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, 10 IONAWR 2024 am 1.00 y. p.	**WEDNESDAY 10 JANUARY 2024 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes ***(Is-Gadeirydd)***
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor ***(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 Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 16)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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 CEISADAU'N CODI (Tudalennau 17 - 18)

7.1 FPL/2023/61 – Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

FPL/2023/61

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO (Tudalennau 19 - 36)

10.1 VAR/2023/70 - Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

VAR/2023/70

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION (Tudalennau 37 - 40)

11.1 FPL/2023/228 – Ty'n Lleiniau, Llanfigael

FPL/2023/228

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 41 - 70)

12.1 FPL/2023/303 - Ysgol Syr Thomas Jones, Ffordd Tanybryn, Amlwch

FPL/2023/303

12.2 FPL/2023/146 – Cae Graham, Pentraeth

FPL/2023/146

12.3 FPL/2023/232 – Cyngor Sir Ynys Môn, Llangefni

FPL/2023/232

12.4 FPL/2023/227 – Ty Coch Farm, Rhostrehwfa

FPL/2023/227

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

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, T Ll Hughes MBE John Ifan Jones, R Ll Jones, Dafydd Roberts, Alwen Pennant Watkin, Robin Williams a Liz Wood
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR), Arweinydd Tîm (GJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Swyddog Cymorth Porth Cynllunio a Systemau (MO), Cynorthwy-ydd Cynllunio (AD), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jeff Evans Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd. Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Gwilym O Jones (cais 7.1); Dyfed W Jones (cais 7.2); Arfon Wyn (cais 7.3). Cynghorwyr Aled M Jones a Derek Owen

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 10.1.

Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 7.3.

3 COFNODION

Penderfynwyd cadarnhau cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023 fel cofnod cywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Penderfynwyd cadarnhau cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023 fel cofnod cywir, yn amodol ar un diwygiad sef mai'r Arweinydd Tîm (Gwen Jones) oedd yn bresennol ac nid y Rheolwr Rheoli Datblygu.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas ag eitemau 7.2 ac 7.3..

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un ei ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 VAR/2023/59 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (04)(Defnydd tymhorol) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/30 (Cais llawn ar gyfer newid defnydd presennol safle Cartio Môn i fod yn safle carafanau teithiol â 20 llain ar gyfer carafanau teithiol ynghyd ag adeiladu ffordd breifat) er mwyn caniatáu defnydd drwy'r flwyddyn o'r safle fel maes carafanau teithiol yn Safle Carafanau Teithiol Bryn Goleu, Bryngwran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyrid bod y cynnig yn unol â pholisi cynllunio TWR 5 gan nad yw'r polisi yn gwahardd defnydd penodol o safleoedd carafanau teithiol drwy gydol y flwyddyn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn ar gyfer amrywio amod (04) (Defnydd Tymhorol) i ganiatáu defnydd trwy'r flwyddyn o'r safle fel maes carafanau teithiol ar Safle Carafanau Teithiol Bryn Goleu, Bryngwran. Dywedodd ei fod wedi pwysleisio yn y cyfarfod diwethaf, er nad yw polisi cynllunio TWR 5 yn gwahardd defnydd ar hyd y flwyddyn (fel arall byddai'r cais yn gwyro), bod yn rhaid sylweddoli mai defnydd tymhorol sydd wedi bod wrth graidd y polisi erioed. Mae hyn yn cael ei ailadrodd yn y polisi, gyda theitl y polisi 'llety carafanau teithiol, gwersylla a gwersylla dros dro amgen'.
Mae defnydd parhaol/drwy gydol y flwyddyn yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 3, nad yw'n cynnwys carafanau teithiol. Yn ogystal â hyn, mae meini prawf y polisi yn cyfeirio at y gallu i dynnu unedau oddi ar safleoedd y tu allan i'r tymor. Mae meini prawf 3 o'r polisi yn nodi y dylid cyfyngu eu cysylltiad ffisegol â'r ddaear ac y dylai fod modd eu symud o'r safle yn nhymor y gaeaf (diwedd mis Hydref i ddechrau mis Mawrth). Mae meini prawf 7 o'r polisi hefyd yn nodi y dylai'r safle fod ar gyfer defnydd carafanau teithiol yn unig ac y dylid symud unrhyw uned o'r safle pan nad yw'n cael ei defnyddio. Mae paragraff 6.8.83 o'r Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn nodi y 'dylid symud unedau oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio ac yn ystod misoedd y gaeaf'. Ystyrir bod polisi TWR3 yn nodi'n glir y dylid defnyddio'r safle ar gyfer defnydd tymhorol yn ystod misoedd y gwanwyn a'r haf yn unig. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach, yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 1

Tachwedd, 2023, fod perchnogion a gweithredwyr safleoedd carafanau eraill wedi cysylltu â'r Adran Gynllunio yn gofyn a fyddai'n bosibl iddynt newid i weithredu am 12 mis. Byddai cymeradwyo'r cynllun hwn yn peri risg sylweddol o osod cynsail ar gyfer unrhyw geisiadau tebyg yn y dyfodol. Mae'r cynllun yn groes i bolisi cynllunio TWR 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill sy'n awgrymu bod unrhyw ddewis ond gwrthod y cais.

Siaradodd y Cynghorydd G O Jones, Aelod Lleol o blaid y cais, a dywedodd fod Maes Carafanau Teithiol Bryn Goleu yn addas fel safle carafanau gan ei fod yn agos at yr A5 heb unrhyw broblemau o ran y briffordd na gwelededd. Ailadroddodd, fel yn y cyfarfod blaenorol, fod dau gilfan gyferbyn â Bryn Goleu gyda charafanau yn parcio yn y cilfannau hyn yn rheolaidd. Ers y cyfarfod diwethaf, cafodd carafán ei pharcio ar gilfan yr A5 am bedair noson yn olynol gan drigolion o ochr arall yr Ynys. Dywedodd fod y Pwyllgor yn cael ei gynghori'n aml i beidio â chymharu ceisiadau ac i ddelio â phob cais ar sail ei rinweddau ei hun ac na fyddai'r cais hwn yn gosod cynsail yn yr achos hwn. Dywedodd ymhellach fod Cyngor Cymuned Bodedern wedi trafod y cais yn helaeth gan roi eu cefnogaeth unfrydol iddo. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau yn lleol i'r cais chwaith. Gofynnodd i'r Pwyllgor ailadrodd eu penderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol dywedodd fod y Pwyllgor wedi cymeradwyo'r cais, yn groes i'r argymhelliad, yn seiliedig ar eu dehongliad o'r polisi cynllunio TWR 5. Nododd y byddai angen ystyried pob cais arall yn y dyfodol mewn modd tebyg a byddai'n gosod cynsail gyda safleoedd carafanau teithiol a gwersylla yn awyddus ar agor ar hyd y flwyddyn.

Dywedodd y Cynghorydd Liz Wood ei bod o'r farn y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg eraill.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w wrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7.2 FPL/2023/42 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd yn Nhreiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn â'r safle. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Owain Evans, **asiant yr ymgeisydd o blaid y cais**, a dywedodd fod yr ymgeisydd, wedi ei fagu ym Mhentraeth ac wedi mynychu Ysgol Goronwy Owen yn y Benllech ac yna Ysgol David Hughes ym Mhorthaethwy a'i fod yn ddiweddar wedi dychwelyd at ei wreiddiau ym Mhorthaethwy yn y

gobaith o greu cartref iddo ef a'i wraig yn un o'r tai hyn. Mae'r cais hwn yn benllanw dwy flynedd o waith ac fel y dywed y Swyddog Cynllunio yn yr adroddiad, mae'r cais diweddar hwn yn welliant ar yr hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Rydym wedi gweithio'n agos gyda'r Swyddog Cynllunio, y Swyddog Cadwraeth a llawer o asiantaethau eraill i gael ymateb cadarnhaol i'r datblygiad hwn. Canlyniad hyn yw dau dŷ sy'n gweddu i dirwedd Porthaethwy ac sy'n adlewyrchu'r arddull sydd eisoes wedi'i ganiatáu a'i sefydlu yn yr ardal, mae arddull y tai yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac eisoes wedi'u caniatáu o safbwynt cadwraeth. Trwy ddefnyddio deunyddiau sy'n gweddu i'r ardal gadwraeth – llechi, cerrig rendro ac ychydig o gladin, bydd y tai yn gweddu yma ac fel y gwelir o'r delweddau 3D sydd wedi'u creu, mae'r rhain yn dangos cyd-destun tai eraill ym Mhorthaethwy. Rhoddwyd ystyriaeth i bryderon cymdogion; mae’r tai wedi eu symud ddau fetr o’r ffin er mwyn i'r datblygiad gael llai o effaith ar gymdogion cyfagos. Cyflwynwyd dau asesiad o'r wal flaen i Swyddogion i sicrhau ein bod wedi cymryd y camau cywir i’w hail-adeiladu i'r safon gywir ac i brofi na fydd y sylfeini'n effeithio ar y tai cyfagos. Bydd hyn, gobeithio, yn datrys y broblem sydd wedi bod yn peri pryder i drigolion dros amser. Mae'r adeiladau arfaethedig nid yn unig yn cydymffurfio â Pholisïau Cynllunio ond hefyd â strategaeth y Cyngor Sir am y 10 mlynedd nesaf. Bydd y datblygiad yn hwb i'r economi leol oherwydd cyflogir gweithwyr lleol - trydanwyr, plymwyr ac ati. Bydd cyflenwyr adeiladu lleol fel Huws Gray a CL Jones yn cael eu defnyddio, ac mae'n rhaid cofio cymaint mae'r Diwydiant Adeiladu yn ei gyfrannu at yr economi leol. Mae newid hinsawdd yn broblem i bob un ohonom, bydd deunyddiau o'r tŷ gwreiddiol yn cael eu hailgylchu a'u cludo'n lleol. Bydd y ddau dŷ newydd yn defnyddio systemau a deunyddiau a fydd yn cyfrannu tuag at greu amgylchedd ynni isel, biliau isel a'r allyriadau carbon isaf posibl yn ystod oes y tŷ. Mae sawl llythyr gan fusnesau a thrigolion lleol i gefnogi’r datblygiad, sydd eisoes wedi cael caniatâd cadwraeth, ar sail ei fod yn welliant i'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd. Mae safle’r cais wedi'i leoli rhwng Ffordd y Traeth a Ffordd Cambria yn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a ger Pont Menai sy’n bont grog Restredig Gradd I. Mae dyluniad yr adeiladau modern arfaethedig yn edrych yn well o lawer na’r cais a wrthodwyd yn flaenorol a oedd yn cynnwys dyluniad bocs modern â tho fflat gyda ffenestri enfawr yn amlwg ar hyd drychiad deheuol yr adeilad ynghyd â chladin modern, a oedd yn difetha cymeriad pensaernïol yr ardal leol. Mae’r maint, ffurf, uchder a dyluniad yr adeiladau arfaethedig, sy’n cynnwys talcenni blaen a llai o ffenestri i gyfeiriad y Fenai, yn cyd-fynd yn well â chymeriad pensaernïol hanesyddol yr ardal. Mae’r toeau talcen yn debyg o ran goleddf ac uchder i doeau eraill yn yr ardal gadwraeth a bernir bod y dyluniad yn cyd-fynd â’r adeiladu eraill ar hyd glannau’r Fenai. Mae’r dyluniad gwreiddiol, a oedd yn cynnwys toeau metel a chladin sylweddol ar y waliau, wedi cael ei ddiwygio i ddarparu toeau llechi, waliau rendr lliw a cherrig Moelfre. Er bod y cynnig yn cynnwys rhywfaint o gladin, mae wedi’i leoli’n rhannol o dan gilfachau ar hyd y drychiadau blaen ac felly ni fydd yn amlwg nac yn cael effaith weledol. Bernir bod y newidiadau hyn yn caniatáu i’r adeiladau integreiddio â chymeriad pensaernïol a chyd-destun hanesyddol yr ardal. Mae’r dyluniad arfaethedig hefyd yn cyfyngu’r golygfeydd presennol o’r ardal gadwraeth (Ffordd Cambria)

