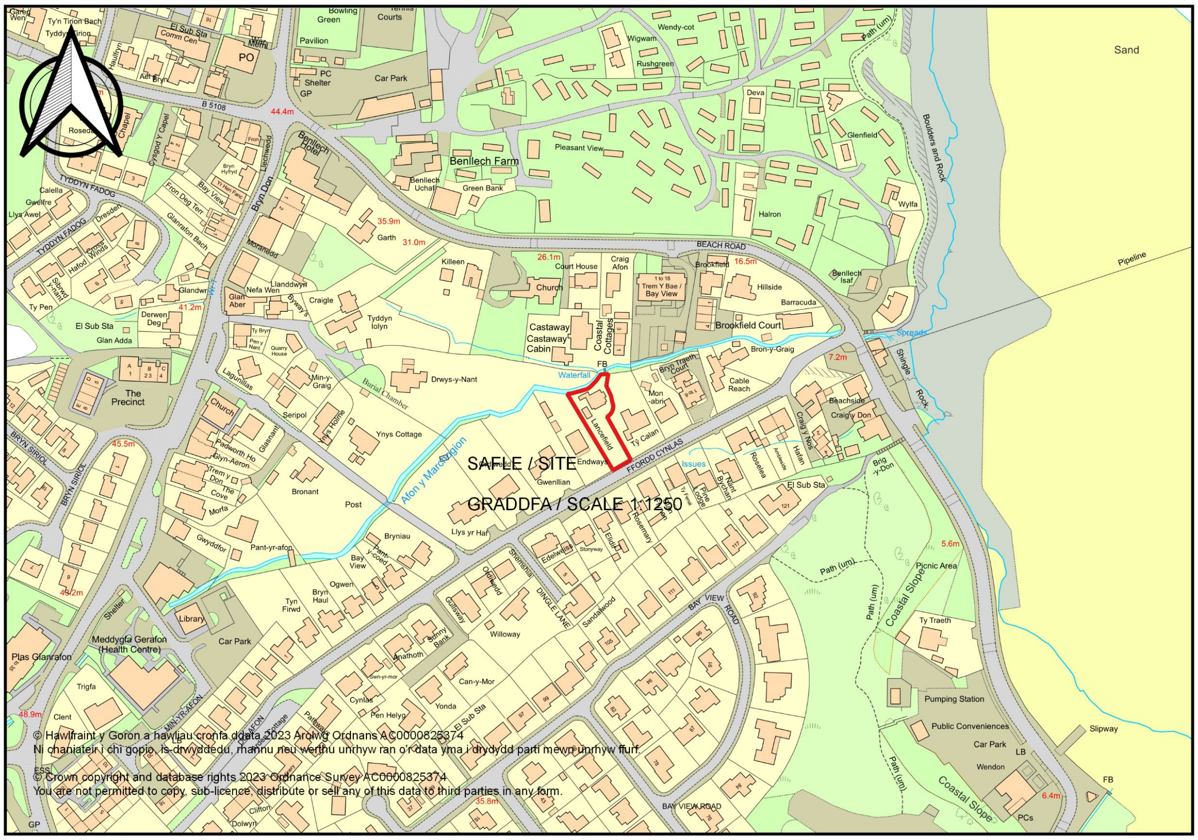
Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2023 **7.1**

Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ieuan Williams, ar sail gorddatblygu'r safle ac effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 17 Mai ac mae aelodau wedi cael cyfle i weld y safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gynnig ar gyfer dymchwel y garej unllawr bresennol sydd â tho ar oleddf a chodi anecs deulawr newydd gyda tho ar oleddf fydd wedi ei gysylltu i ddrychiad de orllewin Lancefield, Benllech.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Gor-ddatblygu, pryderon am gapasiti seilwaith lleol (corfforol a chymdeithasol), a defnydd o'r anecs fel tŷ haf yn y dyfodol. Yn benodol nid yw'r cynllun yn parchu cyd-destun y safle ag ni fyddai'r datblygiad yn gwella cymeriad ac/neu ymddangosiad y safle. Mae cynsail o ganiatáu hefyd yn creu risg o effaith andwyol sylweddol ar amwynderau lleol, byddid y datblygiad yn dŷ haf neu ar gyfer preswylwyr, yn ogystal â mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd ac aflonyddwch.
Cynghorydd Ieuan Williams	Gofynnwyd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio benderfynu arno..
Cynghorydd Euryn Morris	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnwyd am fanylion am Drefniadau Parcio a Chynllun Rheoli'r Parc Cenedlaethol a'u derbyn. Dim Gwrthwynebiadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Darperir Amod a Nodiadau Ymgynghorol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/06/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 9 llythyr a 7 sylw ar y we. Gellir crynhoi'r prif sylwadau fel a ganlyn:

• Pryderon ynglŷn â thorri dwy goeden aeddfed ar y safle
• Bydd gwaith ar derfyn y safle'n cael effaith ar yr eiddo drws nesaf
• Y defnydd o'r eiddo yn y dyfodol
• Y defnydd o'r anecs fel annedd annibynnol ar wahân neu lety gwyliau yn y dyfodol
• Gwallau yn nogfennau'r cais
• Maint y datblygiad – llawer mwy / lletach na'r garej bresennol ac mae'n adeilad deulawr â llawer iawn o wydr arno. Mae'n agosach at y terfyn na'r garej bresennol.
• Nid yw'n gweddu â'r ardal / cymeriad yr ardal
• Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd ei agosatrwydd at y terfyn a'i faint, yn ogystal â sŵn a mwy o symudiadau gan gerbydau
• Pryderon draenio gyda mwy o bobl yn byw ar y safle
• Pryderon am gapasiti isadeiledd lleol (ffisegol a chymdeithasol)
• Effaith ar y nenlinell a'r strydwedd
• Effaith ar gynhesrwydd golau dydd
• Aflonyddwch, mygdarth, sŵn, gwastraff, draenio, llygredd golau, dirgryniad fydd yn cael eu creu gan y llety ychwanegol a grëir gan y cais hwn ar y safle.
• Mae'r cynsail o ganiatáu yn creu risg o effaith andwyol sylweddol ar fwynderau
• Gwrthwynebu cywirdeb y cynlluniau sy'n dangos ffenestri eiddo cyfagos
• Agosatrwydd / problemau gyda'r agoriadau ffenestr newydd (i'w drafod yn y prif adroddiad isod)

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:

• Mae'r coed fydd yn cael eu torri o fewn cwrtil yr eiddo sy'n destun y cynnig ac nid ydynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed.
• Nid yw'r cais cynllunio'n cynnwys unrhyw waith arfaethedig ar derfyn gorllewinol y safle. Bydd ffens 2.2m o uchder yn cael ei chodi, ac nid yw hynny ond 200mm yn uwch na'r ffens bresennol ar derfyn dwyreiniol safle'r cais.
• Defnydd yn y dyfodol – Mae'n rhaid ystyried y cais cynllunio fel y cafodd ei gyflwyno. Nid yw'n bosib ystyried unrhyw ddefnydd yn y dyfodol gan y byddai hynny'n destun cais cynllunio ar wahân.
• Mae'r cais a dderbyniwyd ar gyfer anecs a fydd yn cael ei ddefnyddio'n ategol i'r prif eiddo, nid fel annedd neu lety gwyliau annibynnol. Derbyniwyd datganiad o gyfiawnhad fel rhan o'r cais.
• Bydd amod (05) yn cyfyngu meddiannaeth yr anecs i ddefnydd ategol i'r brif annedd.
• Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei chadw a bydd yr ardal barcio cerbydau sydd o faint sylweddol ar y safle yn cael ei chadw hefyd.
• Amwynder Preswyl/Dyluniad/Gorddatblygu – Mae'r swyddog achos wedi ymweld ag eiddo cyfagos i ddadansoddi gwahanol olygfeydd o'r tu mewn a'r tu allan. Bydd y dyluniad ac amwynder preswyl yn cael eu hystyried ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
• Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig.
• Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu anecs fydd â llinell to sydd yn is na llinell to'r brif annedd, ac mae hynny'n cyd-fynd â strydwedd Ffordd Cynlas. Mae Lancefield wedi ei osod yn ôl ar y safle ac mae ganddo ardd flaen fawr tuag at y briffordd ac mae'r eiddo tua 38m oddi wrth y ffordd breswyl.
• Mae anecs, trwy ddiffiniad, yn gysylltiedig â'r prif gartref. Yn y rhan fwyaf o achosion, bydd yn cynnig elfen o fyw'n annibynnol sy'n rhoi'r teimlad i'r sawl sy'n byw ynddo fod ganddynt eu lle eu hunain. Mae'r anecs yn creu un ystafell wely ychwanegol yn y cyfeiriad. Ni ystyrir y byddai'r lle byw ychwanegol yn creu aflonyddwch ychwanegol gormodol o gymharu â'r eiddo presennol.
• Ni ystyrir fod y cais hwn yn creu cynsail ar gyfer datblygiadau eraill gan yr ymdrinnir â phob cais yn unol â'i rinweddau ei hun.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig:

Mae'r cynnig ar gyfer dymchwel y garej unllawr gyda tho ar oleddf ynghyd ag adeiladu anecs deulawr newydd gyda tho ar oleddf wedi'i gysylltu i ochr De Orllewin prif adeilad deulawr ar ei ben ei hun Lancefield, Benllech. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl Ffordd Cynlas o fewn tref arfordirol Benllech. Mae gan yr eiddo gwrtil siâp L gyda gardd gefn fechan tuag at yr afon/rhaeadr gyfagos ac mae ganddo ardd flaen fawr a dreif.

Mae'r cymdogion agosaf i'r De Ddwyrain a'r De Orllewin ac mae topograffi'r safle ar lethr sy'n rhedeg o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r stryd breswyl ar lethr sy'n rhedeg i'r dwyrain tuag at y traeth ac mae gwahaniaethau amrywiol yn lefel y ddaear rhwng y gwahanol eiddo preswyl. Mae'r tir hefyd yn rhedeg am i lawr o Lancefield tuag at y briffordd. Oherwydd bod y safle ar lethr, gofynnwyd am Groestoriad Strydwedd ac mae'n darparu cynllun gweledol i ddangos sut fydd yr anecs yn edrych yn yr ardal. Bydd yr anecs tua 38m oddi wrth y brif stryd breswyl a bydd llinell y to yn is na llinell to'r brif annedd.

Dyluniad/Cyfiawnhad:

Mae lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig wedi newid o gymharu â'r cais cynllunio blaenorol a dynnwyd yn ôl. Mae'r anecs wedi'i leoli ymhellach yn ôl yng nghwrtil yr eiddo fel ei fod yn sownd yn y brif annedd. Diwygiwyd y dyluniad hefyd er budd amwynderau preswyl, fel y manylir isod.

Roedd y dyluniad gwreiddiol yn cynnwys adeilad deulawr gyda tho ar oleddf a llawr cyntaf fyddai'n cael ei orffen gyda chladin a rendr, drychiad de orllewin heb unrhyw agoriadau, dwy ffenestr ar y drychiad cefn tua'r gogledd orllewin, gwydr sylweddol ar y drychiad blaen (Gogledd ddwyrain) a gwydr sylweddol a drws ar y drychiad Gogledd Ddwyrain. Yn dilyn yr ymgynghoriad gwreiddiol, cwtogwyd ychydig ar faint yr anecs, gan wneud y llawr cyntaf yn llai er mwyn osgoi creu effaith o gau mewn ar yr eiddo drws nesaf, sef Endways, ac i sicrhau na fyddai'r anecs yn ormesol neu'n golygu fod yr eiddo drws nesaf yn derbyn llai o oleuni.

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

Mae'r cynnig ar gyfer adeilad modern ond ystyrir ei fod cyd-fynd â'r hyn sydd o'i amgylch. Nid oes unrhyw arddull penodol yn yr ardal gyfagos a cheir cymysgedd o fyngalos unllawr a byngalos dormer gerllaw o wahanol oed a dyluniad. Ystyrir bod yr anecs yn gweddu â chymeriad yr eiddo presennol a'r ardal gyfagos a'i fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd gan yr anecs do llechi ar oleddf a defnyddir deunyddiau modern o ansawdd uchel a fydd yn gweddu'r eiddo presennol a'r ardal gyfagos. Mae graddfa a maint yr anecs yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig cyfagos a'r dirwedd heb gael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl gerllaw.