tuag at Bont y Borth. Ni fydd ffurf, uchder, graddfa a deunyddiau’r anheddau arfaethedig yn effeithio chwaith ar y golygfeydd i mewn i’r ardal gadwraeth, o Bont y Borth a’r tir mawr, a bernir y byddant yn cyd-fynd â’r adeiladau o’u cwmpas. Ni ystyrir bod effaith y cynnig ar adeiladau gerllaw neu rai rhestredig yn sylweddol.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod ymgynghoriad wedi’i gynnal â'r Adran Priffyrdd ynglŷn â’r cynnig. Er eu bod yn cydnabod mai’r ddarpariaeth parcio
leiaf posibl sydd ar y safle, oherwydd yr amgylchiadau penodol yn yr ardal drefol a gan bod digon o lefydd parcio gerllaw, yn ogystal ag opsiynau trafnidiaeth gyhoeddus, nid ydynt yn gwrthwynebu’r datblygiad. Dywedodd ymhellach fod safle'r cais o fewn Ardal A o'r Map Cyngor ar Ddatblygu (DAM) sydd wedi’i gynnwys yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004). Fodd bynnag, mae Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi bod y safle mewn perygl o ddioddef llifogydd a’i fod y tu mewn i Barth Llifogydd 3 (Môr). Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogyddgyda'r cais ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r Asesiad hwnnw, yn amodol ar gynnwys amod nad yw lefel llawr gorffenedig y datblygiad wedi'i osod yn is na 6.50m. Dywedodd ymhellach fod dymchwel yr annedd bresennol a chodi 2 annedd newydd yn arwain at greu 1 annedd newydd ac felly mae'r cynnig wedi'i asesu o dan ddarpariaethau polisi cynllunio TAI 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl). Mae'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer datblygiad Porthaethwy yn uwch na'r capasiti a rhaid i'r ymgeisydd ddarparu rhagor o wybodaeth i gyfiawnhau'r angen am y cynnig hwn. Mae'r cais wedi cael ei adolygu gan y Swyddog Polisi sydd wedi cadarnhau bod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac y byddai'n diwallu anghenion y gymuned leol. Yn ogystal â hyn, yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Y Gymraeg a Diwylliant' a gan y byddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol gyffredinol ar gyfer y setliad, dylid cyflwyno datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Cyflwynwyd ac adolygwyd Datganiad Iaith Gymraeg gan y Rheolwr Polisi a'r Iaith Gymraeg sydd wedi cadarnhau bod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol ac yn bodloni gofynion y polisi. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, ac Aelod Lleol fod Cyngor Tref Porthaethwy, ei gyd-Aelodau Lleol, y gymdeithas leol, a sawl preswylydd lleol yn anghytuno y bydd dyluniad y cynnig yn welliant ar yr annedd bresennol ar y safle a godwyd yn 1903. Y cynnig presennol yw dymchwel yr annedd a chodi 2 dŷ modern, gyda chyfran uchel o wydrau’n edrych dros Afon Menai, 200 llath oddi wrth y Bont Grog Restredig Gradd 1. Gofynnodd i'r pwyllgor wrthod y cais ar sail sawl polisi a restrir yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor; nid oedd yn cytuno bod y datblygiad yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau cynllunio PCYFF 3, PCYFF 4, PS 20 ac AT1. Yn ystod yr ymweliad safle dywedodd ei fod wedi gofyn am gael edrych ar safle’r datblygiad o'r tir mawr er mwyn gweld effeithiau'r datblygiad ar yr ardal gadwraeth, Pont Britannia a Phont y Borth ynghyd â'r gerddi hanesyddol ger y safle. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at y ffaith fod yr Asiant wedi dweud bod sawl llythyr yn cefnogi'r cais, fodd bynnag, cyfeiriodd y Pwyllgor at Dudalen 20 o adroddiad y Swyddog sy'n nodi bod y cais wedi cael cyhoeddusrwydd ar ddau achlysur a bod 18 o sylwadau wedi dod i law a bod y rhain wedi’u crynhoi yn yr adroddiad. Roedd sylwadau a oedd

yn mynegi pryderon ymysg y rhain. Mynegodd yn gryf, oni bai bod datblygiadau sylweddol tebyg gyda chyfran o'r eiddo â gwydrau mawr yn cael eu gwrthod, y bydd Porthaethwy yn mynd yn debyg i Rosneigr a Bae Trearddur. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

Ailadroddodd y Cynghorydd Dyfed W Jones, Aelod Lleol, sylwadau ei gyd-Aelod Etholedig a dywedodd fod angen diogelu'r Ardal Gadwraeth gan fod adeiladau hanesyddol ym Mhorthaethwy ac yn enwedig Pont Menai sy'n bont Grog Restredig Gradd 1. Credai y gallai cymeradwyo cynnig o'r fath osod cynsail yn y dyfodol i gael mathau tebyg o anheddau ar lan Afon Menai.

Mewn ymateb i sylwadau'r ddau Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Swyddogion Cynllunio wedi gweithio'n agos gyda'r Asiant, y Swyddog Cadwraeth ac asiantau allanol yr ymgeiswyr i gytuno ar ddyluniad y cynnig a'i fod yn dderbyniol a hefyd wedi cael caniatâd Ardal Gadwraeth. O ran y sylwadau yn y 18 llythyr a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais, roedd o'r farn bod y rhain wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Nodwyd, fel y cyfeiriodd Asiant yr Ymgeisydd, fod nifer o lythyrau wedi'u derbyn gan yr Adran Gynllunio dros yr wythnosau diwethaf gan breswylwyr a busnesau sy'n cefnogi'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb ei fod ef, fel aelod blaenorol o Gyngor Tref Porthaethwy, yn ymwybodol o'r effeithiau negyddol y mae datblygiad o'r fath yn eu cael ar ardal Gadwraeth. Dywedodd fod y rhwydwaith ffyrdd yn wael yn yr ardal, a'r lonydd yn gul. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i wrthod y cais.

Holodd y Cynghorydd R Ll Jones os oedd y lle parcio a ddarperir gyda'r datblygiad yn ddigonol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y safonau parcio yn cael eu hasesu ar sail nifer yr ystafelloedd gwely yn yr annedd. Nododd fod ymgynghoriad wedi'i gynnal gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac mai'r ymateb oedd bod un lle parcio yn ddigonol ar gyfer pob annedd gan fod darpariaethau parcio eraill yn nhref Porthaethwy.

Cynigiodd y Cynghorydd R Ll Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Liz Wood y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y byddai'n ymatal rhag pleidleisio gan nad oedd wedi ymweld â'r safle.

Yn dilyn y bleidlais - gyda 5 o blaid y cais a 4 yn ei erbyn:

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

7.3 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu

ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir yn Nhaldrwst, Lôn Fain, Dwyran

(Ar ôl datgan diddordeb personol mewn perthynas â'r cais, dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod wedi derbyn cyngor cyfreithiol a'i fod yn gallu cymryd rhan yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023, penderfynwyd cynnal ymweliad safle ffisegol â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Dywedodd Mr David Chadwick**, fel un sy'n gwrthwynebu'r cais**, ei fod yn Wyddonydd Amgylcheddol a'i fod wedi gweithio i labordy *Central Science*/Gwyddoniaeth Ganolog a chyn iddo ymddeol, i adran Amaethyddol Llywodraeth Cymru. Dywedodd ei fod ar hyn o bryd yn uwch warden llifogydd ar gyfer grŵp partneriaeth llifogydd Dwyran, gyda mwy na 12 mlynedd o brofiad o'r maes hwn, a'i fod yn siarad ar ran y grŵp partneriaeth. Yn ystod yr ymweliad â'r safle, bydd y Pwyllgor wedi gweld bod safle'r datblygiad hwn yn rhedeg tuag i lawr at brif ffordd yr A4080 ac eiddo domestig ar yr A4080. Mae'r cae'n dir amaethyddol sy'n naturiol yn dal llawer iawn o ddŵr, gan amsugno glawiad ac yn rhyddhau'r dŵr yn araf i'r bwrdd dŵr. Nid yw'n ymddangos bod unrhyw fath o Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol wedi'i gynnal, ac ni chafwyd asesiad perygl llifogydd ar gyfer y cynnig hwn. Bydd yr ymweliad safle wedi dangos rhediad y tir a llif y dŵr yn sgil hynny. Rydym yn gwerthfawrogi na fydd safle'r datblygiad ei hun yn gorlifo. Oherwydd llifogydd difrifol ar yr A4080 a thai islaw'r safle arfaethedig, gosododd Cyngor Sir Ynys Môn system storio dŵr 600cm i gasglu'r dŵr ffo o gae Taldrwst. Ystyriwyd bod hyn yn angenrheidiol gan y Cyngor i leihau'r llifogydd ar y ffordd yn y dyfodol. Cyngor Môn oedd yn gyfrifol am y gost sylweddol ac fe'i cyflawnwyd drwy osod pibellau storio cadarn (*twinwall)* gyda diamedr mawr a ffynnon, wedi'i gysylltu â draen bach wedi'i lenwi â gro. Lleolir hwn o dan yr A4080. Mae'r dŵr hwn sy'n cael ei storio yn cael ei ryddhau'n araf i gwrs dŵr Afon Rhyd y Cwm pan fydd y llanw'n caniatáu. Ar hyn o bryd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cynnig cynllun sy'n agos at y safle hwn i atal cyrsiau dŵr o dir amaethyddol a lleihau rhediad cyflym y dŵr ffo i Afon Rhyd y Cwm. Ni chafwyd adroddiad SuDs gyda'r cais hwn; ondi yw hyn yn hynod o bwysig yn yr ardal hon lle ceir llifogydd. Yn yr achos hwn, mae'n hanfodol bod adroddiad yn cael ei baratoi a'r un mor bwysig bod profion trylifiad yn cael eu gwneud yn ystod misoedd gwlyb y gaeaf. Bydd cynnydd yn y dŵr ffo o'r cae yn broblem gyda'r datblygiad hwn. Bydd 13 o sylfeini concrit a ffyrdd, llwybrau ac ardaloedd chwarae cysylltiedig i gyd yn cywasgu'r tir gan leihau gallu'r tir i ddal a rhyddhau dŵr glaw yn araf. Mae'n anochel y bydd cynnydd yn lefel y dŵr ffo o'r cae. Bydd ffosydd cerrig o 13 o gabanau'n gwaethygu'r broblem trwy gyflymu rhediad dŵr ffo o'r safle. Bydd yr holl ddŵr ffo o gae Taldrwst, gan gynnwys y ffosydd cerrig, yn mynd i mewn i'r draen bach a'r system storio. Ni chafodd y cynllun ei ddylunio a'i adeiladu i ymdopi â lefel uwch o ddŵr ffo o ddatblygiadau ar y tir amaethyddol cyfagos; Bydd hyn yn lleihau gallu'r system storio i reoli'r dŵr. Pan fydd yr amodau'n golygu bod

llanw uchel a glawiad trwm, bydd mwy o ddŵr ffo o'r safle hwn a bydd yn arwain at fwy o berygl o lifogydd ar yr A4080 ac eiddo preswyl gerllaw’r ffordd.

Holodd y Cynghorydd R Ll Jones i Mr Chadwick am effaith y llifogydd yn yr ardal.

Mewn ymateb, dywedodd Mr Chadwick y byddai'r dŵr glaw yn llifo o'r caeau ac yn debygol o orlifo i ffordd yr A4080 a fydd yn cael effaith ar y tai ar ymyl y ffordd gan ei gwneud yn amhosibl i draffig fynd heibio. Yn ystod storm 2017, dywedodd fod tua 2 troedfedd 6 modfedd o ddŵr wedi llifo i'r annedd ar ymyl y ffordd ar yr A4080 gan achosi difrod sylweddol. O ganlyniad fel osododd y Cyngor Sir system storio dŵr 600cm i gasglu'r dŵr ffo o gae Taldrwst. Fodd bynnag, os yw'r dŵr yn cael ei ddargyfeirio oherwydd y datblygiad hwn, gallai arwain at ragor o lifogydd.

Dywedodd Mr Dafydd Jones**, fel un sy’n cefnogi’r cais**, fod yr ymgeisydd yn Gymru Cymraeg sydd wedi ei eni a'i fagu yn Niwbwrch ac yn rhedeg dau fusnes lleol yn Nwyran. Gwely a Brecwast Fferm Taldrwst yw'r unig dafarn sydd ar agor yn Nwyran a’i bod hefyd yn cynnig rhywle i deuluoedd lleol ddathlu achlysuron arbennig. Garej y Ddraig Goch yw'r unig siop yn Nwyran; mae'r hwb cymunedol hwn yn wasanaeth hanfodol i drigolion y pentref, yn enwedig rhai preswylwyr hŷn nad ydynt yn gallu gyrru. Bydd caniatáu'r datblygiad hwn yn diogelu dyfodol y ddau fusnes arall trwy gynyddu masnach leol. Mae'r ymgeisydd wedi parchu'r broses gynllunio yn llawn drwy ystyried ymatebion ymgynghoriadau strategol ac mae wedi newid y datblygiad yn unol â'r argymhellion arfaethedig. Mae pryderon yr Adran Priffyrdd a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi eu datrys drwy newid lleoliad y fynedfa, symud yr unedau gwyliau, a newid cyfeiriad y lôn sy'n gwasanaethu'r safle fel ei bod y tu allan i'r ardal perygl llifogydd yn ôl mapiau diweddaraf Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae symud yr unedau gwyliau hefyd wedi creu pellter ychwanegol rhwng y datblygiad a thai cyfagos. Rydym yn cytuno'n llwyr â'r asesiad manwl a thrylwyr yr adran gynllunio yn eu hadroddiad pwyllgor ynghylch y gwrthwynebiadau gan y cyhoedd, mae nifer o'r gwrthwynebiadau wedi'u hailgyflwyno ar gyfer pob un o'r tri diwygiad o'r cynlluniau a gyflwynwyd i'r adran. Nid oes sail i'r gwrthwynebiadau o safbwynt diffyg cydymffurfiol â’r polisïau cynllunio sy'n berthnasol i'r datblygiad hwn. Mae 53 o bobl wedi arwyddo deiseb i gefnogi'r datblygiad ac o edrych yn fanwl ar yr enwau a'r cyfeiriadau maent i gyd yn bobl leol. Allan o’r 53 enw, mae 50 ohonynt yn rhestru pentrefi Dwyran, Niwbwrch neu Llangaffo fel eu cartref. Mae hyn yn dangos brwdfrydedd amlwg gan drigolion lleol i'r datblygiad hwn barhau. Ers i'r cais gael ei alw gerbron y pwyllgor, mae 12 enw newydd wedi'u hychwanegu at y ddeiseb hon yn ogystal â dau lythyr o gefnogaeth ychwanegol gan fusnesau lleol.
Mae nifer o gyfathrebiadau camarweiniol, nad ydynt yn wir, wedi eu cyhoeddi yn y wasg, ar-lein ac ar y cyfryngau cymdeithasol mewn perthynas â'r datblygiad. Nid yw’r rhain yn rhoi darlun teg a chywir o'r cais. Bydd yn rhaid i'r datblygiad arfaethedig ofyn am ganiatâd SuDs i ddraenio'r dŵr wyneb cyn y gall y gwaith ddechrau, mae'r profion positif draenio tir sydd wedi'u cyflwyno gyda dogfennau'r cais yn ogystal â dyluniad modern a chynaliadwy'r lôn newydd yn golygu y bydd y datblygiad yn siŵr o gydymffurfio â'r gofynion angenrheidiol. I grynhoi, mae'r cais hwn yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol ac

mae'r adran gynllunio yn argymell y dylid ei gymeradwyo. Mae'r pryderon di-sail ynghylch llifogydd posibl wedi cael eu datrys drwy ddiwygio'r dyluniad, derbyniwyd cadarnhad ysgrifenedig o hyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Holoodd y Cynghorydd R Ll Jones i Mr Jones am effaith y llifogydd yn yr ardal.

Mewn ymateb, dywedodd Mr Dafydd Jones fod gwaith wedi'i wneud gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a'r ymgeisydd i werthuso'r ardal perygl llifogydd ac edrychwyd ar fapiau perygl llifogydd diweddar Cyfoeth Naturiol Cymru. Mae lleoliad y datblygiad wedi'i newid i leihau problemau llifogydd a chynigiwyd ffordd gynaliadwy i'r safle heb fawr o leiniau cadarn ar y tir a fydd yn caniatáu i ddŵr glaw ddraenio i'r tir. Dywedodd yr ystyrir y bydd lefel gyfyngedig o ddŵr ffo'n rhedeg o'r tir ac mae'r Cyngor Sir wedi gosod system ddraenio i fynd i'r afael â phroblemau llifogydd.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion pentref gwledig Dwyran ger yr A4080. Mae'r safle yn cael ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol ar hyn o bryd, gyda'r ffermdy yn cael ei ddefnyddio fel llety Gwely a Brecwast. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer creu safle i 13 o unedau cabanau gwyliau, gan gynnwys creu mynedfa a lôn gysylltiedig newydd sy'n cysylltu â ffordd Lôn Fain i'r gorllewin o'r safle. Ystyrir egwyddor datblygiad o'r fath o dan bolisi cynllunio TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae TWR 3 yn cefnogi creu safleoedd cabanau newydd yn amodol ar gadw at feini prawf perthnasol y polisi a amlinellwyd yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. At ddibenion polisi TWR 3, mae 'gormodedd' yn cael ei ddiffinio mewn cysylltiad ag 'Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri'. Dywedodd, y tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig ystyrir y gall fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bychan iawn a bychan sydd wedi'u lleoli'n sensitif a dylent gydweddu'n dda â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bychan iawn fel rhai o hyd at 10 uned a datblygiadau bychan fel rhai lle ceir 11-25 uned. Mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn un ar raddfa fechan oherwydd nifer yr unedau arfaethedig. Yn ogystal â hyn, ystyrir y bydd yr unedau'n cael eu lleoli'n sensitif gan y bydd y llystyfiant sylweddol ar y terfynau'n sgrinio'r rhan fwyaf o'r safle. Ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at ormodedd o unedau yng nghyd-destun y diffiniad o dan TWR 3. Bydd yr unedau cabanau o ansawdd uchel a byddant yn cael eu sgrinio'n dda o olwg y cyhoedd gan y gwrychoedd/coed aeddfed sy'n ffurfio'r terfyn gyda ffordd yr A4080. Ystyrir bod y safle wedi'i leoli ar gyrion gwledig pentref ac, fel y cyfryw, ni fyddai'n ymddangos fel nodwedd ar ei ben ei hun neu estron yng nghefn gwlad agored. Mae maen prawf iii o bolisi cynllunio TWR3 yn nodi y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd ac y gellir darparu mynediad heb greu niwed gweledol. Y bwriad gwreiddiol oedd darparu mynediad i gerbydau oddi ar yr A4080 yn union i'r de o'r safle ond, oherwydd materion yn gysylltiedig â gwelededd a llifogydd, nid oedd hyn yn dderbyniol a symudwyd y fynedfa i Lôn Fain. Er bod y lôn fynediad yn gymharol hir (tua 80m), ni ystyrir y byddai'n creu niwed gweledol gan ei bod yn croesi'r lôn bresennol ar safle Taldrwst ac ni fyddai, fel y cyfryw, yn cyflwyno unrhyw nodweddion newydd o safbwynt

gweledol. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â meini prawf polisi cynllunio TWR 3.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach at faterion yn ymwneud â llifogydd a'u bod yn destun pryder sylweddol mewn perthynas â'r cais hwn, i'r awdurdod lleol a'r preswylwyr. Mae problemau llifogydd hanesyddol yn yr ardal gyfagos i'r safle, fel y cadarnhawyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, y trigolion a thîm draenio'r awdurdod lleol. Fodd bynnag, nid yw safle'r cais o fewn y parth llifogydd ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Ers mis Ionawr 2019, mae ystyriaethau dŵr wyneb wedi'u gwahanu oddi wrth y broses gynllunio a chyflwynwyd y broses SuDs (neu SAB). Nid yw'n ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am ganiatâd SuDs cyn cyflwyno'r cais cynllunio, felly mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio ymdrin â'r materion cynllunio yn y lle cyntaf. Bydd angen cymeradwyaeth SAB ar yr ymgeisydd cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle. Nododd ymhellach, gan fod y safle ei hun y tu allan i'r ardal llifogydd nid oes angen cynnal Asesiad Effaith Amgylcheddol nac Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Nid yw Dŵr Cymru wedi gwrthwynebu'r cais ar yr amod mai dim ond dŵr budr fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Cyfeiriodd ymhellach at y rhwydwaith priffyrdd ger y safle. Lled ddwbl sydd i'r rhan gyntaf, ond mae'n culhau yn nes at y fynedfa arfaethedig, lle mae'n ddigon llydan i un cerbyd yn unig. Codwyd pryderon gan drigolion ynghylch gwelededd y fynedfa newydd ynghyd â chapasiti'r ffordd i ddarparu ar gyfer traffig yn sgil y cynllun. Rhoddwyd gwybod i'r Adran Priffyrdd am y pryderon ac aethpwyd i'r safle i weld y pwynt mynediad a'r rhwydwaith priffyrdd. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr Awdurdod Priffyrdd gan eu bod yn fodlon â'r cynllun ar y sail y gellid sicrhau gwelededd digonol yn y fynedfa newydd ac y gallai'r rhwydwaith priffyrdd lleol ymdopi â'r traffig ychwanegol gan fod rhan gyntaf y ffordd o'r A4080 yn ddigon llydan i ganiatáu i draffig lifo'n rhwydd. Gan fod y safle yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 3 ac nad yw o fewn parth llifogydd a bod y materion dŵr wyneb yn cael sylw y tu allan i'r broses gynllunio, ac nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad i'r cais, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn amodol ar yr amodau cynllunio yn adroddiad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol fod ganddo bryderon cryf o ran y cais hwn, yn enwedig oherwydd bod trigolion wedi dioddef llifogydd eithafol i'w cartrefi yn yr ardal hon dros y blynyddoedd. Dywedodd fod y Cyngor Sir wedi gwario swm sylweddol o arian drwy osod system storio dŵr i gasglu'r dŵr sy'n llifo o gaeau Taldrwst. Fodd bynnag, mae'r Cyngor nawr yn argymell cymeradwyo'r cais hwn i wneud problemau llifogydd hyd yn oed yn waeth. Dywedodd ymhellach ei fod yn anghytuno y bydd y safle'n cael ei sgrinio'n dda, ac y bydd yn cael effaith negyddol ar yr AHNE. Polisi o fewn y CDLl yw Polisi Cynllunio AMG 1 sy'n diogelu effeithiau negyddol datblygiad ar yr AHNE os ydynt 2 km o ardal AHNE. Ni fydd 13 caban pren yn gwella'r ardal. Ystyriai fod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PS19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl). At hynny, dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn fod carthion wedi

cael eu pwmpio i'r môr gan Dŵr Cymru ac y bydd datblygiad o'r fath yn cynyddu arferion o'r fath. Nododd fod 3 safle tebyg lai na milltir oddi wrth safle'r datblygiad arfaethedig hwn.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams yr Aelod Lleol ai pryderon ynghylch llifogydd yw'r rheswm pam fod trigolion yn gwrthwynebu'r cais.

Mewn ymateb, dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn fod trigolion yn pryderu am broblemau llifogydd a'u bod hefyd yn pryderu am yr effeithiau negyddol y bydd datblygiad o'r fath yn eu cael ar yr AHNE gerllaw gan fod Taldrwst lai na 2km i ffwrdd o'r AHNE. Dywedodd hefyd fod 53 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cynnig a bod rhai wedi rhestru bod 22 o bolisïau cynllunio wedi eu torri.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, ac Aelod Lleol fod angen gwrando ar drigolion pan maen nhw'n gwrthwynebu ceisiadau cynllunio. Cyfeiriodd at y ffaith fod 53 llythyr yn gwrthwynebu wedi'u derbyn, fod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r datblygiad a'r 2 Aelod Etholedig Lleol. Nododd er bod y datblygiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad bach, fod 13 o gabanau yn gryn nifer mewn cefn gwlad agored. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones at y problemau llifogydd a nododd fod y cais cynllunio cychwynnol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi'i wrthod gan fod mynediad i'r safle drwy ardal parth llifogydd. Mae'r mynediad nawr ar hyd Lôn Fain sydd yn rhannol yn lôn sengl gul. Bydd ymwelwyr sy'n defnyddio'r safle hwn yn anghyfarwydd â'r ardal a bydd hyn yn arwain at broblemau traffig ym mhentref Dwyran. Cyfeiriodd at y cais yn Esgobaeth Bran, Llanbedrgoch a wrthodwyd yn ddiweddar oherwydd materion yn ymwneud â'r lonydd cul tuag at y safle. At hynny, dywedodd fod Grŵp Llifogydd Dwyran wedi cynnal gwaith manwl i fynd i'r afael â materion llifogydd yn y cyffiniau dros nifer o flynyddoedd. Dywedodd y Cynghorydd Jones hefyd fod ganddo bryderon y bydd y safle ar agor drwy'r flwyddyn a bod safleoedd gwersylla eraill wedi cael eu gwrthod yn yr ardal.