Mae hwn yn anecs deulawr hunangynhwysol ac mae'n cynnwys ardal fyw/cegin/ardal fwyta ar y llawr cyntaf. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys un ystafell wely, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa. Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau y bydd yr anecs arfaethedig yn cael ei ddefnyddio'n ategol i'r brif annedd, a bydd yn cael ei ddefnyddio gan y teulu'n unig. Er mwy osgoi amheuaeth, mae Amod (05) yn cyfyngu defnydd o'r annedd i ddefnydd ategol i'r brif annedd.

Mae'r garej bresennol yn mesur 3.5m o uchder x 6m o hyd x 3m o led ac mae'r anecs arfaethedig yn mesur 5.5m o uchder x 10.6m o hyd ar y llawr gwaelod a 8.1m ar y llawr cyntaf, 4.9m o led ar y llawr gwaelod a 4m ar y llawr cyntaf, a bydd y deunyddiau yn gweddu eiddo presennol Lancefield (to llechi ar oleddf a rendr i gyd-fynd â'r hyn sydd yno'n barod). Bydd yr anecs yn fwy na'r garej bresennol a bydd wedi'i leoli'n agosach at y terfyn ar y Gorllewin. Serch hynny, mae'r bwriad wedi'i leoli union ger yr annedd bresennol o fewn cwrtil preswyl mawr. Ystyriwyd yn ofalus a fyddai'r bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, a thrafodir hyn isod.

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried yn ofalus. Bydd y llawr gwaelod yn cael ei ddefnyddio fel storfa, ystafell ymolchi, ystafell wely a chyntedd a bydd y llawr cyntaf yn cael ei ddefnyddio fel ystafell fyw / cegin / ystafell fwyta cynllun agored. Bydd y sgrinio arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig hwn yn cuddio'r agoriadau ar y llawr gwaelod. Mae'r llawr cyntaf yn cynnwys dwy ffenestr do ar y drychiad goledd ddwyrain, ffenestr ar y drychiad blaen, ffenestr ar y drychiad cefn, ynghyd â ffenestr strip/onglog gul ar y drychiad ar yr ochr ddwyreiniol, sef o brif agwedd yr eiddo.

Er mwyn ystyried yr effaith ar eiddo preswyl cyfagos, defnyddir y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig fel canllaw. Fel y nodwyd, canllawiau yw'r CCA nid polisi, ond mae'n cael ei ddefnyddio i gynorthwyo wrth ystyried effaith datblygiadau ar eiddo preswyl cyfagos. Mae Nodyn Canllaw 8: Agosatrwydd datblygiadau yn darparu pellteroedd dangosol lleiaf ac maent wedi cael eu hystyried fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Mae'n bwysig nodi, oherwydd bod yr anecs ar y llawr cyntaf, y dylid ychwanegu 3m at y pellteroedd lleiaf a ddisgrifir yn y CCA.

Y ddau eiddo preswyl agosaf yw Endways i'r De Orllewin a Tŷ Calan i'r Gogledd Ddwyrain. Mae mwynderau preswyl y ddau eiddo wedi cael eu hystyried, fel y manylir isod.

Endways:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried yn ofalus p'un a fyddai'r anecs yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl hwn. Yn wreiddiol, codwyd pryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am effaith y llawr cyntaf ar ffenestr ochr estyniad cefn Endways. Ar ôl trafod gyda'r asiant, diwygiwyd y cais cynllunio i wneud y llawr cyntaf yn llai o hyd. Mae hyn yn sicrhau na fydd effaith ar ffenestr ochr Endways.

Mynegodd y cymydog bryder fod yr anecs yn agos at eu terfyn, yn ogystal â phryderon am oredrych tuag at ffenestri ochr y prif eiddo. Mae’n bwysig nodi fod Endways wedi ei leoli ar dir uwch na Lancefield ac mae ffenestri ochr Endways yn edrych dros Lancefield ar hyn o bryd.

Er mwyn ystyried yr effaith ar y cymydog, mae’n bwysig nodi beth yw pellteroedd yr anecs mewn perthynas â’r anecs.

• Mae’r pellter o ddrychiad ochr yr anecs at derfyn Endways yn 2.069m:
O ran pellteroedd dangosol, mae’r CCA yn datgan y dylid sicrhau pellter o 2.5m o’r drychiad ochr i’r terfyn.
• Mae’r pellter o ddrychiad ochr yr anecs tuag at ffenestr ochr estyniad cefn Endways yn 11.36m:
O ran pellteroedd dangosol, mae’r CCA yn datgan y dylid sicrhau pellter o 12m o ffenestr ochr i brif ffenestr ar y llawr gwaelod.
• Mae drychiad blaen y ffenestr flaen i ffenestr ochr Endways yn 10.2m:
Mae’r SPG yn datgan y dylai pellteroedd dangosol y ffenestr flaen i ffenestri ochr Endways fod yn 24m.

Fel y nodwyd yn flaenorol, defnyddir y CCA fel canllaw ac nid yw’n bolisi. Rhaid ystyried ystyriaethau perthnasol eraill hefyd, megis lleoliad y ffenestri a’r goredrych presennol, oherwydd y topograffi presennol a’i leoliad mewn ardal breswyl.
Mae gan Lancefield nifer o ffenestri ar y llawr gwaelod a rhoddwyd caniatâd am ffenestri dormer yn y to, o dan gais cynllunio HHP/2022/186. Mae eiddo yn yr ardal hon yn goredrych ei gilydd i ryw raddau oherwydd eu gogwydd a ffurf datblygu adeiledig.

Mae’r ffenestr ar y llawr cyntaf wedi’i lleoli cyn belled â phosib oddi wrth eiddo Endways ar y drychiadau arfaethedig. Ystyriwyd a fyddai’r ffenestri’n goredrych ffenestri ochr Endways. Efallai nad yw’r ffenestr flaen ar lawr cyntaf yr anecs yn cydymffurfio â phellteroedd yn y CCA; fodd bynnag, mae gogwydd y ffenestri wedi cael ei ystyried ac, oherwydd bod ffenestri ochr Endways ar ongl ac nid ydynt wedi eu lleoli union o flaen yr anecs, bernir na fydd goredrych uniongyrchol i ffenestri ochr Endways.

Mae Amod (06) yn sicrhau y bydd gwydr aneglur yn cael ei ddefnyddio ar y drychiad De Orllewin (sy’n wynebu Endways) er mwyn osgoi unrhyw oredrych.

Tŷ Calan:

Mae effaith y cynnig ar fwynderau Tŷ Calan wedi cael ei ystyried yn ofalus.

Yn wreiddiol, mynegodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol bryderon am oredrych o ffenestri llawr cyntaf ar flaen ac ochr yr anecs tuag at Tŷ Calan. Cadarnhaodd yr ymgeisydd y byddai ffens yn cael ei chodi ar y terfyn Dwyreiniol, a hynny ychydig o bellter oddi wrth y terfyn, a bydd yn lliniaru goredrych tuag at Tŷ Calan. Dengys y lluniad Strydwedd arfaethedig fod y ffens yn lliniaru unrhyw oredrych o ffenestri’r anecs yn effeithiol. Ystyriwyd p’un a fyddai codi ffens 2.2m o uchder yn y lleoliad hwn yn effeithio ar Tŷ Calan. Byddai gan yr ymgeisydd hawl i godi ffens 2m o uchder o dan hawliau datblygu a ganiateir; felly ni ystyrir y byddai’n cael effaith negyddol ar y cymydog gan nad yw hynny ond 200mm yn uwch na’r hyn a ganiateir o dan hawliau datblygu a ganiateir.

Er mwyn ystyried yr effaith ar Tŷ Calan, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y pellteroedd yn y CCA.

• Ffenestri llawr cyntaf (drychiad blaen) yr anecs tuag at derfyn Tŷ Calan – 8.1m:
Y pellteroedd dangosol yn y CCA o ffenestr llawr cyntaf yr anecs i’r terfyn - 13.5m (Prif ffenestr ar y llawr gwaelod i’r Terfyn, 10.5, ychwanegwyd 3m oherwydd bod y lle byw ar y llawr cyntaf))
• Ffenestr llawr cyntaf drychiad ochr yr anecs tuag at y terfyn Gogledd Ddwyrain – 9m:
Pellteroedd dangosol yn y CCA o ffenestr llawr cyntaf yr anecs at y terfyn Gogledd Ddwyrain – 13.5m (Prif ffenestr llawr gwaelod i’r Terfyn, 10.5, ychwanegwyd 3m am fod y lle byw ar y llawr cyntaf))

Fel y nodwyd yn flaenorol uchod, defnyddir y CCA fel canllaw ac nid yw'n bolisi. Mae'r goredrych sy'n bodoli'n barod o Lancefield tuag at Tŷ Calan wedi cael ei ystyried, yn ogystal â'r mesurau lliniaru ychwanegol, megis y ffens, i sicrhau nad oes unrhyw oredrych ychwanegol o'r anecs.

Ystyrir y bydd y ffens arfaethedig yn lliniaru goredrych o ffenestri arfaethedig yr anecs tuag at Tŷ Calan. Ar hyn o bryd mae Lancefield yn goredrych Tŷ Calan oherwydd y gwahaniaeth yn lefel y tir a rhaid ystyried hyn fel rhan o'r broses o wneud penderfyniad. Ni ystyrir y byddai'r anecs yn achosi mwy o oredrych o gymharu â'r brif annedd a bydd y ffens yn sicrhau na fydd yr anecs yn achosi mwy o oredrych na'r hyn sy'n bodoli'n barod. Yn ogystal, mae'r anecs arfaethedig wedi'i leoli i'r De Orllewin o'r eiddo presennol ac mae Tŷ Calan i'r Gogledd Ddwyrain o safle'r cais. Prin iawn fyddai unrhyw oredrych uniongyrchol felly, a bydd y ffens arfaethedig 2.2m o uchder yn lliniaru hyn. Gosodir amod (Amod (08)) ar y caniatâd i sicrhau fod y ffens yn cael ei chodi cyn i neb ddefnyddio'r anecs

Priffyrdd:

Gofynnodd yr adran Briffyrdd am wybodaeth bellach fel rhan o'r cais hwn. Gofynnwyd am gynllun, ar raddfa briodol, o'r trefniadau parcio, trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ynghyd â Chynllun Safle Arfaethedig wedi'i ddiweddaru, lluniad rhif D918.06 Rev D, a oedd yn dangos y trefniadau parcio ar gyfer y bwriad, gyda'r fynedfa bresennol i gerbydau a'r lle parcio wedi'u labelu fel y rhai presennol. Byddai sianel ddraenio Aco a ffos gerrig newydd yn cael eu creu ar ben y dreif, i sicrhau nad yw dŵr wyneb yn llifo i'r briffordd. Mae'r cynllun yn dangos lle troi ar gyfer cerbydau a pharcio ar gyfer y bwriad ac maent yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Awdurdod Lleol

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai darpariaeth parcio ar gyfer pob dull trafnidiaeth fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Ystyrir y bydd y llain galed a'r dreif sy'n bodoli'n barod ar y safle yn darparu lle parcio ychwanegol digonol ar y safle, yn unol â Pholisi TRA 2.

Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar ôl derbyn y wybodaeth ychwanegol y gofynnwyd amdani.