Wrth gyfeirio at y materion a godwyd gan yr Aelodau Lleol ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw'r safle datblygu o fewn ardal AHNE, nid yw o fewn ardal parth llifogydd, ac wrth ymweld â'r safle roedd yn amlwg bod y safle wedi'i sgrinio'n dda ac nad yw'n weladwy o'r A4080. Dywedodd fod ymgynghoriad wedi'i gynnal â'r ymgynghoreion statudol ac nad ydyn nhw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. At hynny, dywedodd fod y cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach ac yn bodloni'r meini prawf o fewn polisi cynllunio TWR 3 y CDLl ar y Cyd. Er bod 53 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law, nodwyd y cynhaliwyd proses ymgynghori ar dri achlysur ac felly mae nifer o'r llythyrau yn gopïau wedi'u dyblygu yn ystod y prosesau ymgynghori hyn. Nid yw problem llifogydd yn fater cynllunio a bydd yn cael sylw drwy'r SAB. Ni chaniateir i'r datblygwr ddechrau ar y gwaith ar y safle, hyd nes y rhoddir caniatâd cynllunio, a hyd nes y bydd cymeradwyaeth SAB wedi'i sicrhau. Mewn ymateb i'r sylwadau am Esgobaeth Bran, Llanbedrgoch dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais hwnnw wedi'i wrthod oherwydd materion

traffig a phwysleisiodd na ddylid cymharu ceisiadau cynllunio gan fod rhwydwaith y brif ffordd tuag at y safle hwn yn llawer lletach.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a fyddai'n bosibl gohirio'r cais tra bod yr adroddiad SuD yn cael ei gwblhau cyn bod y Pwyllgor hwn yn gwneud penderfyniad.   Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod angen gwneud penderfyniad cynllunio cyn y gellir cyflwyno cais SuDs. Ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y prosesau cynllunio a SAB yn endidau gwahanol a bod angen delio â nhw ar wahân.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y byddai'n ymatal rhag pleidleisio gan nad oedd wedi ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y Pwyllgor o'r farn nad yw'r wybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas â risgiau'n gysylltiedig â draenio dŵr wyneb yn ddigonol i'w galluogi i gefnogi'r cais.

(Yn unol â'r gofyniad yng Nghyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ei ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ei ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

10.1 FPL/2023/193 – Cais llawn i godi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger Arwel, Llanddona

(Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorydd John I Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn gais sy’n gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae’n rhaid i Swyddogion ei ystyried.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd amlinellol wedi'i roi ar gyfer codi annedd yn 1986 a chais materion wrth gefn yn 1988. Ym mis Mai eleni, rhoddwyd Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon i'r ymgeisydd gan ei fod wedi profi bod gwaith perthnasol wedi dechrau ar y safle a bod caniatâd wedi'i weithredu'n gyfreithlon. Felly, mae caniatâd wedi’i ddiogelu ar y tir ar gyfer annedd. Mae hwn yn gais ar gyfer newid dyluniad yr annedd o fyngalo dormer tair ystafell wely hyd at uchder o 7.4m i annedd ddeulawr gyda phedair ystafell wely gydag uchder o 7.6m. Bydd y cynnig yn fwy ac ychydig yn uwch na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol ac oherwydd yr amrywiaeth o wahanol arddulliau o eiddo yn yr ardal gyfagos, ni ystyrir y bydd yn effeithio ar yr ardal gyfagos nac eiddo cyfagos na'r caniatâd wedi’i ddiogelu a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae digon o le yn y llain fawr o dir ar gyfer annedd ar y raddfa hon heb niweidio amwynderau eiddo preswyl cyfagos gyda digon o le parcio ar y safle. Roedd pryderon gan drigolion eiddo cyfagos y byddai gosodiad y llain yn cael effaith negyddol ar eu mwynderau, ond mae'r eiddo wedi'i leoli tua 26m oddi wrth yr eiddo cyfagos agosaf.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Liz Wood y cynnig o gymeradwyo.

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd yr un ei ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2023/58 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/50 (addasu ac ehangu ynghyd â chreu lle chwarae treftadaeth a thirweddu cysylltiedig) ym Mharc Gwledig Morglawdd Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw ymgeisydd a pherchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn Parc Gwledig y Morglawdd ac mae canolfan wybodaeth ymwelwyr y warden presennol yn adeilad un llawr gyda cherrig naturiol a waliau wedi'u rendro gyda tho llechi naturiol. Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i gadw’r newidiadau a wnaed i’r adeilad, gan gynnwys adeiladu to’r estyniad a ganiatawyd yn flaenorol yn lefel â

tho’r adeilad presennol, symud paneli solar a ganiatawyd yn flaenorol i leoliad newydd ar y to, lleihau maint y ffenestr to yng nghefn yr adeilad ynghyd â pheidio â chynnwys ffenestr yn y to ar flaen yr adeilad. Y gwahaniaeth rhwng uchder to’r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol a’r to presennol oedd 0.25m. Mae'r gwaith ar y safle o safon uchel ac mae'r ganolfan ymwelwyr a'r ardal chwarae plant yn boblogaidd gydag ymwelwyr â'r safle. Trafodwyd y cais gyda'r Cynghorwyr Treftadaeth perthnasol ac ni chafwyd gwrthwynebiad oherwydd ystyrir mai mân amrywiadau yw’r rhai a gynigir a’u bod yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd R Ll Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig i’w gymeradwyo.

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

12.2 FPL/2023/287 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd hen siop (Dosbarth Defnydd A1) i neuadd amlbwrpas (Dosbarth Defnydd D1) yn Siop 2, Maes Athen, Llannerch-y-medd

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ar gyfer newid defnydd hen siop i neuadd amlbwrpas at ddefnydd y gymuned leol. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu pentref gwasanaeth Llannerch-y-medd ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA2 fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Er bod lleoliad y cynnig o fewn canol ffin ddatblygu'r pentref, ystyrir ei bod yn hawdd ei gyrraedd ar droed neu drwy ddulliau trafnidiaeth eraill. Fodd bynnag, mae yna lefydd parcio hefyd yn hen faes parcio'r orsaf sydd hefyd yn safle sy'n cael ei redeg gan y gymuned. Yng nghefn yr hen siop mae 3 lle parcio ac mae parcio digyfyngiad hefyd o fewn ffordd Maes Athen. Nododd y bydd yr adeilad presennol o raddfa a dyluniad priodol ar gyfer y newid defnydd arfaethedig, ac ni fydd yn cael mwy o effaith ar yr eiddo cyfagos na'r busnes siop blaenorol ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig i’w gymeradwyo.

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

12.3 FPL/2023/291 – Cais llawn i newid defnydd y byngalo gofalwr presennol at ddibenion addysgol yn Nhŷ’r Ysgol, Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw ymgeisydd a pherchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ar gyfer newid defnydd y byngalo gofalwr gwag i fod yn ystafelloedd dosbarth ychwanegol er mwyn darparu cyfleusterau ychwanegol fel canolfan cefnogi disgyblion. Mae'r eiddo'n annedd unllawr ar wahân sydd ar dir Ysgol Uwchradd Bodedern ac sydd o fewn ffin ddatblygu Bodedern. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA 2 'Cyfleusterau Cymunedol' fel y nodir yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Mae pellter o dros 70 metr rhwng cefn yr eiddo a stad Maes Gwynfa, a leolir i'r gogledd i safle'r cais. Mae pellter o 8.5m rhwng ffin yr eiddo sy'n wynebu Ffordd Llundain a mwy na 30m rhwng yr adeilad a chefn yr eiddo. Ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12.4 FPL/2023/273 - Cais llawn i godi uned fodiwlaidd newydd ar gyfer gofal plant yn Ysgol Gynradd Llanfechell, Ffordd y Mynydd, Llanfechell

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw ymgeisydd a pherchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais yn rhan o ardal cae chwarae y tu allan, sydd wedi'i leoli yng nghwrtil Ysgol Gynradd Llanfechell. Bydd y ddarpariaeth gofal plant newydd yn ased pwysig i'r ysgol a bydd yn darparu cyfleusterau hanfodol i'r gymuned leol. Ystyrir y bydd y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA 2 fel y nodir yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Bydd dyluniad o ansawdd uchel gyda chyfuniad o gladin dur a choed, ffenestri a drysau llwyd UPVC, ynghyd â tho fflat rwber. Bydd ardal awyr agored i orllewin yr adeilad, yn cynnwys dwy ardal chwarae feddal rwber ac ardal chwarae wyrdd gyda ffens diogelwch 2m o uchder o'i amgylch. Bydd yr adeilad a'r ardal awyr agored yn cael eu gweld yng nghyd-destun adeiladau presennol yr ysgol, ac ystyrir bod y deunyddiau yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Gan y bydd yr adeilad ar dir yr ysgol ac yn cael ei weld yng nghyd-destun adeiladau presennol yr ysgol, ystyrir na fydd yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos. Bydd yr uned gofal plant yn defnyddio'r maes parcio cyhoeddus presennol i'r gogledd-ddwyrain o'r ysgol sydd ag 20 o lefydd parcio ceir.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12.5 FPL/2023/297 – Cais llawn ar gyfer creu maes parcio yn cynnwys unedau gwefru EV, cabinet, estyniad i'r llwybr troed, golau, tirlunio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir yng Nghanolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw ymgeisydd a pherchennog y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd o unedau gwefru dwbl chwim a chyflym ar gyfer cerbydau trydan ar dir yng Nghanolfan Hamdden Plas Arthur. Bydd cyfanswm o 8 llefydd parcio yn cael eu darparu. Mae'r safle'n cynnwys ardal o tua 0.23 hectar o dir nas defnyddir gyferbyn â mynedfa Canolfan Hamdden Plas Arthur. Bydd lleoliad y fynedfa arfaethedig i'r safle yn dod o'r ffordd fynediad bresennol i Ganolfan Hamdden Plas Arthur. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r trefniadau parcio a gwelededd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol a restrir yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor ac ystyrir na fydd yn cael effaith negyddol ar yr Adeiladau Rhestredig / Ardal Gadwraeth gerllaw nac eiddo preswyl cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd yr un ei ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

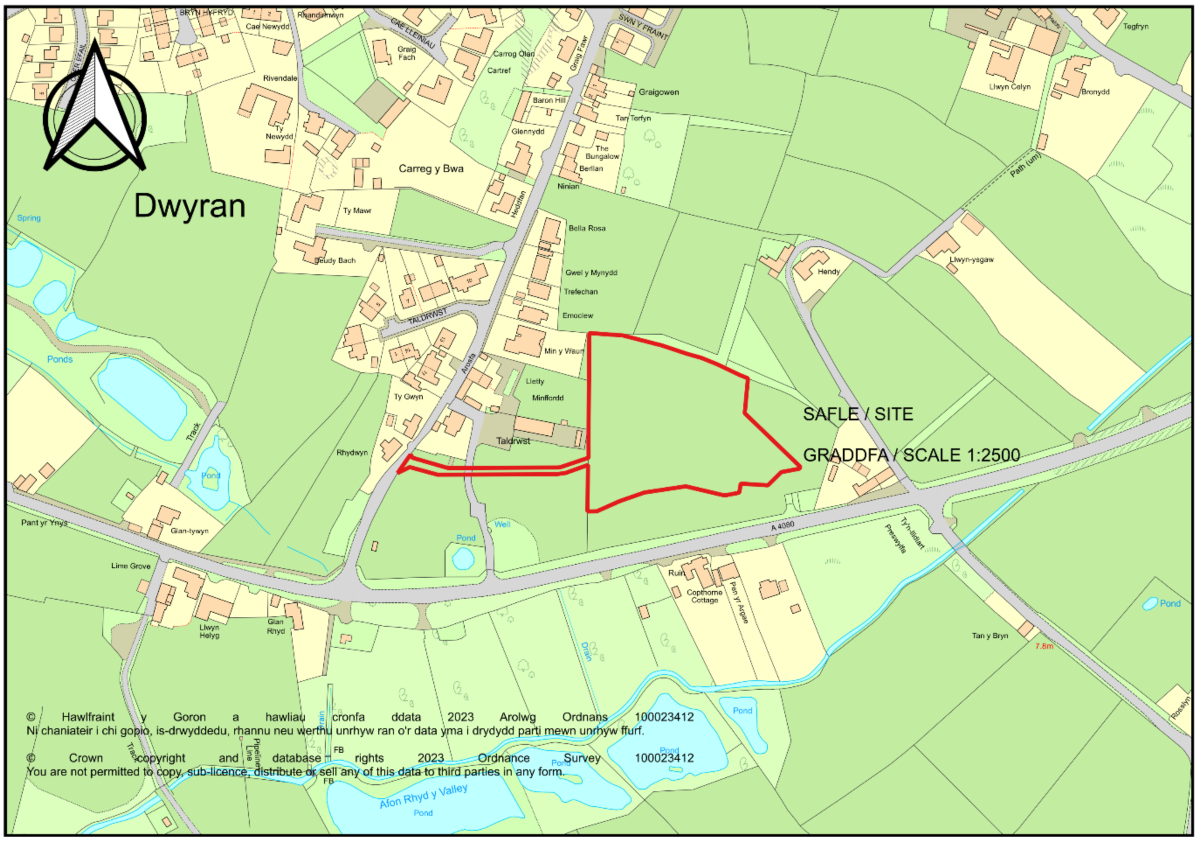
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **7.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

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

Lleoliad: Taldrwst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

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

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

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

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

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

Argymhelliad

Gohirio

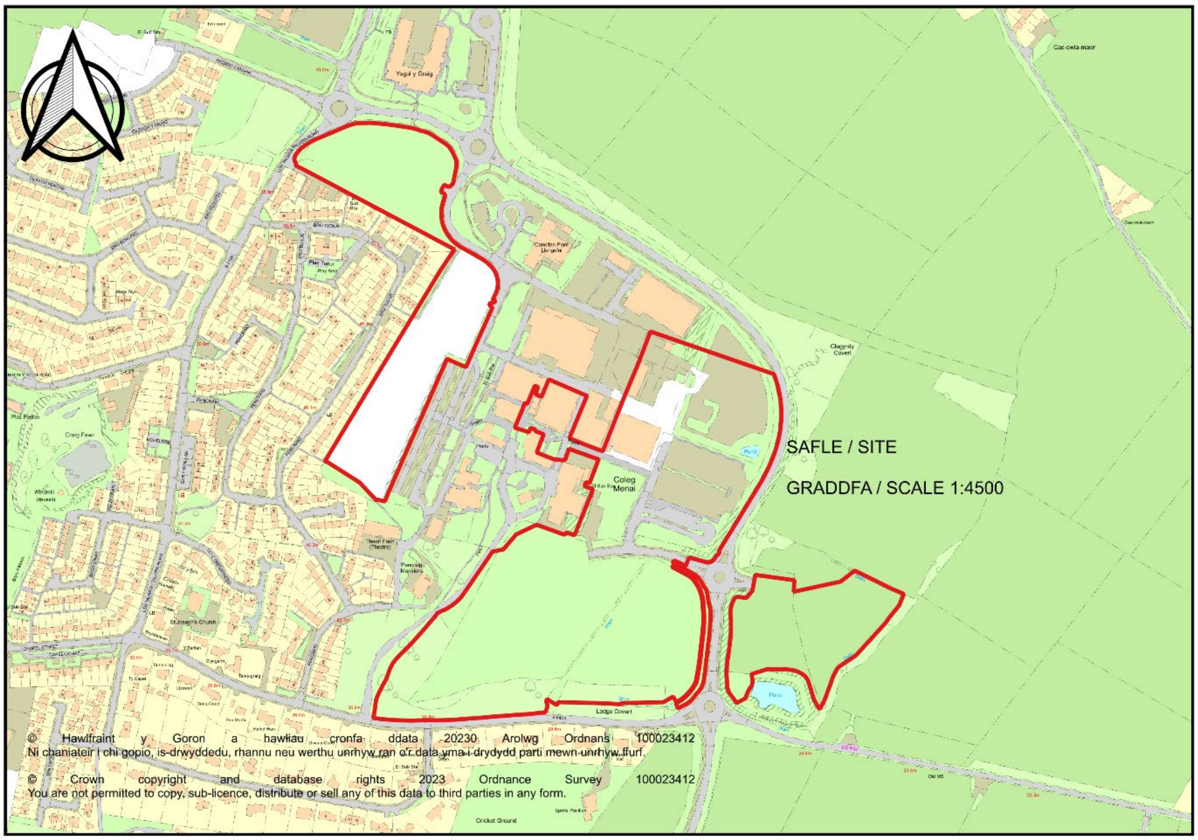
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2023/70

Ymgeisydd: Mr Daniel Brettell

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (16) (Manylion yr ardal chwarae) a (44) (Manylion yr ardal chwarae) o caniatâd cynllunio rhif VAR/2022/44 (Cais hybrid i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio) er mwyn cyflwyno gwybodaeth a chwbwlhau y gwaith ar y llecyn chwarae cyn meddiannu annedd rhif 61 yn

Lleoliad: Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (16) (Manylion y Lle Chwarae) a (44) (Manylion y Lle Chwarae) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/44 (Cais hybrid i greu canolfan beirianneg newydd, maes

parcio, lle chwarae i blant a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygu anheddau preswyl, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio) fel y gellir darparu'r wybodaeth am y lle chwarae cyn i'r 61ain annedd gael ei feddiannu yng Ngholeg Menai, Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Cefndir a'r rheswm dros ddiwygio geiriad yr amodau

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

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	Dim sylwadau
Anne Swyddog Strategol Gofal Plant a Chwarae/ Strategic Childcare and Play Officer	Hapus i dderbyn y taliad er mwyn darparu llecyn agored yn Llangefni.

Hysbysebwyd y cynnig drwy gyhoeddi hysbysiad yn y papur newydd lleol a thrwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf i gyflwyno sylwadau oedd 22/12/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir - Caniatad 3/1/24

MAO/2020/16 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galleuo cychwyn gwaith ar blot 2 ar dir - Caniatau 30/12/20

RM/2020/10 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 60 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn - Caniatau - 22/4/21

RM/2020/11 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 91 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn - Caniatau 1/6/21

MAO/2021/1 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galluogi cychwyn gwaith ar blotiau arwahan yn Safle B ar dir - Caniatau 19/4/21

VAR/2022/24 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio y caniatad amlinellol 34C304K/1/EIA/ECON ac amod (01) o caniatâd cynllunio rhif RM/2020/10 (Codi 60 o anneddau) er mwyn diwygio y cynlluniau - Caniatau 26/5/22

DIS/2021/82 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau a Chynefin) a (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio RM/2020/10 (materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi 60 o anneddau) ar dir yn - Discharged 30/11/21

DIS/2021/83 - Cais i ryddhau amod (23) (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON: Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianneg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw’n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn - Discharged 12/11/21

34C304N/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (07) (Tirlunio) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/1/18

34C304P/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (05) (Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 24/9/18

34C304Q/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (15)(a) (Rhaglen o Waith Archeolegol) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/11/18

34C304R/1/DIS -Cais i ryddhau amod (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 29/3/18

34C304T/1/DIS – Cais i ryddhau amod (13) (Dŵr Wyneb) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/1/18

34C304U/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (08) (Goleuo) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON on land at - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/1/18

34C304V/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (10)(System Draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn - Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/1/18

34C304W/1/DIS – Cais i ryddhau amod rhif (09) o ganiatâd cynllunio rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni - Discharged 26/1/18

VAR/2022/44 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (33) (cynllun teithio) ac amod (35) (priffyrdd a draenio) o ganiatâd cynllunio amlinellol rhif 34C304K/1/EIA/ECON (Cais hybrid ar gyfer canolfan beirianneg, maes parcio, lle chwarae i blant a chaniatâd amlinellol ar gyfer anheddau preswyl, gwesty, cyfleuster bwyd a diod a mes parcio) fel y gellir cymeradwyo’r manylion ar ôl dechrau datblygu’r safle – Granted 12/10/22

DIS/2023/49 – Cais i ryddhau amod rhif (44) (Lle chwarae i blant) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/44 at - Coleg Menai, Llangefni – Rhyddhau'r amod 1/8/23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais rhif 34C304K/1/EIA/ECON ar 25/7/17 ar gyfer cais hybrid i greu canolfan beirianneg a chais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl a gwesty yn - Coleg Menai, Llangefni. Cyflwynwyd cais o dan Adran 73 (VAR/2022/44) i ddiwygio geiriad yr amodau yn gysylltiedig â phriffyrdd a draenio.

Mae ceisiadau cynllunio manwl wedi'u derbyn mewn perthynas â'r elfennau preswyl ac maent wedi'u cymeradwyo o dan gais RM/2020/10.

Dyma gais i ddiwygio geiriad amod (16) a (44) (Manylion y Lle Chwarae) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/44 a darparu cyfraniad ariannol tuag at fan agored.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi ISA5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd yn nodi y dylid darparu llecyn agored ar gyfer datblygiadau preswyl â 10 neu fwy o unedau.

Oherwydd maint y cais cynllunio hwn, rhaid darparu digon o lecynnau agored ar gyfer y 153 o unedau a ganiateir o dan y caniatâd hwn.

Cefndir a'r rheswm dros ddiwygio geiriad yr amodau

Mae Clwyd Alun wedi gofyn i ddiwygio geiriad amod (16) a (44) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/44 fel y gellir cydymffurfio â hwy gan bod yr amodau hyn wedi'u torri ar hyn o bryd.

Roedd Safle 1, sydd ym meddiant Coleg Menai ar hyn o bryd, ar gyfer 23 o Unedau Preswyl a Lle Chwarae i Blant.
Roedd Safle 2 a 3, sydd ym meddiant Clwyd Alun ac sy'n cael ei ddatblygu ganddo, ar gyfer 60 o unedau fforddiadwy.
Roedd Safle 4 ar gyfer 70 o unedau preswyl. Nid yw'r gwaith ar y datblygiad hwn wedi dechrau eto.
Roedd Safle 5 ar gyfer gwesty. Nid yw'r gwaith ar y datblygiad hwn wedi dechrau eto.

Mae'r tir sydd â'r caniatâd gwreiddiol wedi'i werthu sawl gwaith i nifer o wahanol gwmnïau. Mae'r lle chwarae i blant ar dir sydd ym meddiant Coleg Menai (Safle 1 yn wreiddiol); fodd bynnag, nid yw'r unedau preswyl wedi cael eu datblygu eto.

Fe ddylai'r lle chwarae fod wedi cael ei gwblhau cyn meddiannu'r annedd cyntaf ar y safle, roedd hyn yn cynnwys yr unedau fforddiadwy ar Safle 2, 3 a 4.

Mae rhai o'r anheddau preswyl y mae Clwyd Alun wedi'u datblygu ar Safle 2 a 3 wedi cael eu meddiannu'n barod, yn groes i'r amodau hyn.

Gan fod y lle chwarae ar dir sydd ym meddiant Coleg Menai, mae Clwyd Alun wedi gwneud cais i newid geiriad yr amodau hyn i ganiatáu cwblhau'r lle chwarae cyn i'r 61ain annedd gael ei feddiannu. Trwy wneud hyn bydd modd i'r 60 o anheddau fforddiadwy sy'n cael datblygu gan Clwyd Alun ar Safle 2 a 3 gael eu meddiannu heb dorri amod (16) a (44). Mae Clwyd Alun wedi cadarnhau y byddant yn cyfrannu £18,164.13 tuag at ddarparu lle chwarae i blant yn Nhref Llangefni. Mae'r cyfraniad ariannol yn seiliedig ar gyfrifo anghenion y 60 o anheddau fforddiadwy a fydd yn cael eu datblygu gan Clwyd Alun ar Safle 2 a 3.

Ar hyn o bryd mae Amod (16) yn nodi:-

(16) Dylid cyflwyno manylion llawn am y Lle Chwarae i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a dylid ei gwblhau cyn i'r anheddau gael eu meddiannu yn unol â'r caniatâd amlinellol sy'n rhan o'r cais cynllunio hwn. Dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw i gyd-fynd â'r manylion hyn a dylid eu gweithredu llawn ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at greu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog drwy ddarparu lle chwarae addas, sydd wedi'i ddylunio'n dda.

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn i ddiwygio geiriad yr amod fel a ganlyn:-

(16) Dylid cyflwyno manylion llawn am y Lle Chwarae i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a dylid ei gwblhau cyn i'r 61ain annedd sy'n rhan o'r cais cynllunio hwn gael ei feddiannu. Dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw i gyd-fynd â'r manylion hyn a dylid eu gweithredu llawn ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at greu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog drwy ddarparu lle chwarae addas, sydd wedi'i ddylunio'n dda.

Ar hyn o bryd mae Amod (44) yn nodi:-

(44) Dylid cyflwyno manylion llawn am y Lle Chwarae arfaethedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a dylid ei gwblhau cyn i'r anheddau gael eu meddiannu. Dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw i gyd-fynd â'r manylion hyn a dylid eu gweithredu llawn ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at greu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog drwy ddarparu lle chwarae addas, sydd wedi'i ddylunio'n dda

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn i ddiwygio geiriad yr amod fel a ganlyn:-

(44) Dylid cyflwyno manylion llawn am y Lle Chwarae arfaethedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a dylid ei gwblhau cyn i'r 61ain annedd sy'n rhan o'r cais cynllunio hwn gael ei feddiannu. Dylid darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw i gyd-fynd â'r manylion hyn a dylid eu gweithredu llawn ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at greu cymunedau diogel, iach, nodedig a bywiog drwy ddarparu lle chwarae addas, sydd wedi'i ddylunio'n dda.