Gwella Bioamrywiaeth / Cynaliadwyedd:

Yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) bod datblygiadau'n dangos eu bod yn gwella bioamrywiaeth, bydd Blychau Adar Teras Schwegler ar gyfer gwenoliaid yn cael eu gosod ar y safle. Mae hyn yn hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag y bo hynny'n gyson ag ymarfer y swyddogaethau hynny'n briodol, ac mae'n cydymffurfio â Pholisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

Oherwydd bod systemau, technegau adeiladu a deunyddiau insiwleiddio newydd, ynni effeithlon wedi'u cynnwys, bernir y bydd yr annedd yn gynaliadwy o safbwynt amgylcheddol. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd paneli solar yn cael eu gosod ar y to, ar y drychiad De Orllewin, gan ddarparu ffynhonnell ynni cynaliadwy ar gyfer meddianwyr yr anecs.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLIC a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r ardal gyfagos yn cynnwys anheddau o arddulliau a meintiau amrywiol ac ystyrir fod y bwriad yn israddol i'r brif annedd a bydd yn gweddu â ffurf gyffredinol datblygiad yn yr ardal gyfagos. Bydd yr anecs arfaethedig o ansawdd uchel a ni fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **D918.06 Parch D - Cynllun Safle Arfaethedig**
- **D918.07 - Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddluniau a Thriciadau**
- **D918.08 Rev A - Golygfeydd 3D Arfaethedig**
- **D918.09 Rev C - Adran Strydwedd Arfaethedig**
- **D918.10 – Gweddluniau Presennol ac Arfaethedig i'r Ffin Ddwyreiniol**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Ebrill 2023**

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

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

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

(05) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2023/51.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

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

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

(08) Rhaid cwblhau'r ffens fel y dangosir ar ffin y Gogledd Ddwyrain fel y dangosir ar luniad rhif: D918.10 – Gweddluniau Presennol ac Arfaethedig Ffin y Dwyrain cyn defnyddio'r anecs.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

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

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

This page is intentionally left blank

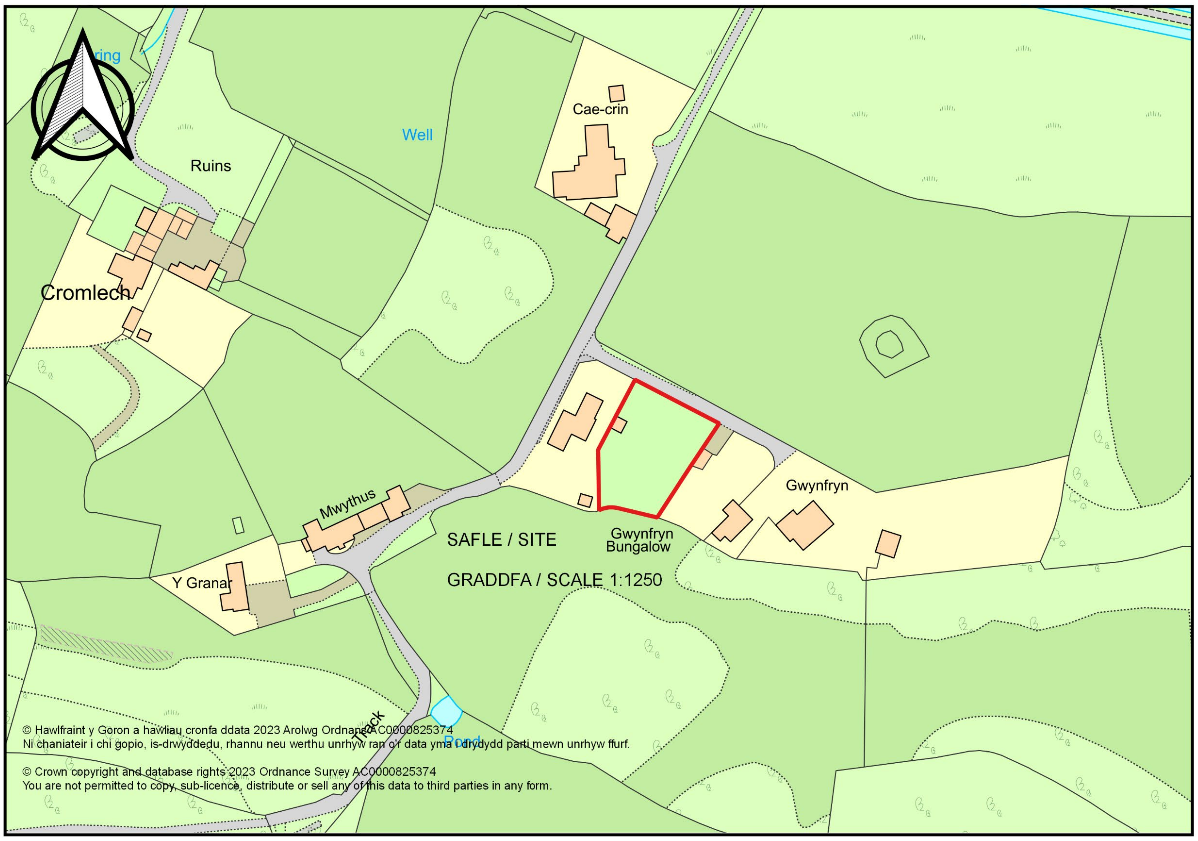
Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2023 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2023/18

Ymgeisydd: Graham Milner

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 43C54G/VAR (codi annedd) er mwyn caniatau 5 mlynedd pellach i gychwyn y datblygiad yn

Lleoliad: Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er bod y cais yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae'r adran yn argymell ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn Rhoscolyn mewn ardal cefn gwlad agored ac arfordirol, ac mae modd cael mynediad i'r safle drwy lôn breifat lled sengl sydd hefyd yn darparu mynediad i sawl eiddo arall. Mae'r safle'n blot glaswelltog rhwng dau eiddo preswyl arall. Mae'r safle wedi'i leoli ar lethr, sy'n codi'n weddol serth o'r lôn tuag at gefn y safle. Mae caniatâd cynllunio dilys i godi annedd sengl ar y safle a ganiatawyd o dan geisiadau cynllunio rhif 43C54C/DA a 43C43B, ac mae'r caniatâd hwn wedi'i ddiogelu am byth

drwy dystysgrif cyfreithlondeb a ganiatawyd o dan gais rhif 43C54E. Wedi hyn rhoddwyd caniatâd i ddiwygio'r dyluniad o dan gais rhif 43C54F, a chafodd y caniatâd hwn ei ymestyn am 5 mlynedd arall o dan gais rhif 43C54G/VAR.

Dyma gais am estyniad pellach i'r caniatâd hwn yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a yw'n dderbyniol caniatáu estyniad pellach i'r caniatâd hwn yng ngoleuni'r polisïau cyfredol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cefndir polisi cyffredinol wedi rhoid.
Cyngor Cymuned Rhoscolyn Community Council	Ddim ymateb.

Hysbysebwyd y cynllun drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos ynghyd â gosod hysbysiad yng nghyffiniau'r safle a hysbyseb mewn papur newydd lleol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, a oedd yn codi'r pwyntiau a ganlyn;

- Mae'r safle wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel safle gwersylla
- Nid yw'r safle'n addas ar gyfer annedd

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn;

- Gofynnwyd am gyngor cyfreithiol ar y mater hwn a daethpwyd i'r casgliad na fyddai hyn yn gyfystyr â chefnu ar y caniatâd a ddiogelwyd.
- Dyma gais i ymestyn oes caniatâd ar safle a chanddo ganiatâd sydd wedi'i ddiogelu am byth beth bynnag. O'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad wedi'i sefydlu a'i ddiogelu ac felly nid yw'r mater hwn yn berthnasol i'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

43C54B - Codi byngalo ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 11/6/1991

43C54C/DA - Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 20/02/1992

43C54D - Cais am dystysgrif cyfrethlondeb er mwyn dangos fod dechrau sylweddol wedi ei wneud ar ganiatâd cynllunio 43C54C\DA ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Tynnu Nol.

43C54E - Cais am dystysgrif cyfrethlondeb er mwyn dangos fod dechrau sylweddol wedi ei wneud ar ganiatâd cynllunio
43C54C\DA ar dir ger Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 25/5/2012

43C54F - Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu carthbwll ar dir yn Gwynfryn Cottage, Rhoscolyn. Caniatau 26/4/2013.

43C54G/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 43C54F (codi annedd) er mwyn caniatau 5 mlynedd yn ychwanegol i gychwyn y datblygiad yn Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn. Caniatau 29/5/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Darparwyd trosolwg o hanes y safle mewn adroddiad blaenorol, ac mae'r prif bwyntiau i'w hystyried fel a ganlyn;

- Mae 43C54E yn diogelu'r caniatâd i godi annedd ar y safle am byth.
- Rhoddwyd caniatâd i ddiwygio'r dyluniad o dan 43C54F a chafodd y caniatâd ei ymestyn yn ddiweddarach o dan 43C54G/VAR.

O'r herwydd, bernir mai'r prif fater dan sylw ydi dyluniad yr annedd. Nid oes unrhyw newidiadau polisi sylweddol wedi bod o ran dyluniad adeiladau i'r fath raddau y byddai'r adran yn dod i wahanol gasgliad ynglŷn â chais 43C54F. Gan fod gan y safle dystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer codi annedd, bernir na ellir dadlau yn erbyn egwyddor y datblygiad. Oherwydd yr uchod, mae'r adran argymell cymeradwyo'r cais a chaniatáu 5 mlynedd pellach i gychwyn y datblygiad.

Casgliad

Nid oes unrhyw resymau dilys dros wrthod y datblygiad ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio a gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gwblhau yn gwbl unol i'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi'u cynnwys ar ffurf cals ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd- fynd A chais o'r fath fel y rhestrir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau ynghlwm a'r caniatid cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad o'r Safle / D-1062-D4-12- PL19**
- **Arolwg Topografflg / D-1062-4-12- PL02 1012**
- **Adrannau Safle / D-975-07-10- PL03 1012**
- **Cynllun Lleoliad Safle / D-1062-4-12- SS02 0612**
- **Adrannau Arfaethedig / D-1062-4-12-PL08 1012**
- **Adrannau A-A a B-B Bwthyn Gwynfryn Gwynfryn Rhoscolvn / 12_128/02 21/12/12**
- **Cynlluniau Arfaethedig / D-1062-4-12-PL05 1012**
- **Drychiadau Arfaethedig Taflen 1 / D-1062-4-12- PLO& 1012**
- **Drychiadau Arfaethedig Taflen 1 / D-1062-4-12- PL07 1012**

Rheswm: Er mwyn sicrhau body datblygiad yn cael ei weithredu yn unol a·r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(03) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer toeau'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithredladau peirianneg a'r holl waith arall cysylltledig A'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lllwiau, manylion gweithgynhyrchu (lle'n brlodol) wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio lleol. Bydd y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Bydd drychiadau allanol y datblygiad, lle nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwylr yma, yn cael eu gorffen A cherrlg naturiol lleol neu gerrig o liw ac ansawdd tebyg sydd A nodweddion hindreulio. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o'r cerrig naturiol wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniad, mae'n rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn gael eu cadw atynt.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol acer mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblyglad yn digwydd tan y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedlg gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cael eu gweithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r eiddo.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(07) 0s bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o"r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r cyfnod plannu yn methu a thyfu yn marw, yn cael eu difrodl'n ddifrifol neu'n cael halnt difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol yn unol a'r hyn a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(08} Er y cynlluniau a gymeradwyir yma ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion lefel(au) y slabiau arfaethedig ar gyfer yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig safle'r cais a'r tir cyfagos wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adeilad(au) a lefel(au) safle'r cais arfaethedlg yn cael eu hadelladu yn unol a'r manylion sydd l'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth acer mwyn sicrhau datblygiad boddhaol.

(09} Bydd yr holl ddwr budur yn cael ei gynnwys o fewn ceubwll sydd wedi'i selio ac sy'n dal dwr, a fydd yn cael ei ffitio a dyfais rhybudd lefel er mwyn dynodi pryd mae'r tanc yn llawn. Ni fydd neb

yn symud i mewn i'r annedd a ganlateir yma yn cael ei feddlannu tan y bydd ceubwll wedl ei osod ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau body trefniadau draenio dwr budr ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn foddhaol.

(10) Bydd y maes parcio yn cael el gwblhau yn gwbl unol a'r manylion a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd/anheddau neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt a chaiff ei ddefnyddio wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystrau ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos

Y cynllun datb/ygu sy'n berthnasol i Ynys M6n yw'r Cyn/lun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017). Roedd y po/israu canlynol yn berthnasol i'r sy/w a roddwyd i'r cais hwn: TRA2, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS17, AMG1, AMG3 a AMG 5.

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2023 **12.1**

Rhif y Cais: VAR/2023/33

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau troed ar gyfer cerddwyr) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 (Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd a gwaith cysylltiedig) er mwyn caniatau gwybodaeth mewn perthynas a amod (18) ar ol gwaith gychwyn ar y safle a ail-eirio amod (20) er mwyn galluogi gwybodaeth cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y gwaith llwybr ar dir ger

Lleoliad: Ysgol y Graig, Llangefni.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r adroddiad yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i amrywio amod (18) (tirlunio) er mwyn caniatáu i fanylion tirlunio gael eu cyflwyno ar ôl cychwyn gwaith ar y safle, yn ogystal ag amrywio geiriad amod (20) (llwybrau i gerddwyr).