Casgliad

Mae Polisi ISA5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid darparu Llecyn Agored ar gyfer datblygiadau â 10 neu fwy o unedau.

Mae'r cais gan Clwyd Alun i ddiwygio geiriad yr amodau hyn yn dderbyniol. Bydd Clwyd Alun yn gwneud cyfraniad o £18,164.13 i Gyngor Sir Ynys Môn fel y gall ddarparu llecyn agored yng nghymuned Llangefni. Mae'r cyfraniad ariannol yn seiliedig ar gyfrifo anghenion y 60 o anheddau fforddiadwy a fydd yn cael eu datblygu gan Clwyd Alun.

Argymhelliad

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

Caniatâd cynllunio llawn

Mae'r amodau canlynol (rhif 01 hyd at ac yn cynnwys rhif 17) yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio llawn ("Safle A") sydd, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, yn cynnwys yr elfennau canlynol: y Ganolfan Beirianneg Newydd ("y Ganolfan"), maes parcio gyda 254 o lecynnau parcio ("y Lle Chwarae") a lle chwarae i blant.

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cyn cychwyn y gwaith ar y maes parcio, bydd strategaeth briodol ("y Strategaeth Blannu") ar gyfer "Safle A" yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur i ddangos y bydd gwaith plannu cysylltiol yn yr ardal (mae "Plannu Cysylltiol" yn golygu: llinell neu linellau o waith plannu parhaus/bron yn barhaus a fydd yn caniatáu symudiad rhydd rhywogaethau bywyd gwyllt (megis y wiwer goch) ar hyd y coridor, fel arfer rhwng (neu'n agos i) gynefinoedd addas a hefyd i hwyluso lledaeniad planhigion ar y ddaear mewn coetir dros gyfnod hirach o amser sydd o'r herwydd, yn gwella cynaliadwyedd a hyfywedd ecolegol mewn ardal benodol) yn cael ei gynnal yn ddigonol. Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor i'w gadw / ei sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol (gyda chyfansoddiad y rhywogaethau a manylion am y goleuadau y bwriedir eu defnyddio ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai gollyngiadau goleuni gael effaith ar y coridor) a chynllun rheoli a chynnal a chadw a sicrhau bod y Strategaeth Blannu yn cael ei gweithredu'n llawn wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir.

Amod (02) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304R/1/DIS.

(03) Cyn cychwyn y gwaith ar y Maes Parcio, bydd Asesiad Risg Bio-ddiogelwch ("yr Asesiad") yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr Asesiad a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn ystod y gwaith datblygu yn unol ag amserlen yn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw gan sicrhau bod yr Asesiad fel y'i cymeradwywyd yn cael ei weithredu wedi hynny yn llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y bywyd gwyllt sy'n bresennol.

Amod (03) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304R/1/DIS.

(04) Cyn bod neb yn symud i fyw i neu'n defnyddio'r Ganolfan newydd am y tro cyntaf, bydd cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn cael eu gosod yn unol â chynllun i'w gyflwyno i, a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd wedi hynny yn cael ei weithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad yn unol â'r manylion yn y cynllun y cytunwyd arno.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bywyd gwyllt ar y y safle.

(05) Cyn cychwyn ar unrhyw waith bydd Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfer y Cyfnod Adeiladu) ("y Cynllun") yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol ac amserlen ar gyfer camau o'r fath ac am ba hyd y byddant yn weithredol:
- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheolaethau o ran yr amseroedd y bydd cerbydau adeiladu yn cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau Stancio (os oes bwriad i'w defnyddio)
- Gwaith Daear;
- Hysbysfyrddau ar y safle safle,
- Oriau gwaith,

Manylion ynghylch sut y bydd sŵn, goleuni, llwch a llygryddion eraill yn yr awyr, dirgryniad, mwg, ac arogleuon o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar ddeunydd a'i ailddefnyddio
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Diogelu mwynderau preswylwyr tai cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio deunyddiau peryglus a chael gwared arnynt
- Gweithdrefnau Cyfyngiant mewn Argyfwng
- Y llwybr y bydd cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau'n ei ddefnyddio i fynd i ac o'r safle
- Cyfleusterau parcio ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- Storio peiriannau a deunyddiau
- Cyfleusterau golchi olwynion lle mae hynny'n briodol
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

Bydd y datblygwr yn sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun a gymeradwywyd drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal.

Amod (05) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304P/1/DIS a DIS/2021/82 ar gyfer Safle 2 a Safle 3.

(06) Ac eithrio'r rhai a nodwyd yn y cynllun ar gyfer Cadw a Chael gwared ar Goed (darluniad rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Adolygiad P3 dyddiedig 13.12.2016), rhaid cael caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw goed neu wrychoedd ar "Safle A" neu ar ffiniau'r safle yn cael eu tocio, eu brigdorri neu eu torri i lawr ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri rhaid plannu rhai newydd yn eu lle yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i a'i gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar yr un adeg ag ceir y caniatâd ymlaen llaw).

Rheswm: Er budd amwynder.
(07) Bydd y safle ("Safle A") yn cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni yn cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio yn cael ei wneud yn llawn i lwyr foddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni yn cael eu cynnal drwy gydol oes y datblygiad ac bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu'n cael eu difrodi ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yn cael eu cyfnewid yn y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol mae'n ofynnol eu plannu, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (07) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304N/1/DIS.

(08) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau, eu disgleirdeb ac oriau defnydd a fydd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r datblygiad yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod a bydd unrhyw oleuadau yn cael eu gosod a'u gweithredu wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (08) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304U/1/DIS.

(09) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu farcio'r safle yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn eu

gosod neu eu codi a byddant wedyn yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

Amod (09) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304W/1/DIS and DIS/2021/82 ar gyfer Safle 2 a Safle 3.

(10) Ni fydd unrhyw un yn symud i mewn i, neu'n defnyddio'r Ganolfan Newydd, fel y'i dangosir ar Ddarluniad Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Adolygiad P1 - Cynllun Lleoliad y Safle, nes bydd cynllun draenio ("y Cynllun Draenio") wedi ei gyflwyno i a'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i weithredu i'w foddhad ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Draenio ddangos sut y bydd y Ganolfan yn draenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut y bydd y llif dŵr budr yn y pen draw yn draenio i:

i) Y garthffos gyfun 150 mm yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y'i nodir ar Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd Dŵr Cymru sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad hwn o benderfyniad.

neu

ii) I bwynt arall sy'n cysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac sydd wedi ei nodi mewn asesiad modelu hydrolig.

Yn y naill achos neu'r llall, bydd y cysylltiad yn cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'i sefydlu'n unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth weithredu a nodir yn yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

Amod (10) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304V/1/DIS.

(11) Mae peipen 400mm i'r prif gyflenwad dŵr a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm yn croesi'r safle. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y brif garthffos gyhoeddus 400mm.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(12) Mae pibelli dŵr dosbarthu yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig. Ni chaniateir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cyfanrwydd y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi niwed iddynt, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad achosir llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(13) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ("Safle A") datblygu lifo i'r briffordd sirol. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r Ganolfan na'n defnyddio'r Maes Parcio hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r safle wedi cael eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'u gweithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y manylion a gymeradwywyd yn cael eu cynnal wedyn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb niweidio'r briffordd gyfagos.

Amod (13) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304T/1/DIS.

(14) Cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i, neu'n defnyddio'r Ganolfan newydd am y tro cyntaf, rhaid cyflwyno Cynllun Teithio ("y Cynllun Teithio") i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Yn y Cynllun Teithio, nodir cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr yn gadarnhaol i deithio i'r Safle ac oddi yno drwy ddulliau teithio eraill ac eithrio siwrneiau gyda cheir preifat ac ynddynt un person yn unig, Yn y Cynllun Teithio, nodir amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu'r Cynllun Teithiol. Bydd y Cynllun Teithio a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a'r amserlen a nodir ynddo.

Rheswm: Er mwyn annog teithio i ac o'r safle drwy ddulliau mwy cynaliadwy na cheir ac ynddynt un person yn unig.

(15) a) Ni chaniateir datblygu'r Maes Parcio (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ("y Rhaglen") wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion yn y Rhaglen a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a wneir yn unol â'r Rhaglen, fel sy'n ofynnol dan amod (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIFA).

Amod (15a) wedi ei ollwng o dan gais rhif 34C304Q/1/DIS.

(16) Bydd manylion llawn am y Lle Chwarae yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yn cael eu gwblhau cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd a godir yn unol â'r caniatâd amlinellol sy'n ffurfio rhan o'r caniatâd cynllunio hwn. Bydd cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cael ei gyflwyno gyda'r manylion hyn ac wedi hynny yn cael eu gweithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu at greu cymunedau diogel, iach, unigryw a bywiog trwy ddarparu lle chwarae a gynlluniwyd yn dda ac sydd ag offer addas.

(17) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r lluniadau a'r chynlluniau a restrir isod ac fel y bydd angen eu cymeradwyo gan yr amodau a bennwyd:

Rhif Darluniad	Dyddiad	Disgrifiad o'r Cynllun
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	10.02.2017	Strategaeth Tirwedd

CS087795-CAP-XX-00-DR-L 0010 Rev P1	23.09.2016	Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianneg Newydd
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	23.09.2016	Cynllun a Manylion y Ffensys
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Pafin
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	23.09.2016	Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	23.09.2016	Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	23.09.2016	Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	23.09.2016	Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	23.09.2016	Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 1
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	23.09.2016	Croestoriad Nodweddiadol o'r Ganolfan Beirianneg
NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	23.09.2016	Drychiadau'r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 2

		Paled o’r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	23.09.2016	New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 Rev P1	23.09.2016	To’r Ganolfan Beirianneg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 Rev P3	05.12.2016	Cynllun Meistr
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3	13.12.2016	Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed

O dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON a VAR/2023/70.

Caniatâd cynllunio amlinellol

Mae'r amodau canlynol (rhifau 18 hyd at ac yn cynnwys rhif 46) yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio amlinellol sydd, er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, yn cynnwys yr elfennau canlynol: y datblygiad preswyl (“y Datblygiad Preswyl”, y gwesty (“y Gwesty”) a’r cyfleuster bwyd a diod ategol gyda’r ddarpariaeth barcio cysylltiedig (“y Cyfleuster”).

(18) Bydd y materion canlynol a gadwyd yn ôl yn cael eu cymeradwyo ar gyfer Plotiau 1 – 5 (y cyfeirir atynt o hyn ymlaen yn unigol fel "Plot" a gyda'i gilydd fel "Plotiau") y safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol hwn (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel "Safle B") cyn dechrau'r datblygiad o fewn y Plot perthnasol, hynny yw cynllun, graddfa, ymddangosiad yr adeiladau a'r tirlunio. Gellir cyflwyno materion a gadwyd yn ôl mewn perthynas ag unrhyw blot neu bob un o'r Plotiau.

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

(19) Bydd raid gwneud y cais i gymeradwyo’r materion a gadwyd yn ôl y cyfeirir atynt uchod cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(20) Bydd raid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef dim hwyrach na’r hwyraf o’r dyddiadau canlynol sef: - (a) cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd i ddyddiad y rhoddwyd cymeradwyaeth terfynol i’r materion a gadwyd yn ôl, neu os cymeradwyir ar wahanol ddyddiadau, cyn pen dwy flynedd i’r dyddiad y cymeradwywyd yn derfynol y mater olaf a gadwyd yn ôl.

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

(21)Cyn dechrau gwaith ar y maes parcio cyflwynir strategaeth (“y Strategaeth Blannu”) ar gyfer plotiau 1-5 o fewn “Safle B” i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i chymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo i ddangos y bydd cysylltedd plannu yn cael ei gynnal yn briodol. (Ystyr “cysylltedd plannu” yw; llinell, neu linellau, o blannu parhaus neu bron â bod yn barhaus sy’n hwyluso ac yn caniatáu i rywogaethau bywyd gwyllt (megis y wiwer goch) symud yn rhydd ar hyd y coridor, fel arfer rhwng (neu’n agos at) ardaloedd o gynefin ffafriol a hefyd hwyluso lledaeniad planhigion llawr coetir dros gyfnodau hirach o amser, gan alluogi mwy o gynaliadwyedd a hyfywedd ecolegol cyffredinol mewn ardal benodol). Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor fydd yn cael ei gynnal/sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol a chyfansoddiad y rhywogaethau i’w ddefnyddio a manylebau’r goleuadau i’w defnyddio ar hyd y coridor ac mewn ardaloedd cyfagos lle gallai gorlif goleuni effeithio ar y coridor, a chynllun rheoli a chynnal a chadw i sicrhau fod y Strategaeth Blannu’n cael ei gweithredu’n llawn ar bob plot wedi hynny, yn unol â’r manylion a gymeradwywyd, drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir.