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r wybodaeth a ddarparwyd yn bodloni gofynion amod (18).
- A yw'n dderbyniol diwygio geiriad amod (20) i ganiatáu mwy o amser i ddarparu gwybodaeth am y llwybr i gerddwyr.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb

Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymell Caniatau

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysebu unigol at bob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Mehefin 2022. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/361 – Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd, ardaloedd chwarae tu allan, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger – Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 07/7/22

MAO/2022/16 – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn caniatáu ail-eirio amodau (07) (asesu risg bioddiogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (tirlunio), (20) (llwybrau i gerddwyr) a (21) (tirlunio) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 28/7/22

DIS/2022/62 – Cais i ryddhau amod (02a) (Archeolegol), (07) (Asesiad Risg Bioamrywiaeth) a (17) (Cynllun Rheoli Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd) a MAO/2022/16 (Mân addasiadau) ar dir ger – Ysgol y Graig, Ffordd y Coleg, Llangefni – Rhyddhawyd yr Amod 06/10/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais FPL/2021/361 ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni.

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau i Gerddwyr) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 (Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd, ardaloedd chwarae tu allan, maes parcio a gwaith cysylltiedig) er mwyn cymeradwyo manylion yn gysylltiedig ag amod (18) ar ôl i waith gychwyn ar y safle a chaniatáu ail-eirio amod (20) er mwyn caniatáu i wybodaeth gael ei gyflwyno cyn cychwyn unrhyw waith ar lwybrau ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni.

Roedd amod (18) yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu, cyn cychwyn gwaith ar y safle, fanylion tirlunio caled a meddal a dangos pa goed fyddai'n cael eu cadw, yn ogystal â Mesurau Amddiffyn Coed i'w hamddiffyn tra bod y gwaith yn mynd rhagddo. Serch hynny, mae gwaith wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion tirlunio llawn fel rhan o'r cais cynllunio hwn, yn ogystal â manylion am ba goed fydd yn cael eu cadw. Mae'r manylion hefyd yn cynnwys Ffens Heras i Amddiffyn Gwreiddiau Coed i sicrhau fod y coed yn cael eu hamddiffyn tra bod gwaith yn mynd rhagddo ar y datblygiad.

Roedd Amod (20) yn datgan bod rhaid cyflwyno manylion llawn y llwybrau cyswllt i gerddwyr a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn gwaith ar y safle; fodd bynnag, mae gwaith wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael newid geiriad yr amod er mwyn cyflwyno manylion llawn am y llwybrau cyswllt i gerddwyr i'r awdurdod cynllunio lleol, a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo, cyn cychwyn ar y llwybrau.

Casgliad

Mae'r wybodaeth tirlunio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n bodloni gofynion amod 18. Bernir hefyd y byddai'n dderbyniol newid geiriad amod (20) i ganiatáu amser ychwanegol i'r ymgeisydd gyflwyno manylion am y llwybrau cyswllt i gerddwyr cyn cychwyn gwaith ar y llwybrau.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) (a) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys stribed uwchbridd neu waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Amod (02)(a) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(03) Os canfyddir unrhyw halogiad, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd

(04) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener neu 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion cyfagos.

(05) Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion a nodir yn Asesiad Effaith Sŵn Philip Dunbavin Acoustics dyddiedig Tachwedd 2021

Rheswm: Diogelu amwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol ag Argymhellion Lliniaru Adran 6 sydd wedi'u cynnwys yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Arolwg Gweithgarwch/Trawslun Ystlumod, Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog ac Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2021/361.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar nythu all fod yn bresennol ar y safle.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu, (ac eithrio unrhyw waith yn gysylltiedig â'r gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) gan gynnwys clirio'r safle, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor

hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Amod (07) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gymeradwyo yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anfrodorol ymledol ar y safle.

(08) Mae'r fynedfa i'w chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir yn lluniad rhif. GTA-HAL-XX-XX DR-C-6010 a rhaid ei gadw wedi hynny cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau mewn bodolaeth.

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

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gwelededd o leiaf 40 medr wrth 40 medr ar y naill ochr a'r llall gan dynnu'r wal/ffens/gwrych presennol ar hyd ffin y briffordd a'i newid ar hyd llinell y lleiniau gwelededd lle maent o fewn cwrtil y safle.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Ni chaiff wal/ffens/gwrych terfyn presennol y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 medr uwchlaw lefel y gerbytffordd sirol gyfochrog am bellter o 40 medr y naill ochr i'r fynedfa a ni ddylid codi unrhyw beth uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal/ffens/clawdd hwn neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) 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 gerbytffordd gyfagos.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn meddiannu'r datblygiad.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun atodedig cyfeirnod GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedi hynny i'w gadw'n unig ar gyfer y dibenion hynny.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(14) Rhaid cwblhau'r man troi yn gwbwl unol a'r manylion a gymeradwyir yma dan cyfeirnod lluniadu GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Rhaid cwblhau'r man llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(16) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd.

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

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

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Amod (17) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

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

(18) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys cydnabyddiaaeth o'r coed presennol (gan gynnwys

ardaloedd gwarchod gwreiddiau) a gwrychoedd ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a gosod Mesurau Gwarchod Coed i'w gwarchod trwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

Amod (18) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2023/33.

(19) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn defnyddio'r adeiladau a ganiateir drwy hyn. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel a gymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, bydd manylion a llwybr y llwybrau cyswllt i gerddwyr, sy'n cael ei lywio gan y coed a gedwir, a chanllawiau 'dim tyllu' ar gyfer y llwybr yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn gwaith ar y llwybr cyswllt i gerddwyr. Bydd y gwaith adeiladu llwybrau'n cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn dechrau defnyddio'r adeilad a ganiateir yma.

Rheswm: Yn unol â'r CDLlC, polisi PCYFF 4

(21) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio safle yn digwydd yn y brif fynedfa hyd nes y cynhelir cyfarfod cyn cychwyn ar y safle a fynychir gan gontractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd penodedig y datblygwr, pensaer neu reolwr y safle a cynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed fel y nodir yn Amod (19). Bydd y datblygiad yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLl ar y Cyd PCYFF 4

(22) 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 PL(00) 01
- **Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T4**
- **Trefniant Tirwedd Cyffredinol – 513-STO-00-00-DR-L-0001 Rev C01**
- **Dyluniad Ffiniau – 513-STO-00-00-DR-L-0005 Rev P06**
- **Dyluniad Tirwedd Caled – 513-STO-00-00-DR-L-0006 Rev C01**
- **Dyluniad Tirwedd Meddal – 513-ST0-00-00-DR-L-0007 Rev C01**
- **Dylunio Dodrefn Stryd - 513-ST0-00-00-DR-L-0008 Rev P06**
- **Cynllun Bloc – PL(00)02**
- **Adrannau Safle - 513-ST0-00-00-DR-L-0003 Rev P02**
- **Draenio a Threfniadau Priffyrdd Cyffredinol – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-5020 Rev P3**
- **Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Clocwedd – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6001 Rev P4**
- **Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Gwrthgloc – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6002 Rev P4**
- **Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6003 – Rev P4**
- **Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6008 Rev P1**
- **Tracio Cerbydau Car Preifat Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009 Rev P1**
- **Lleiniau Gwelededd Mynedfa Safle - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6010 Rev P1**
- **Newidiadau Maes Parcio a Ffyrdd Presennol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6005 Rev P4**
- **Manylion Safonol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6006 Rev P4**
- **Marciau Ffordd Arfaethedig a Llif Traffig - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 Rev P4**
- **Gweddluniau Arfaethedig 1 o 2 – PL (00)(04) Rev A**

- **Gweddluniau Arfaethedig 2 o 2 – PL(00) 05 Rev A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – PL(00) 03**
- **Adrannau – PL(00)06**
- **Taflen Delweddu 1 o 3 – PL(00)07**
- **Taflen Delweddu 2 o 3 – PL(00)08**
- **Taflen Delweddu 3 o 3 – PL(00)09**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth gan Amenity Tree Care**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Gweithgarwch Ystlumod/Arolygon Trawslun - gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Mai 2022**
- **Asesiad Trafnidiaeth – ATKINS dyddiedig Hydref 2021**
- **Adroddiad Amwynder Preswyl Fersiwn 2.0 dyddiedig 4/11/21**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd gan HALTEC Consulting Civil and Structural Engineers – dyddiedig 8/11/21**
- **Strategaeth Cynaliadwyedd ac Ynni – YYG-ESD-01-XX-RO-N-0008**
- **Asesiad Effaith Sŵn gan Philip Dunbavin Acoustics Ltd – dyddiedig Tachwedd 2021**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 23/5/22**
- **Gwerthusiad Archeolegol (Treialu tyllu ffosydd)**
- **Datganiad Strategaeth Draenio - HALTEC dyddiedig 15/11/21**
- **Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T5**

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

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

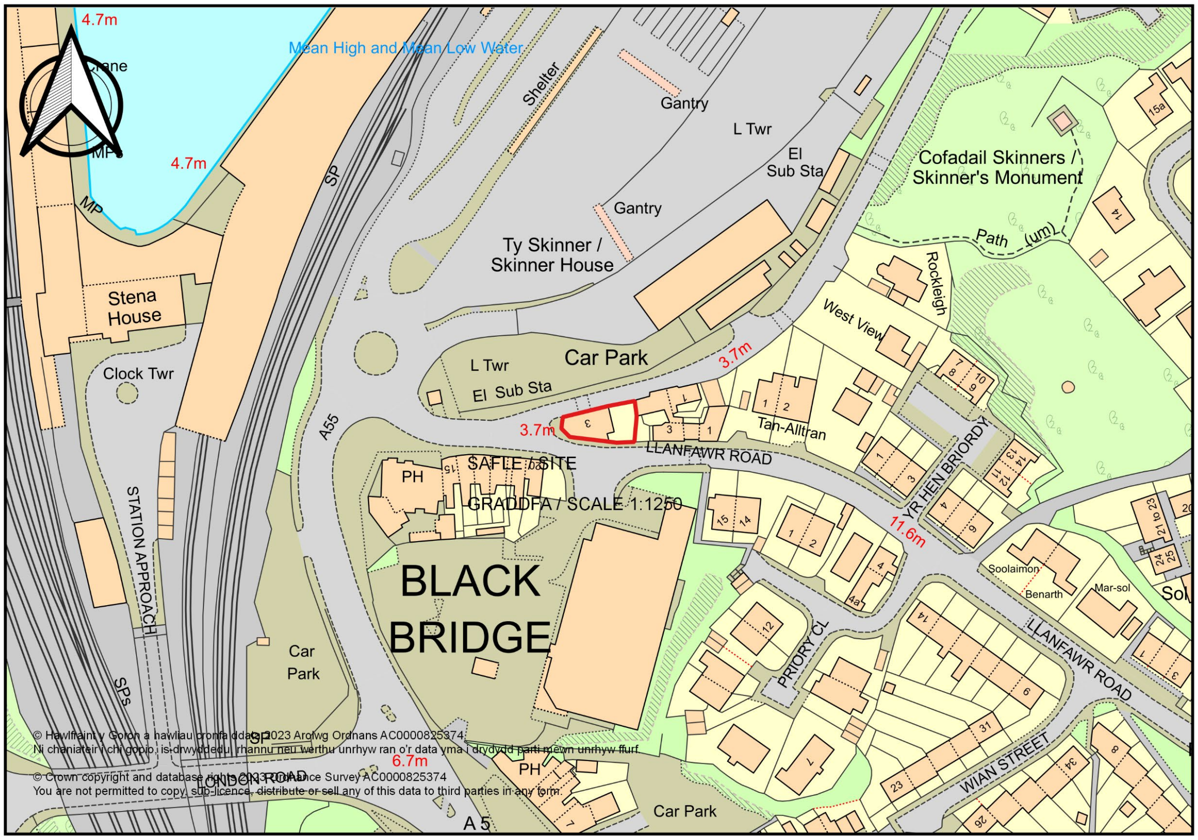
Pwyllgor Cynllunio: 05/07/2023 **12.2**

Rhif y Cais: VAR/2023/8

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (07)(Cynlluniau a Gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/1 (newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau) er mwyn diwygio y cynlluniau yn

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan iddo gael ei gyflwyno gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar safle cornel cul iawn rhwng Ffordd Turkey Shore a Ffordd Llanfawr, Caergybi. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer amrywio'r cynllun a gymeradwywyd o dan gais

cynllunio rhif FPL/2021/1 ar gyfer creu 4 uned breswyl fforddiadwy, yn cynnwys adeiladu estyniad bychan cyfoes er mwyn caniatáu mynediad i un o'r unedau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:
i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig
ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb - fodd bynnag wedi caniatau y cais Adeilad Rhestredig
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnwyd am fanylion y cyfleusterau parcio arfaethedig ar y safle. Fodd bynnag, wrth benderfynu ar y cais llawn blaenorol (FPL/2021/1) i newid defnydd yr adeilad a chreu 4 uned fforddiadwy, cadarnhaodd yr Adran Briffyrdd eu bod yn fodlon â'r bwriad. Er eu bod yn cydnabod nad yw cynnig yn cynnwys cyfleusterau parcio,

	roeddent yn fodlon fod digon o gyfleusterau parcio ceir gerllaw.
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae’r cynnig yn mynd tu hwnt i’r ddarpariaeth dai fforddiadwy
Pennaeth Gwasanaeth / Head of Service, Rheoleiddio a Economaidd / Regulation and	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynghylch llifogydd, ond pwrpas y cynnig hwn yw newid dyluniad y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a rhoddwyd sylw i’r materion hyn yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol.
Dwr Cymru Welsh Water	Argymell caniatáu gydag amodau
Cadw Consultations	Dim ymateb
Mr Nathan Blanchard	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Cynghorydd Pip O'neill	Dim ymateb

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/03/2023. Pan ysgrifennwyd y llythyr hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cynnwys sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C719/LB - Cais adeilad rhestredig i ddymchwel 3 Lon Llanfawr, er mwyn cael ei ddefnyddio fel rhan o cais cynllunio rhif 19C400A/TR er mwyn codi arfarchnad dosbarth A1 a maes parcio cysylltiedig yn / Listed building consent for the demolition of 3 Llanfawr Road, to be used as part of planning application ref No 19C400A/TR for the erection of a class A1 retail foodstore and associated car parking on Tir ger / Land adj Llanfawr Rd & Foundry St, Black Bridge, Caergybi / Holyhead.– Tynnwyd yn ol / Withdrawn

19LPA696/CC – Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel / Listed building consent for the demolition of Plas Alltran, Caergybi / Holyhead – Dim gwrthwynebiad / No objection 6/3/96

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid defnydd yr adeilad a chreu 4 uned fforddiadwy ac mae’r caniatâd cynllunio hwnnw’n dal i fodoli ac mae wedi cael ei ddiogelu.

Mae hwn yn gais i ddiwygio dyluniad y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol trwy ddileu’r estyniad sinc deulawr cyfoes blaenorol ar gefn yr adeilad ynghyd ag ail ddylunio’r gosodiad mewnol a’r grisiau a gwneud newidiadau i’r agoriad, ynghyd ag estyniad un llawr bychan ar gefn yr adeilad.

Y prif faterion yn ymwneud â’r cais yw:
i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig

ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig – Mae’r eiddo yn Adeilad Rhestredig Gradd II. Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio o dan gais cynllunio rhif LBD/2023/1 ar gyfer y newidiadau sy’n cael eu cynnig ar hyn o bryd.

Mae’r adeilad rhestredig, sydd mewn lleoliad amlwg, wedi bod yn wag ers 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn gwaethygu’n fwyfwy cyflym a bydd yn parhau i wneud hynny nes bydd gwaith adfer yn cael ei wneud arno.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio a rhoi’r cynigion ar waith yn diogelu dyfodol yr adeilad trwy ei ailddefnyddio mewn ffordd hyfyw a byddai’n mynd i’r afael ag adeilad a fu’n broblemus ers amser maith sydd, oherwydd ei gyflwr dadfeiliedig, yn amharu ar yr ardal gyfagos sy’n cael ei hystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai’r cynnig hefyd yn arwain at dynnu’r adeilad oddi ar Gofrestr CADW o Adeiladau mewn Perygl.

Ni fyddai’r adeilad yn cael effaith andwyol ar gymeriad arbennig ac edrychiad yr adeilad rhestredig, nac ar osodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw.

ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Mae’r eiddo agosaf i’r dwyrain o safle’r cais. Y cynnig presennol yw dileu’r estyniad deulawr cyfoes a ganiatawyd eisoes ac ni fydd newidiadau i’r cynllun yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Bydd ailddefnyddio’r adeilad gwag yn gwella edrychiad gweledol yr adeilad a bydd hynny’n gwella’r olygfa o eiddo cyfagos.

Casgliad

Sefydlwyd yr egwyddor o newid defnydd yr adeilad i greu pedwar uned fforddiadwy o dan gais cynllunio FPL/2021/1. Mae’r cynnig presennol i newid dyluniad y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol yn parchu cymeriad yr Adeilad Rhestredig ac ni fydd yn cael effaith andwyol 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 fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, wyneb a dŵr daear, ac yn cynnwys asesiad o'r posibilrwydd i waredu dŵr wyneb a dŵr daear drwy ddulliau cynaliadwy. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach, dŵr wyneb a draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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

bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 23 Mai, 2023 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod VAR/2023/8.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion llawn wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y ddau flwch teras ar gyfer adar y to a'r Tri Blwch Gwenoliaid

i'w gosod ar yr adeilad arfaethedig, yn cynnwys eu lleoliad. Bydd tystiolaeth ffotograffig yn cael ei darparu o'r blychau adar y to a'r blychau gwenoliaid ar ôl eu gosod.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(07) 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.

- **Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert Adendum 2 Mai 2021**
- **Cynllun Gwacau mewn Llifogydd ar gyfer Preswylwyr Versiwn 0.2 dyddiedig 25/5/21**
- **Canlyniadau Cofnod Archeolegol ac Ymchwil Archifol ar gyfer yr Adeilad gan C.R. Archaeology**
- **Asesiad Effaith Treftadaeth**
- **Asesiad Sŵn gan Evironoise**
- **Cynllun Lleoliad a Safle 100 Rev 1**
- **Adran 1 – Arfaethedig 302 Rev 1**
- **Adran 2 – Arfaethedig 304 Rev 1**
- **Drychiad Gorllewinol – Arfaethedig 208 Rev 1**
- **Drychiad Deheuol – Arfaethedig 207 Rev 1**
- **Drychiad Dwyreiniol – Arfaethedig 206 Rev 1**
- **Drychiad Gogleddol – Arfaethedig 205 Rev 1**
- **Cynllun Ail Lawr – Arfaethedig 108 Rev 1**
- **Cynllun Llawr Cyntaf – Arfaethedig 106 Rev 1**
- **Cynllun Llawr Gwaelod – Arfaethedig 104 Rev 1**
- **Cynllun To a Thirlunio Allanol – Arfaethedig – 102 Rev 1**

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

(08) Rhaid cwblhau'r gwaith adfer ar yr yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfiaeth hefo Polisi AT2 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

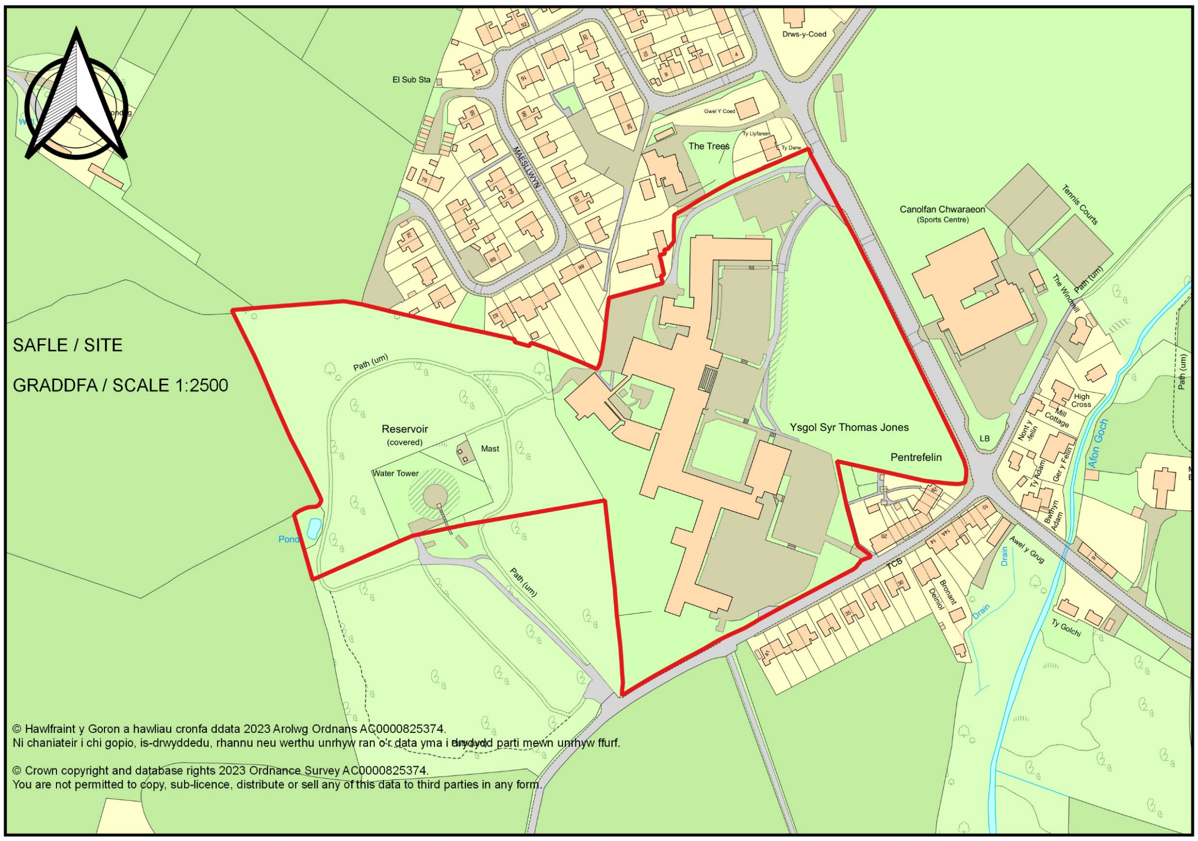
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: LBC/2023/9

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod ffenestri a drysau pren gyda ffenestri a drysau alwminiwm newydd, ynghyd â sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân yn

Lleoliad: Ysgol Syr Thomas Jones, Pentrefelin, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Y Cynnig a'r Safle

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (Cofnod Cadw Rhif 25852) ac mae wedi ei osod yn ôl, mewn tir preifat, o ochr de ddwyrain Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Ysgol gyfun fawr bwrpasol a agorwyd yn 1950 sydd â blociau hir tri llawr o ddosbarthiadau ar ffurf croesgam i'r chwith o'r bloc mynediad, (gyda bloc theatr modern yn fforchio o'r gornel Gogledd Ddwyrain),

ac adain ddeulawr ar dro i'r dde (sy'n cynnwys y ffreutur a'r campfeydd ac ati), ac mae campfa'r bechgyn ymhellach ymlaen, ar lefel is, ar y pen pellaf ar y dde. Mae'r ystafelloedd cerdd yn ffurfio rhes gefn tu ôl i'r neuadd ac mae rhes fodern unllawr ar dro a adeiladwyd i mewn i'r llethr yng nghefn yr ysgol yn cysylltu'r ystafelloedd hyn â'r prif flociau o ddosbarthiadau. Mae gan yr ystafelloedd dosbarth modern a'r blociau theatr ddrychiadau wedi eu rendro gyda ffenestri casment gyda bylchau rheolaidd rhyngddynt; bloc theatr gyda tho fflat ac ystafelloedd dosbarth a ychwanegwyd ar y cefn ac mae cymysgedd o doeau fflat a thoeau talcen.

Yr ysgol oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf yng Nghymru ac un o'r cynharaf (neu hyd yn oed y gyntaf) ym Mhrydain.

Mae hwn yn gais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i osod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac ystyriaethau polisi.
- 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.
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 Deddfwriaethol a Pholisi: Mae Adran 16(2) o'r Ddeddf Gynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

(2) Wrth ystyried p'un ai a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol a'r Ysgrifennydd Gwladol roi ystyriaeth arbennig i fuddioldeb 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 PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.
Polisi Strategol PS20: Diogelu a Ble Bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Ymateb
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim Ymateb
Cadw Listed Building Consent Notificatio CADW	Dim Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb

Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim Gwrthwynebiad
GCAG / GAPS	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y bwriad trwy osod hysbysiad ar y safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol.