(22) Cyn cychwyn datblygiad ar Blot, cyflwynir Asesiad Risg Bioddiogelwch (“yr Asesiad”) mewn perthynas â’r Plot hwnnw i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr Asesiad fel y’i cymeradwywyd yn cael ei roi ar waith wrth ddatblygu’r Plot perthnasol, yn unol â’r amserlen yn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw gan sicrhau fod yr Asesiad a gymeradwywyd yn cael ei weithredu’n llawn wedi hynny drwy gydol oes datblygu’r Plot perthnasol.

Rheswm: Diogelu’r bywyd gwyllt sy’n bresennol.

(23) Cyn cychwyn unrhyw waith o fewn Plot, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfer Adeiladu) ("y Cynllun") mewn perthynas â'r Plot hwnnw’n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol a'r amseroedd pryd y bydd camau o'r fath yn weithredol ac am ba hyd:

- Mesurau amddiffyn coed a llwyni;
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle;
- Cyfyngiadau ar amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;
- Dulliau gosod polion yn y ddaear (os cânt eu defnyddio);
- Gwaith cloddio;
- Byrddau hysbysebu ar y safle;
- Oriau gweithio;
- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir yn yr awyr, dirgryniad, mwg ac arogleuon o waith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru;
- Rheoli a chael gwared ar wastraff ac ailddefnyddio deunyddiau;
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gollwng ar y briffordd gyhoeddus;
- Amddiffyn mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw;
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus;
- Gweithdrefnau Rheoli mewn Argyfwng;
- Pennu llwybr i ac o’r safle ar gyfer cerbydau a pheiriannau adeiladu a danfon cyflenwadau;
- Parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr;
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- Storio peiriannau a deunyddiau;
- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo’n briodol;
- System i reoli cwynion gan breswylwyr lleol;

Rhaid glynu at y Cynllun wrth adeiladu’r datblygiad ar y Plot perthnasol

Rheswm: Sicrhau nad yw’r amgylchedd adeiladu’n niweidiol i fwynderau neu fywyd gwyllt yr ardal leol.

Amod 23 wedi ei ddileu yn rhannol o dan caniatad cynllunio DIS/2021/83 ar gyfer Safle 2 a 3.

(24) Rhaid gosod cynefinoedd amgen (blychau ystlumod) yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a bydd raid gweithredu'r cynllun wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd trwy gydol oes datblygiad y Plot perthnasol y mae blychau ystlumod o'r fath i'w gosod arno.

Rheswm: Er mwyn gwarchod bywyd gwyllt y safle.

(25) Bydd manylion ar gyfer adeiladu'r pyllau a maint a nodweddion y pyllau hynny sydd wedi eu cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y gwaith hwnnw ac yna, bydd y cyfryw byllau'n cael eu gweithredu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(26) Bydd Asesiad o'r Goblygiadau o ran Coedyddiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth BS: 5837 2012, yn seiliedig ar yr Adroddiad ar yr Arolwg Gofalu am Goed Amwynder a'r Adroddiad Cyfyngiadau yn cael eu cyflwyno gydag unrhyw gais llawn neu gais sy'n ymwneud â materion a gadwyd yn ôl a bydd y manylion a gymeradwywyd mewn Asesiad a Datganiad Dull o'r fath yn cael eu gweithredu'n llawn wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(27) Bydd raid cyflwyno Cynllun Rheoli Coetir sy'n amlinellu'r ffordd y mae coetir i gael ei reoli, sy'n ymdrin â materion fel nodau, rhestr o weithrediadau i'w cyflawni, amserlen, a darpariaeth ar gyfer adolygiad. Gall gweithrediadau gynnwys teneuo coed sydd wedi'u plannu, tynnu gwarchodwyr a chlymiadau, tynnu canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol, a rheoli rhywogaethau ymledol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol, ynghyd ag unrhyw gais materion llawn neu faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer Plot 4. Bydd raid i'r cyfryw gynllun gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith datblygu ar Blot 4 yn unol â'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl a rhaid ei weithredu'n llawn wedi hynny trwy gydol oes y datblygiad ar Blot 4.

Rheswm: Er budd amwynder

(28) Ac eithrio y rhai hynny a nodir yn y Cynllun Cadw a Thorri Coed (darlun rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3 dyddiedig 13.12.2016) rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw goed neu wrychoedd ar y Plot neu ar derfynau'r safle yn cael eu brigdorri, tocio neu eu torri i lawr ac os bydd unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri bydd coed neu wrychoedd yn cael eu rhoi yn eu lle yn unol â chynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ar yr un pryd ac y derbynnir eu cytundeb ymlaen llaw.

Rheswm: er budd amwynder.

(29) Cyn cychwyn datblygu Plot, cyflwynir cynllun yn rhoi manylion tirlunio a phlannu coed a llwyni sydd ei angen ar gyfer y Plot hwnnw i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn ar gyfer y Plot perthnasol yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd a bydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol a bydd yn cael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) ar y Plot perthnasol neu gwblhau'r datblygiad ar y Plot perthnasol, pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal drwy gydol oes y datblygiad ar y Plot ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw, neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio â chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle

yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er budd amwynder.

(30) Bydd manylion llawn am unrhyw oleuadau, eu disgleirdeb ac oriau gweithredu a fydd yn cael eu cynnwys fel rhan o'r cynllun yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn eu gosod ac yn cael eu gweithredu wedi hynny drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(31) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu farcio'r safle yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn eu gosod a byddant wedyn yn cael eu gweithredu a'u cynnal a'u cadw drwy gydol oes y datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(32) Ni chychwynnir ar unrhyw ran o'r datblygiad a gafodd ganiatâd amlinellol hyd nes y bydd pob cam o'r gwaith ar ffordd gyswllt Llangefni wedi cael eu cwblhau ac yn weithredol a hynny er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y briffordd.

(33) Cyn dechrau datblygu Plot, cyflwynir Cynllun Teithio yn ymwneud â'r Plot hwnnw i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Teithio perthnasol yn nodi'r cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr i deithio i'r Plot perthnasol, ac oddi yno, gan ddefnyddio dull teithio amgen yn hytrach na theithio mewn car preifat sy'n cario'r gyrrwr yn unig, nodi amserlen ar gyfer ei weithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Rhoddir y Cynllun Teithio a gymeradwywyd ar waith ym mhob Plot yn unol â'r amserlen a gymeradwywyd ar gyfer y Plot hwnnw.

Rheswm: Annog defnyddio dulliau mwy cynaliadwy o deithio i'r safle ac oddi yno na cheir sy'n cario'r gyrrwr yn unig.

Amod (33) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2022/44 ar gyfer Plot 2 a Plot 3 yn unig.

(34) Cyn i unrhyw waith datblygu gychwyn ar Blot , rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, i'w cymeradwyo ganddo, fanylion mewn cysylltiad â'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl sy'n ymwneud â'r plot hwnnw:

i) Manylion llawn y dulliau mynediad i'r safle.
ii) Cynllun arfaethedig y ffordd, maint a lleoliad cyfleusterau troi i gerbydau, cyfleusterau parcio ceir a chyfleusterau danfon nwyddau a llwytho a dadlwytho.
iii) Cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb a dulliau o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, siambrau ac arllwysfeydd, gyda diamedrau pibellau a data dylunio.
iv) Cynllun ar gyfer goleuadau stryd ac awyr agored.

Rheswm: Er budd amwynder a diogelwch priffyrdd.

(35) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau ar Blot hyd nes y bydd mesurau i sicrhau y bydd y ffyrdd a'r system ddraenio sy'n gwasanaethu'r plot yn cael eu cynnal a'u cadw wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac wedi hynny bydd y mesurau hyn yn cael eu rhoi ar waith ar y Plot yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau mynediad diogel a chyfleus i wahanol rannau safle'r datblygiad.

Amod (35) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2022/44 ar gyfer Plot 2 a Plot 3 yn unig.

(36) Ni fydd y datblygiad ar Blot 1 yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Plot 1, fel y nodir ar Ddarlun Rhif CS087795-CAP-XX-00-DR-L-001 Rev P1 – Cynllun Lleoliad Safle, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos na fydd llif budr o fwy na 23 annedd yn cael ei ollwng i'r garthffos gyhoeddus ar Lôn Talwrn rhwng y twll archwilio cyfeirnod SHH46767151 a SH46767152 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

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.

(37) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar blotiau 2-5, fel y dangosir yn Llun Rhif. CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad Safle, tan y bydd cynllun draenio yn ymwneud â'r Plot Perthnasol wedi ei gyflwyno a'i gytuno arno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn arddangos sut bydd y Plot perthnasol yn cael ei ddraenio'n effeithiol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a sut bydd y llif dŵr budr yn y pen draw yn llifo i:

i) Y garthffos 150mm gyfunol yn nhwll archwilio cyfeirnod SH46746801 fel y dangoswyd ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth a gysylltwyd i'r rhybudd penderfyniad hwn.

neu

ii) Bod pwynt cyswllt arall ar y system garthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei adnabod gan asesiad modelu hydrolig, a fydd yn y lle cyntaf yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol yn y lle cyntaf ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt. Yn dilyn hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn gweithrediad unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel yr ellid ei adnabod gan yr asesiad modelu hydrolig.

Yn dilyn hynny, bydd y cysylltiad ar gyfer y Plot perthnasol yn cael ei wneud yn unol â'r opsiynau cysylltu a argymhellir yn dilyn gweithrediad unrhyw welliannau angenrheidiol i'r rhwydwaith carthffosiaeth fel y gellid ei adnabod gan yr asesiad modelu hydrolig.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(38) Bydd y cynllun draenio cytunedig ar gyfer pob Plot yn cael ei gyflawni'n llawn cyn defnyddio unrhyw adeilad ar y Plot perthnasol a gymeradwyir trwy hyn ac yn parhau i fod yn weithredol tra gwneir defnydd o bob Plot.

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

(39) Croesir y safle datblygu arfaethedig gan brif bibell gyhoeddus 400mm sy'n codi a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm gyda'u safle bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol ynghlwm. Bydd eu safle yn cael ei leoli'n gywir a'i farcio ar Blot 4 cyn i'r gwaith ddechrau ar Blot 4 ac ni fydd unrhyw ddatblygiad gweithredol ar Blot 4 yn cael ei wneud o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y brif bibell gyhoeddus 400mm sy'n codi.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi eu difrodi, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(40) Mae plot 4 yn cael ei groesi gan brif bibellau dŵr / pibellau dosbarthu dŵr gyda'u safle bras yn cael ei farcio ar y cynllun amgaeedig. Bydd eu safle yn cael ei leoli'n gywir a'i farcio ar Blot 4 cyn i'r gwaith ddechrau ar Blot 4 ac ni fydd unrhyw ddatblygiad gweithredol ar Blot 4 yn cael ei wneud o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y brif bibell ddŵr gyhoeddus.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi eu difrodi, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(41) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn cwrtil y Plotiau yn cael ei ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar bob Plot nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r Plot perthnasol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni fydd unrhyw adeilad, maes parcio na ffordd fynediad a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu defnyddio ar Blot nes bod y cynllun a gymeradwywyd ar gyfer y Plot hwnnw wedi'i weithredu'n llawn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb amharu ar y briffordd gyfagos.

(42) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cael ei wneud ar Blot 1, Plot 4 na Phlot 5 (gan gynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y Plot perthnasol wedi'i chyflwyno i'r (Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd gwaith datblygu ar Blot 1, Plot 4 a Phlot 5 yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion cymeradwy ar gyfer y Plot perthnasol.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn deuddeng mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad ar Blot 1, Plot 4 a Phlot 5 (fel y bo'n berthnasol) pa un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm:
1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg.

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

(43) a) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu (gan gynnwys stripio uwchbridd neu unrhyw waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid i'r holl waith datblygu a'r holl waith archeolegol gael ei gyflawni'n 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 ganddo ar bapur o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag ddigwydd gyntaf.

Rhesymau:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei chyflawni'n unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIFA).

(44) Bydd manylion llawn am y lle chwarae arfaethedig i blant yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a rhaid eu cwblhau yn unol â'r

manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn unrhyw annedd. Bydd cynllun rheoli a chynnal a chadw'n cael ei gyflwyno gyda'r manylion hyn ac wedi hynny yn cael eu gweithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu at greu cymunedau diogel, iach, unigryw a bywiog trwy ddarparu lle chwarae a gynlluniwyd yn dda ac sydd ag offer addas.