Dyddiad cau: 08 06 23

Sylwadau: Nid oedd gan Gyngor Tref Amlwch unrhyw wrthwynebiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101J/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd
ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent - Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch
11LPA101K/1/LB – Datblygiad gan y Cyngor Sir - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn /Development By County Council - Listed Building Consent for the formation of 4 access hatched in the suspended ground floor at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch
11LPA101Z/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol (peintio) yn/ Listed Building Consent for internal works (painting) at - Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch
11LPA101N/1/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer amnewid drysau a gosod drysau tân newydd yn/ Listed Building Consent for door replacement and fire door installation at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch.
11LPA101M/1/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

11C571 – Adeiladu ystafell haul ar flaen yr eiddo / Erection of a conservatory to the front of the property
11C598 – Cais llawn ar gyfer adeiladu tair annedd / Full application for the erection of three dwellings
11LPA101F/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol / Listed Building Consent for internal works
11LPA101G/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau mewnol / Listed Building Consent for internal alterations
11LPA101H/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i uwchraddio'r system wres ganolog / LBC for works to upgrade central heating system

11LPA101X/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer nenfwd crog / LBC for suspended ceiling.
11LPA101B/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod camera cylch cyfyng ar y bloc derbynfa / LBC for installation of CCTV camera on reception block.
11LPA101C/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol / LBC internal works
11LPA101R/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod uned sugno allanol / LBC for the installation of an external suction unit
11LPA101T/CC – Ffurfio ardal barcio newydd, mynedfa newydd / Formation of a new parking area, new access
11LPA101W/LB/CC – Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r gampfa / Listed Building application for the refurbishment of gym cha
11LPA101D/1/CC – Gwaith Mewnol ac Allanol / External and internal works

11LPA101E/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith allanol a mewnol / LBC for external and internal works
11LPA101Y/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allanol yn / Listed Building Consent for internal and external works at
11LPA101A/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r Ystafell Economeg y Cartref yn / LBC for refurbishment of Home Economics Room at Ysgol Syr Thomas Jones

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (Cofnod Cadw Rhif 25852) ac mae wedi ei osod am yn ôl, mewn tir preifat, o ochr de ddwyrain Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Ysgol gyfun fawr bwrpasol a agorwyd yn 1950 sydd â blociau hir tri llawr o ddosbarthiadau ar ffurf croesgam i'r chwith o'r bloc mynediad, (gyda bloc theatr modern yn fforchio o'r gornel Gogledd Ddwyrain), ac adain ddeulawr ar dro i'r dde (sy'n cynnwys y ffreutur a'r campfeydd ac ati), ac mae campfa'r bechgyn ymhellach ymlaen, ar lefel is, ar y pen pellaf ar y dde. Mae'r ystafelloedd cerdd yn ffurfio rhes gefn tu ôl i'r neuadd ac mae rhes fodern unllawr ar dro a adeiladwyd i mewn i'r llethr yng nghefn yr ysgol yn cysylltu'r ystafelloedd hyn â'r prif flociau o ddosbarthiadau. Mae gan yr ystafelloedd dosbarth modern a'r blociau theatr ddrychiadau wedi eu rendro gyda ffenestri casment a bylchau rheolaidd rhyngddynt; bloc theatr gyda tho fflat ac ystafelloedd dosbarth a ychwanegwyd ar y cefn ac mae cymysgedd o doeau fflat a thoeau talcen.

Yr ysgol oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf yng Nghymru ac un o'r cynharaf (neu hyd yn oed y gyntaf) ym Mhrydain.

Mae hwn yn gais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i osod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân.

Y bwriad yw gosod y ffenestri a'r drysau newydd ar y Bloc Technoleg, estyniad a adeiladwyd yn ddiweddarach yn y 1960au. Mae'r ffenestri a'r drysau presennol yn rhai pren gyda staen arnynt ac nid ydynt yn cyd-fynd â'r ffenestri ffrâm fetel a geir ar rannau gwreiddiol yr ysgol. Mae'r ffenestri pren gwydr sengl presennol mewn cyflwr gwael a'r bwriad yw gosod ffenestri gwydr dwbl mewn alwminiwm wedi'i orchuddio â phowdr yn eu lle a bydd y dyluniad yn adlewyrchu'r ffenestri gwreiddiol a chymeriad yr adeilad rhestredig yn well.

Mae'r gwaith addasu mewnol arfaethedig yn ymwneud â gosod sgrin a drysau dwbl sy'n gwrthsefyll tân ar y coridor.

Ystyrir y bydd y ffenestri newydd arfaethedig yn gwneud llawer i gynorthwyo i integreiddio'r estyniad diweddarach gyda'r adeilad gwreiddiol, yn ogystal â gwella agweddau estheteg a thermol. Ni fydd gosod y sgrin a'r drws mewnol sy'n gwrthsefyll tân yn cael fawr o effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

O'r herwydd, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddant yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig.
Felly, cefnogir y cynigion, gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr ased treftadaeth a'i osodiad, yn amodol ar amodau adeilad rhestredig penodol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

Casgliad

Felly, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddent yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig. O'r herwydd, cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr ased treftadaeth a'i osodiad, yn amodol ar amodau adeilad rhestredig penodol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

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 / AL/15081/01
Cynllun Safle / AL/15081/02
Cynllun Llawr Gwaelod / AL/15081/03
Cynllun Llawr Gaelod yn Rhannol Yn Adnabod Lleoliad Ffenestri / AL/15081/04
Cynllun Llawr Cyntaf Rhan Gyntaf Yn Canfod Lleoliad Ffenestri / AL/15081/05
Edrychiadau Presennol / AL/15081/06
Edrychiadau Arfaethedig / AL/15081/07
Cynllun Llawr Gwaelod yn Rhannol Yn Canfod Lleoliad Drws Gwrthdan Tân Newydd i'r Coridor / AL/15081/08
Edrychiad Sgrin Presennol a Newydd i Wrthsefyll Tân i Goridor Llawr Gwaelod / AL/15081/09
Datganiad Effaith Treftadaeth / CSYM 4ydd Mai 2023

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

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

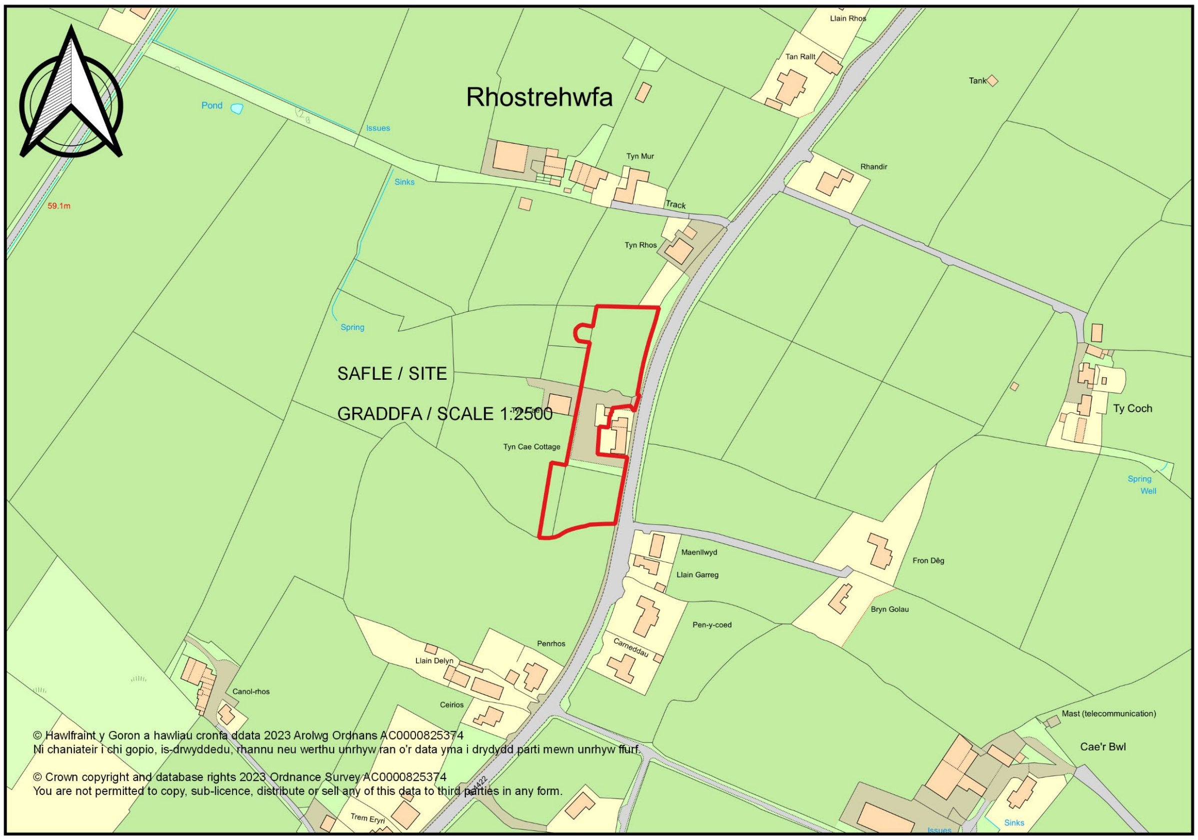
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/264

Ymgeisydd: Ms Linda Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fewn i parc carafannau yn

Lleoliad: Ty'n Cae, Rhostrehwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn wynebu'r B4422. Mae'r tir wedi'i leoli i'r gogledd a'r de o ddau eiddo preswyl sydd ym meddiant yr ymgeisydd, sef Tyn Cae a Tyn Cae Cottage. Ar hyn o bryd mae rhan o'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol ac fel parc carafanau (safle trwyddedig).

Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer newid defnydd y tir i greu safle carafanau a gosod 3 pod glampio yno. Fodd bynnag, mae’r cynllun wedi’i ddiwygio ac mae bellach yn cynnwys newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer carafanau teithiol yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy’n ymwneud â’r cais yw;
i. Cydymffurfiaeth â’r polisïau
ii. Diogelwch y briffordd
iii. Effaith ar eiddo/yr ardal gerllaw

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Gwrthwynebu oherwydd bod carthffos gyfun yn croesi’r safle. Anfonwyd y pryderon hyn at yr asiant a chyflwynwyd cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu’r adroddid nid oedd Dŵr Cymru wedi ymateb i’r cynllun diwygiedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Codwyd pryderon ynglŷn â'r fynedfa ond ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig maent wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol yn amodol ar amodau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Pryderonn am y fynedfa a nad yw'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i mewn - gorddatblygu'r safle a chynnydd mewn traffig
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliad eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/11/2022. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Fodd bynnag, ar ôl tafod gyda'r ymgeisydd a diwygio'r cynllun, roedd dyletswydd i ail-hysbysebu'r cymdogion a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/07/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

i. Codwyd pryderon bod y safle wedi cael ei ddefnyddio gan garafanau a phebyll. Hefyd mae pebyll cloch a phodiau wedi'u lleoli ar y safle / eu hysbysebu ar y cyfryngau cymdeithasol.
ii. Honiadau bod unigolyn wedi cael byw mewn carafán am fwy na 12 mis.
iii. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n addas ar gyfer defnydd masnachol.
iv. Hanes gwael o ran tirweddu.
v. Nid yw'r deunydd marchnata ar y cyfryngau cymdeithasol a'r rhyngrwyd yn cyfeirio at y Gymraeg o gwbl. Sut fydd yr ymgeisydd yn mynd i'r afael â hyn yn y cais cynllunio?
vi. Pryder ynglŷn â'r math o gleientiaid sy'n defnyddio'r safle oherwydd y cynnydd mewn sŵn a sbwriel ar yr B4422.

Mae materion eraill wedi cael eu codi ynglŷn â chynnal a chadw/tirweddu i sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio gan wersyllwyr cyfrifol a'r adolygiadau sydd wedi cael eu gadael gan gwsmeriaid, fodd bynnag nid yw'r rhain yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirweddu.

Dyma fy ymateb i'r sylwadau hyn;
i. Fel y nodwyd uchod mae gan y safle Dystysgrif Eithrio ac felly gellir ei ddefnyddio fel safle ar gyfer carfanau teithiol a phebyll. Pe byddai unrhyw achos o dorri'r rheolau cynllunio ar y safle byddai'r Adran Gorfodi yn ymchwilio i hynny.
ii. Dyma gais ar gyfer safle carafanau tymhorol – bydd yr Adran Gorfodi'n ymchwilio i unrhyw achos o dorri'r caniatâd hwn.
iii. Caiff materion yn ymwneud â Diogelwch y Briffordd eu trafod yng nghorff yr adroddiad isod.
iv. Caiff gwaith tirweddu eu cynnig fel rhan o'r cynllun. Mae gwrych yn darparu sgrin ar ran o'r safle.
v. Mae'r hyn sy'n cael ei gyhoeddi ar y cyfryngau cymdeithasol y tu hwnt i reolaeth yr awdurdod cynllunio lleol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y deunyddiau marchnata a gwybodaeth i ymwelwyr yn amlygu hanes a diwylliant yr ardal.
vi. Pe byddai'r datblygiad yn achosi niwsans a sŵn bydd y materion yn cael eu rheoli gan yr Adran Iechyd yr Amgylchedd. A oes modd cadarnhau bod y sbwriel ar y B4422 o ganlyniad i'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r safle?

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C235 - Newid defnydd yr adeiladau allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd a chreu mynedfa newydd yn / Change of use of outbuildings into a holiday flat together with the formation of a new access at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 24/06/04

36C235A - Codi sied ar dir ger / Erection of a shed on land at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 03/04/06

36C235B - Newid defnydd tir er mwyn creu man parcio cerbydau nwyddau trwm yn / Change of use of land for the parking of heavy goods vehicles at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Gwrthod / Refused 12/01/07

36C235C - Newid defnydd yr uned gwyliau i annedd preswyl ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Change of use of holiday let into a residential dwelling together with an extension to curtilage at Tyn Ce, Rhostrehwfa - Caniaatau / Approved 17/07/09

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol a safle carafanau teithiol (safle trwyddedig wedi'i eithrio rhag caniatâd cynllunio). Dyma gynnig i ddarparu 18 llain ar gyfer carafanau teithiol (10 i'r gogledd o Tyn Cae a 8 llain ar dir i'r de) ynghyd â gwaith tirweddu. Yn dilyn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r fynedfa i gerbydau.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;
i. Cydymffurfiaeth â pholisïau
ii. Diogelwch y brifford
iii. Effaith ar eiddo / yr ardal gyfagos

i. Cyd-destun polisi – mae Polisi PCYFF1: Ffiniau Datblygu yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mae Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol i safleoedd carafannau teithiol ac mae'n nodi'r canlynol:-

Caniateir cynigion am safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro, estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. 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, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;
3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.
5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.

7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Mae Polisi PCYFF 4 o'r CDLIC yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ystyried tirweddu mewn ffordd sy'n addas i natur, graddfa a lleoliad yr annedd. Mae'r ardal mewn lleoliad lled wledig gan ei fod wedi'i leoli rhwng Rhostrehwfa a Llangefni ac oherwydd bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel safle trwyddedig. Mae blaen y safle wedi'i sgrinio'n rhannol â gwrychoedd ac mae rhagor o fesurau tirweddu'n cael eu cynnig. Ni fydd unrhyw goed neu wrychoedd yn cael eu colli fel rhan o'r datblygiad a bydd y cynllun tirweddu'n sicrhau enillion net bioamrywiaeth, sy'n bodloni gofynion polisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru).

Nodir bod rhai datblygiadau'n ddarostyngedig i Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Mae'r meini prawf ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad wedi'u hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLIC ynghyd â Diagram 5 'Cynnal Cymunedau Arbennig a Chynaliadwy' yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r meini prawf hyn, fodd bynnag, rhaid iddo ddangos sut y mae wedi ystyried y Gymraeg fel rhan o'r cynnig. Cyflwynwyd datganiad o'r fath fel rhan o'r cais a bernir ei fod yn dderbyniol.

Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLIC yn mynnu bod datblygiadau'n gynaliadwy ar lefel leol a'u bod yn gyson â pharagraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Chwefror 2021). Prif bwyslais y polisïau hyn yw lleihau dibyniaeth ar drafnidiaeth breifat drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu lleoli mewn mannau y gellir eu cyrraedd trwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 0.6 milltir oddi wrth ganol setliad Rhostrehwfa a 1.1 milltir o ganol tref Llangefni. Mae'r safle wedi'i leoli ar rwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus ac mae palmentydd yn cysylltu safle'r cais a'r ddau setliad agosaf.

Mae'r tir dan sylw'n dir o 'ansawdd dda' Gradd 2. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylid rhoi pwys ar amddiffyn tir o'r fath rhag ei ddatblygu, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad.

Fel y nodir uchod mae rhan o'r safle'n cael ei ddefnyddio fel Safle Trwyddedig a chaniateir hyd at 5 o garafanau teithiol a 10 pabell ar y tir. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais presennol mae'r asiant wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi cael trwydded gan sefydliad o'r enw *Freedom Camping Club* a bod ganddo ganiatâd i leoli 5 o garafanau teithiol a hyd at 13 pabell ar y safle. Nid oes unrhyw lawr caled neu nodweddion parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais ac felly gellir defnyddio'r tir fel tir pori y tu allan i'r tymor gwyliau.

ii. Diogelwch y Briffordd - Mae pryderon wedi cael eu codi gan Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r fynedfa i'r safle ac maent wedi nodi nad ydi'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais cafwyd trafodaeth rhwng yr asiant a chydweithwyr yn yr Adan Briffyrdd ac mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio er mwyn gwneud lle i gerbydau yrru ar y tir a pharcio wrth y carafanau teithiol fel nad ydynt yn rhwystro'r briffordd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd ymwelwyr yn gadael y safle cyn 11am ac na fydd pobl yn cael cyrraedd y safle cyn 1pm. Er y cydnabyddir bod y B4422 yn briffordd brysur mae'n annhebygol na fydd y briffordd yn gallu ymdopi â'r traffig ychwanegol fydd yn cael ei gynhyrchu gan y datblygiad.

iii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw- Mae'r safle yn ymyl gardd ochr eiddo o'r enw Tyn Rhos. Oherwydd y sgrinio presennol ar hyd y ffin rhwng y safle a'r ardd ac oherwydd bod yr ardd o flaen yr eiddo ac yn wynebu'r ffordd brysur bernir na fydd caniatáu lleoli 5 carafán deithiol ychwanegol ar y safle yn cael effaith andwyol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau eisoes gan ddeiliaid y tir cyfagos.

Mae Maenllwyd a Llain Garreg wedi'u lleoli i'r de o safle'r cais ac ar yr ochr arall i'r Briffordd. Nid yw'r eiddo hyn wedi'u lleoli union gyferbyn â blaen y safle ac oherwydd y gwaith tirweddu arfaethedig a'r ffaith bod priffordd brysur rhwng yr eiddo a safle'r cais bernir nad fydd darparu 8 llain dymhorol ar y safle'n cael effaith andwyol ar yr eiddo.

Casgliad

Ni fydd newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer 18 o garafanau teithiol yn cael effaith andwyol ar edrychiad yr ardal, mwynderau'r eiddo gerllaw nac ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac felly rwyf yn argymell cymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

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

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

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

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

Cynllun rhif TCR/23/01 - Mynedfa presennol
Cynllun rhif 2963:21:2 - Cynllun safle presennol
Cynllun rhif TCR/23/02 Rev B - Mynedfa arfaethedig
Datganiad Cefnogaeth Cynllunio - Berllan Properties Ltd, Hydref 2022
Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd - Land Studio, Mai 2022
Cynllun rhi 265_TNC_0200_A - Cynllun safle a thirlunio arfaethedig
Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology 16 Awst 2022
Cynllun rhif SCP/220782/ATR01- "Swept path analysis"

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

(03) Ni chaniateir lleoli mwy na 18 carafán deithiol ar y llain o dir sydd wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn a byddant yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliau yn unig. Rhaid cadw cofrestr o'r bobl sy'n meddiannu'r carafanau teithiol tymhorol a rhaid iddo fod ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Rhoddir caniatâd ar y sail y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio at dibenion gwyliau yn unig.

(04) Dylid gweithredu'r cynllun tirweddu cymeradwy yn y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r caniatâd a roddir yma. Yn ystod cyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu, os bydd unrhyw goed neu lwyni heb ffynnu neu os cânt eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, neu os byddant yn marw neu'n cael eu codi am ba bynnag reswm rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle yn ystod y tymor plannu dilynol a rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gadarnhau rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed neu lwyni hynny.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a phreswyl.

(05) Rhaid symud unrhyw garafanau teithiol heb eu meddiannu oddi ar y safle.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(06) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (dyluniad rhif TCR/23/02 Rev B), gyda'r giatiau'n agor tuag at i mewn, cyn defnyddio'r caniatâd a roddir yma ac

wedi hynny rhaid ei chadw a’i chadw’n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a’i defnyddio dim ond at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) 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.

(08) 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 (1) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma (2) cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd.

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

(09) Dylid gweithredu’r datblygiad a roddir yma yn unol â Pharagraff 3.10 o’r Datganiad Cefnogi Cynllunio gan Berllan Properties.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

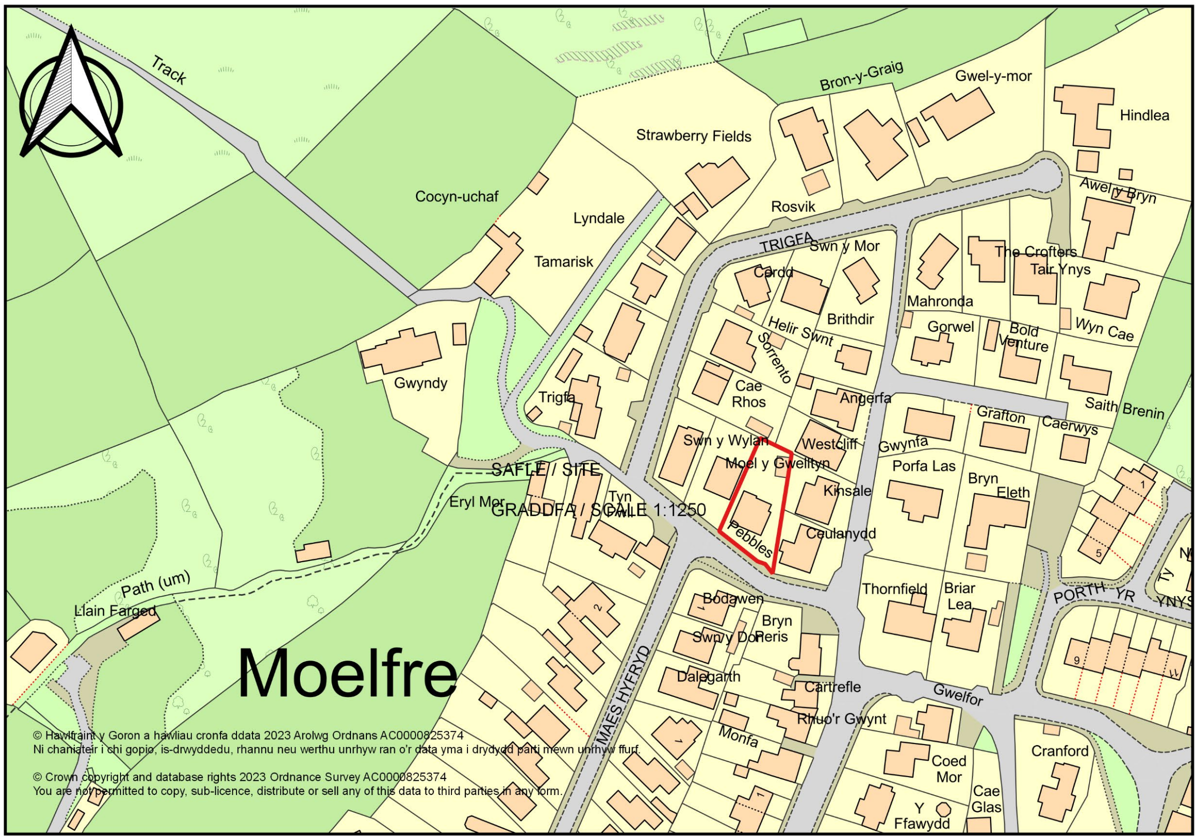
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2023/59

Ymgeisydd: Mr. & Mrs. Ian Brierley

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yr annedd a'r modurdy yn

Lleoliad: Pebbles, Trigfa, Moelfre



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, ar sail gor ddatblygu'r safle a trafferthion traffig.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf ac addasu'r garej sy'n sefyll ar ei phen ei hun yng nghefn eiddo Pebbles, Trigfa, Moelfre. Bwriad y cynnig hwn yw creu ardal fyw ychwanegol ar y llawr gwaelod a llofft a mwynderau mwy o faint yn y gofod to.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mynegodd y Swyddog Priffyrdd bryderon ynghylch gwelededd. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant i ddileu'r pryderon yn ogystal â hepgor y newidiadau arfaethedig i'r fynedfa. Ail ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac roeddent yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnodd y Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol i welliannau bioamrywiaeth gael eu dangos ar y cynllun. Paratôdd yr asiant gynlluniau diwygiedig yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt. Ail ymgynghorwyd â'r Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol ac roedd yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Gofynnwyd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar sail gor ddatblygu a trafferthion traffig
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Nid yw gwasanaethau'n ddigonol ar gyfer adeilad o'r maint hwn. Byddai uchder y to'n amharu ar y golau dydd y mae'r tŷ drws nesaf yn ei dderbyn.

Cyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/06/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 2 sylw yn gwrthwynebu'r cais wedi cael eu derbyn ar y we, ynghyd â thua 13 o lythyrau'n gwrthwynebu'r cais. Ceir crynodeb o'r prif sylwadau isod:

- Pryderon am Fynediad a Pharcio/Cerbydau – mwy o draffig, parcio peryglus.
- Llygredd sŵn / pryderon am sŵn, bydd tawelwch a heddwch yr ardal breswyl gyfagos yn cael eu colli pan fydd mwy o bobl yn byw ar y safle.
- Defnydd o'r eiddo wedi'i addasu.
- Gorddatblygu
- Goredrych
- Bioamrywiaeth – colli gwrych a choeden pinwydd Chile.
- Colli goleuni / bydd y ffenestri dormer newydd yn creu cysgod.
- Effaith ar yr AHNE.
- Mae sŵn a niwsans yn cael eu hachosi gan waith adeiladu presennol parhaus ar y safle a phryderon diogelwch.
- Pryderon ynghylch y ddau dro hynod o beryglus sy'n agos at yr eiddo.
- Effaith ecolegol.
- Newid defnydd y garej yn ystafell gemau.

Rydw i wedi darparu ymateb byr i'r sylwadau a grynhoir uchod:

- Y brif ystyriaeth yn gysylltiedig â'r cais hwn yw pryderon parcio.

Nid yw'r adran Briffyrdd wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn. Ni fydd y cais hwn yn arwain at gynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely ac mae digon o le parcio ar y safle'n barod.

- Ni fydd perchnogion yr eiddo'n parcio'u ceir ar y lôn ac ni fydd yn cael effaith ar y briffordd ger yr eiddo.
- Gan fod yr eiddo'n eiddo preswyl ar hyn o bryd, rydym yn ystyried mai annedd C3 yw'r dosbarth defnydd presennol a'r defnydd a fwriedir hefyd. Felly, bernir na fydd newid yn nefnydd yr eiddo a bydd y lefelau sŵn yn aros yr un fath ag y maent yn awr.
- Ni all yr adran gynllunio ddyfalu ar defnydd dyfodol yr eiddo ac mae'n rhaid penderfynu y cais yn ôl ei rhinweddau ac ar sail y wybodaeth a gyflwynir.
- Ni ystyrir fod datblygu estyniad dormer ac estyniad to fflat yn gorddatblygu'r hyn sydd yno'n barod, ni fydd mwy o ystafelloedd gwely'n cael eu creu, mae'r estyniad dormer yn israddol i'r brif annedd bresennol.
- Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Mae goredrych yn bodoli'n barod ar y safle i ryw raddau, oherwydd lleoliad yr eiddo cyfagos.
- Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu dangos ar y cynlluniau arfaethedig, nid yw gwaith ar y fynedfa wedi'i gynnwys yn y bwriad erbyn hyn ac mae'r ymgeisydd wedi dangos y gwelliannau bioamrywiaeth a'r gwaith ail-blannu a argymhellwyd ar y cynlluniau.
- Mae'r estyniad dormer o fewn y to presennol yr eiddo arwhan, nid oes unrhyw gynnydd yn uchder y crib sydd yn cael ei gynnig ac felly ni fydd unrhyw gysgodi ychwanegol yn cael ei greu ar y safle.
- Gan fod y cais yn gais deiliaid tŷ ar raddfa fach, credir na fydd unrhyw wahaniaeth yn yr effaith ar yr AHNE o gymharu â'r eiddo presennol.
- Pryderon am ddiogelwch – Bydd angen i'r eiddo gydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu os caiff caniatâd cynllunio ei roi.
- **Nid yw'r adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.** Cyflwynwyd Cynlluniau Ychwanegol i fynd i'r afael â phryderon y swyddog priffyrdd; mae'r adran briffyrdd yn fodlon â'r hyn a ddarparwyd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.
- Darparwyd cynlluniau diwygiedig i gadw'r gwrych presennol, ac mae bwriad ailblannu ar y safle hefyd. Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth a ddangosir ar y cynllun yn cwrdd â gofynion Polisi AMG5.

- Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ystafelloedd gemau yn ddatblygu a ganiateir, ac nad oes angen caniatâd cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

40C259 - Dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Demolition of existing dwelling together with the erection of a new dwelling at - Caniatáu / Permitted 07/07/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Gosodiad a Dyluniad

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf ac addasu'r garej sy'n sefyll ar ei phen ei hun yng nghefn eiddo Pebbles, Trigfa, Moelfre. Bwriad y cynnig hwn yw creu ardal fyw ychwanegol ar y llawr gwaelod a llofft a ystafell ymolchi mwy o faint yn y gofod to.

Mae'r estyniad dormer arfaethedig ar y drychiad cefn yn caniatáu defnyddio ac ymestyn gofod y to er mwyn darparu ystafelloedd gwely a chyfleusterau mwy o faint ar gyfer yr ymgeiswyr, heb gynyddu ôl-troed yr eiddo'n ormodol. Bydd y ffenestri dormer newydd yn ymestyn 1.7m o'r waliau allanol presennol.

Bydd gan y to dormer arfaethedig do metel gydag asiad safadwy (*standing seam*) a defnyddir plastr gwyn ar y waliau allanol i gyd-fynd â'r annedd bresennol. Ni fydd uchder cyffredinol y to yn cael ei godi ac ni fydd yn ymestyn tu hwnt i brif waliau allanol yr eiddo. Mae'r estyniad llawr gwaelod yn mesur tua 9.6m x 4m, felly ni fydd ond yn ymestyn 1.6m ym mhellach na'r wal allanol bresennol a bydd hefyd yn wastad â'r drychiad ochr sy'n wynebu'r dwyrain. Bydd 2 ffenestr to newydd ar yr estyniad to fflat ar y llawr gwaelod a byddant yn gadael goleuni naturiol i'r gegin/ardal fwyta. Bydd yr estyll tywydd, y bondoeau a'r waliau piler yn cael eu gorchuddio â phren cedrwydd a bydd y waliau allanol yn cael eu gorchuddio â system o banelau cerrig. Bydd hyn yn moderneiddio'r annedd bresennol a bydd yn cyd-fynd â'r amgylchedd lleol a'r annedd bresennol. Bwriedir gwneud mân addasiadau i ddrychiad blaen yr annedd, bydd y rhan o'r to sy'n dod i lawr yn isel uwchben y drws ffrynt yn cael ei newid am strwythur tebyg i'r un presennol, a bydd to ar oleddf newydd yn cael ei osod uwchben y ffenestr fae bresennol.

Bwriedir gwneud mân addasiadau i'r garej a bydd ôl-troed y garej yn aros yr un fath, ond bydd to ar oleddf yn cael ei adeiladu yn lle'r to fflat presennol a bydd y teils to yr un fath â'r teils ar do presennol yr annedd. Bydd tair ffenestr newydd yn cael eu gosod yn y to a bydd y deunyddiau'n cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r estyniad newydd arfaethedig. Bydd y garej yn cael ei defnyddio fel ystafell gemau, fel defnydd atodol i'r annedd. Mae uchder y to ar oleddf arfaethedig yn mesur tua 3.3m ac nid yw hynny ond 0.9m yn uwch na'r to fflat presennol. Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ddatblygu a ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y bwriad, a nodir hefyd nad yw uchder y garej arfaethedig ond 0.8m yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir fel y nodir yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon 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 ydynt yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol yn y polisi:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosid y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n ddyluniad o ansawdd uchel. Mae'r annedd bresennol yn un o faint bychan ac yn eithaf cyfyngedig o ran ei defnydd. Ystyrir bod maint y datblygiad yn dderbyniol ac mae'r bwriad yn ceisio creu ardaloedd byw mwy o faint o fewn yr annedd, yn ogystal â moderneiddio'r annedd bresennol. Mae digon o le ar y plot ar gyfer y cynnig. Mae eiddo cyfagos

yn debyg o ran maint ac felly ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weledol ar yr annedd bresennol nac ar eiddo cyfagos.

Ystyrir bod y dewis o ddeunyddiau o ansawdd uchel a byddent yn moderneiddio'r ymddangosiad yr annedd bresennol ac yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol/eiddo cyfagos. Bernir na fyddai'r cynnig yn niweidio nodweddion arbennig eiddo preswyl cyfagos, na'r AHNE gan ystyried ei raddfa a'i ddyluniad o ansawdd uchel.

Mae ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd gerllaw, yn unol â'r canllawiau a geir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

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

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Mae Pebbles yn eiddo preswyl ar ei ben ei hun a leolir ar stad breswyl Trigfa yn nhref arfordirol Moelfre. Ceir rhywfaint o oredrych ar y safle'n barod. Waliau isel sy'n amgylchynu'r terfyn ar hyn o bryd a chyflwynwyd cynlluniau digonol ar gyfer triniaethau i'r terfynau fel rhan o'r cynnig hwn. Bydd ffens newydd, 1.8m o uchder, yn cael ei chodi ar hyd terfyn cyfan Pebbles, gyda'r bwriad o wella'r broblem oredrych a geir ar y safle ar hyn o bryd.

Mae Polisi PCYFF2 yn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol, os na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar:
Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Ni chredir y byddai'r cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae sgrin ddigonol o gwmpas cwrtil yr annedd. Y pellter o'r ffenestri dormer arfaethedig i'r terfyn cefn yw 18.7m sydd yn 11.2m yn fwy na'r pellter dangosol fel yr amlinellwyd yn y SPG. Ystyriwyd eiddo cyfagos i'r dwyrain a'r gorllewin o'r datblygiad arfaethedig ac mae'r eiddo i'r gorllewin wedi'i leoli ychydig yn fwy ymlaen ar y safle ac, oherwydd bod y ffenestri dormer yn wynebu'n syth tua'r gogledd o'r safle, ni fydd fawr o oredrych i'r dwyrain a'r gorllewin o'r safle oherwydd yr ongl. Bernir bod yr estyniad dormer yn fychan o ran ei faint, ac, o ystyried y ffenestr dormer bresennol, ni fyddai'r goredrych presennol ar y safle'n cael ei wneud yn waeth gan y cynnig. Bydd y ffenestri ar y drychiad tua'r gorllewin yn aros yr un fath, ac ni chredir y byddai ffenestri eraill sy'n rhan o'r cynllun arfaethedig yn creu gormod o oredrych, nac yn gwneud y goredrych presennol ar y safle'n waeth. Bydd y terfyn yn cael ei amgylchynu gan ffens 1.8m o uchder a fydd yn atal unrhyw oredrych ar y llawr gwaelod.

Ystyriwyd hefyd a fyddai eiddo cyfagos yn cael llai o oleuni. Oherwydd maint bychan y dormer, gan nodi hefyd nad yw'r estyniad dormer yn ymestyn yn uwch nag uchder gwreiddiol crib y to, a'r ffaith nad yw ond yn ymestyn 1.7m oddi wrth y waliau allanol presennol, nid yw'n debygol o golli oleuni naturiol y dydd.

Bernir na fydd y bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae digon o sgrinio o amgylch cwrtil yr annedd. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Casgliad

Bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar gymeriad yr annedd, na'r ardal gyfagos. Ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar yr annedd bresennol. Ystyrir fod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig a'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel, ynghyd â'r gwelliannau bioamrywiaeth, yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Ni fydd y wal/gwrych/ffens ar derfyn y Briffordd, nac unrhyw derfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd, yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbytffordd y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o derfyn y safle gyda'r briffordd gyfagos, ac ni fydd unrhyw beth sy'n fwy na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r wal/gwrych/ffens dan sylw nac unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a chyfleuster defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â A.00.2 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am weddill oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, neu wedi dechrau marw, neu'n cael difrod neu glefyd difrifol cyn pen pum mlynedd o roi'r cynllun tirlunio ar waith, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.
Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais dan sylw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw un o ddarpariaethau'r amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd cynllunio hwn.

- **A.00.1 – Cynllun Lleoliad Safle**
- **A.00.2 – Gosodiad Arfaethedig y Safle**
- **A.02.1 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig**
- **A.02.2 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig y Garej**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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