Amod (44) wedi ei ollwng o dan gais rhif DIS/2023/49.

(45) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r lluniadau a'r chynlluniau a restrir isod ac fel y bydd angen eu cymeradwyo gan yr amodau a bennwyd:

Rhif Darluniad	Dyddiad	Disgrifiad o'r Cynllun
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0009 P1 & P2 Rev P6	10.02.2017	Strategaeth Tirwedd
CS087795-CAP-XX-00-DR-L 0010 Rev P1	23.09.2016	Cynllun Meistr o'r Ganolfan Beirianneg Newydd
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0301 Rev PO1	23.09.2016	Cynllun a Manylion y Ffensys
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0701 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Pafin
ENG-CAP-EB-CM-DR-D-1301 Rev P-01	23.09.2016	Goleuadau ar y Ffordd ac Arwyddion Traffig wedi eu Goleuo
ENG-CAP-CP-CM-DR-D-0502 Rev P-01	23.09.2016	Gosodiad y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb
ENG-CAP-CP-00-XX-DR-E-017 Rev P2	23.09.2016	Goleuadau Allanol a Chamerâu Goruchwylio
ENG-CAP-CP-00-DR-D-0602 Rev P01	23.09.2016	Croestoriad o'r Gwaith Daear ar y Safle
ENG-CAP-CP-00-DR-D-1101 Rev P-01	23.09.2016	Cyrbinau, Troedffyrdd ac Ardaloedd â Cherrig Pafin arnynt Gosodiad y Maes Parcio
ENG-CAP-CP-EB-CM-DR-D-0501 Rev P-01	23.09.2016	Cynllun y Draeniau Dŵr Budr a Dŵr Wyneb

NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061001 Rev P3	23.09.2016	Drychiadau’r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 1
NEC-LAW-0-0-DSC-063001 RevP1	23.09.2016	Croestoriad Nodweddiadol o’r Ganolfan Beirianneg
NEC-LAW-0-U01-DFP-061002 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Cyntaf y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U03-DFP-061004 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Trydydd Llawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-0-DEL-AR-061002 Rev P4	23.09.2016	Drychiadau’r Ganolfan Beirianneg Newydd Taflen 2
		Paled o’r Deunyddiau Tirlunio Meddal
NEC-LAW-0-G01-DFP-061001 Rev P3	23.09.2016	Cynllun Trefniant Cyffredinol Llawr Gwaelod y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U02-DFP-061003 Rev P3	23.09.2016	New Cynllun Trefniant Cyffredinol Ail Lawr y Ganolfan Beirianneg Newydd
NEC-LAW-0-U04-DFP-061005 Rev P1	23.09.2016	To’r Ganolfan Beirianneg Newydd – Cynllun Trefniant Cyffredinol
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0008 Rev P3	05.12.2016	Cynllun Meistr
CS087795-CAP-XX-00-DR-L-0011 Rev P3	13.12.2016	Cynllun ar gyfer Cadw a Chael Gwared ar Goed

O dan gais cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON a VAR/2023/70.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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.

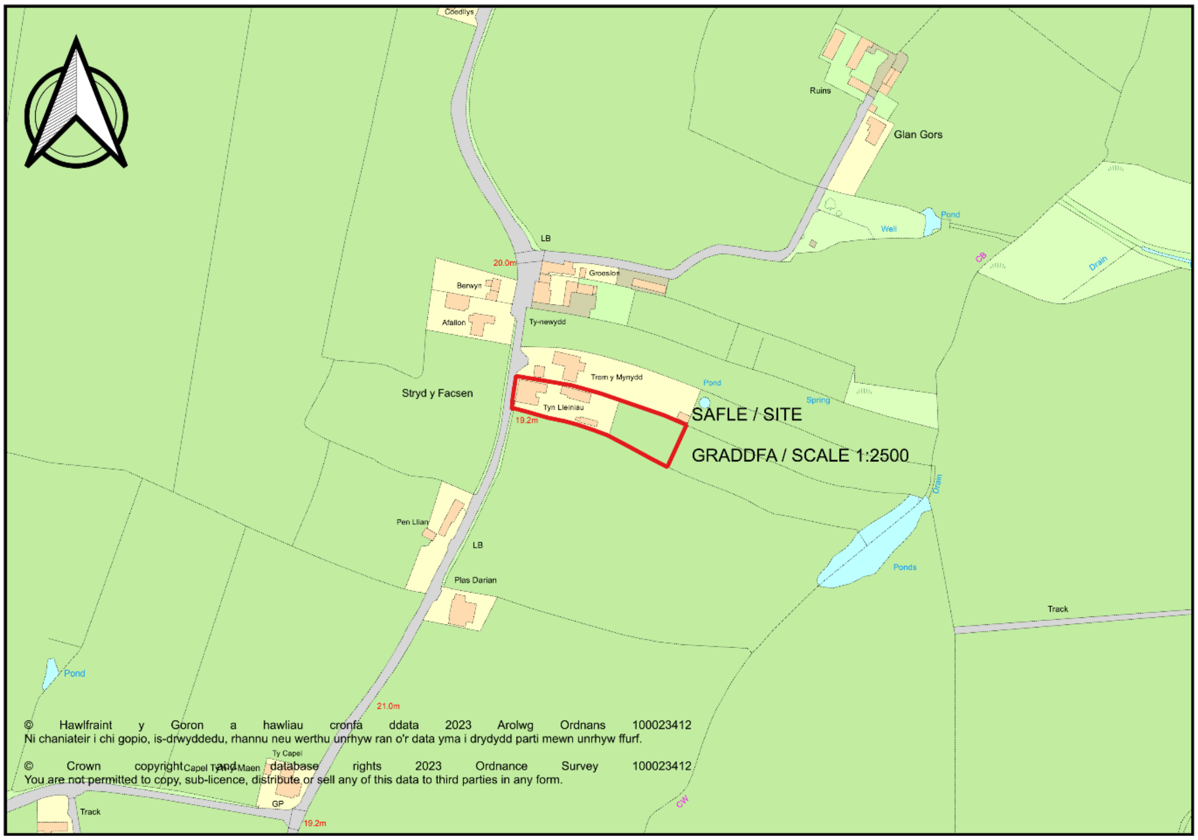
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **11.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/228

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Bailey

Bwriad: Cais llawn ar gyfer ymestyn cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Tyn Lleiniau, Llanfigael.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i un o'r cynghorwyr presennol, fel y'i diffinnir yn adran 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais, yn unol â gofynion adran 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli yn ardal Llanfigael, ger lôn wledig gul yng nghefn gwlad agored, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r annedd bresennol yn fwthyn/byngalo pedair ystafell wely ar wahân ac yn y cefn ceir gardd gydag arwyneb caled a ddefnyddir i barcio ceir a lleoli carafán sefydlog sy'n cael ei defnyddio fel llety ategol.

Y datblygiad arfaethedig yw ymestyn y cwrtil preswyl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p’un a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fyddai’n cael effaith andwyol ar dai cyfagos neu'r ardal leol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Dyluniad SPG yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig, 2008
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (Chwefror 2021)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyngor Cymuned Llanfachraeth Community Council	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ni ragwelir y byddai’r datblygiad yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnwyd i’r ymgeisydd gadarnhau ar y cynlluniau, y bwriad i blannu gwrychoedd brodorol ynghyd â mesurau lliniaru, sef darparu tyllau draenogod yn y ffens derfyn newydd.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a’r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/11/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

27C44 - Dymchwel y siediau presennol ac ail godi modurdy ynghyd ac ystorfeydd i'w defnyddio a pwrpasau domestig yn / Demolition of existing sheds along with the construction of a garage , store and garden store building for domestic use only at Ty'n Lleinion, Llanddeusant. Cwblhau'n Derfynol / Finally Disposed Of 09/12/2007

27C44A - Codi ystafell haul ynghyd a cadw'r modurdy/storfa yn / Erection of a conservatory together with the retention of the garage/store at Tyn Lleiniau, Llanfigael, Llanfachraeth. Caniatau/Approved 29/09/2004

27C44B - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Tyn Lleiniau,Llanfigael.
Caniatau/Approved 10/10/2006

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer ymestyn y cwrtil preswyl a bydd y pwyllgor yn penderfynu arno gan fod y Cynghorydd KenTaylor yn perthyn i'r ymgeiswyr.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar dai cyfagos neu'r ardal leol.

(i) Y cais gwreiddiol a gyflwynwyd

Roedd y cais cynllunio gwreiddiol a gyflwynwyd yn gynnig ar gyfer adeiladu anecs un llawr ar wahân ac ymestyn cwrtil preswyl yr eiddo. Hysbysodd yr adran gynllunio'r ymgeisydd a'r asiant na fyddai'r anecs arfaethedig yn dderbyniol gan y byddai'n creu annedd hunangynhaliol ar wahân, oherwydd y pellter oddi wrth yr annedd bresennol, ac ni fyddai'n ategol i'r annedd bresennol. Diwygiwyd y datblygiad arfaethedig gan yr ymgeisydd a'r asiant trwy ddileu'r anecs arfaethedig ac ymestyn yr estyniad i'r cwrtil preswyl i gyd-fynd â gardd yr eiddo drws nesaf.

(ii) Y cynnig i ymestyn y cwrtil

Y datblygiad arfaethedig diwygiedig yw newid defnydd tir amaethyddol i'r Dwyrain o'r cwrtil preswyl presennol. Mae'r darn o dir yn mesur tua 0.11 hectar. Mae'r eiddo drws nesaf, Trem y Mynydd, ar dir i'r Gogledd o'r safle ac mae gan yr eiddo hwnnw ardd fawr iawn sy'n ymestyn i'r Dwyrain o'r annedd. Byddai'r estyniad i'r cwrtil preswyl yr un fath â gardd yr eiddo drws nesaf o ran ei hyd a'i faint. Mae yna ffens ar y terfyn ar hyd y cwrtil rhwng y ddwy annedd a'r gerddi ac mae uchder y ffens yn atal unrhyw oredrych. Ni fyddai newid defnydd y tir yn cael effaith andwyol ar yr annedd bresennol, byddai'n debyg i ardd yr eiddo drws nesaf o ran ei faint ac ni fyddai'n effeithio ar yr ardal leol.

(iii) Ymateb yr ymgynghorydd ecolegol i'r ymgynghoriad

Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor wedi gofyn am welliannau ecolegol fel rhan o'r cais i newid defnydd y tir. Mae'r asiant wedi addasu'r cynlluniau arfaethedig i ddangos y gwelliannau ecolegol, sef plannu gwrych brodorol a darparu tyllau draenogod yn y ffens er mwyn cydymffurfio â sylwadau'r ymgynghorydd ecolegol. Bydd y ddau welliant ecolegol yn cael eu cynnwys mewn amod.

Casgliad

Ystyrir bod y cais i ymestyn y cwrtil preswyl yn dderbyniol gan na fyddai'n cael effaith andwyol ar y safle presennol, ar eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF2 a PCYFF3 yn y CDLlC.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

(01) Bydd newid defnydd tir yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) y Dref a'r Wlad.

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

· **Cynllun Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023**

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd rhaid gwneud yr holl waith plannu sydd wedi'i gymeradwyo yn y manylion tirlunio sydd wedi'u cynnwys yn Cynllun Tanc Arfaethedig gyda'r Cynllun Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud oddi yno neu'n cael difrod neu glefyd difrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, bydd rhaid eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf am goed/planhigion o faint a rhywogaeth debyg. Bydd rhaid cadw'r planhigion am weddill oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod y bwriad yn ymdoddi i'r ardal o'i amgylch fel sy'n ofynnol yn unol â Pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLlC.

(05) Ni chaiff yr estyniad i'r cwrtil preswyl ond ei ddefnyddio'n ategol i annedd Tyn Lleiniau, Llanfigael, fel y'i dangosir o fewn y llinell goch ar y Cynllun Safle a Ffotograffau o'r Safle - 999014/01 - Diwygiad I - Dyddiedig 12/12/2023 a ddarparwyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

(06) Cyn dechrau defnyddio'r cwrtil preswyl estynedig a gymeradwyir trwy hyn, bydd y ffens derfyn arfaethedig gyda thyllau bychan ar y gwaelod ar gyfer draenogod, fel y caiff ei labelu ar y Cynllun Safle a Ffotograffau o'r safle – 999014/01 – Diwygiad I – Dyddiedig 12/12/2023, yn cael ei chwblhau ac wedi hynny rhaid ei chadw felly yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cynorthwyo i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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.

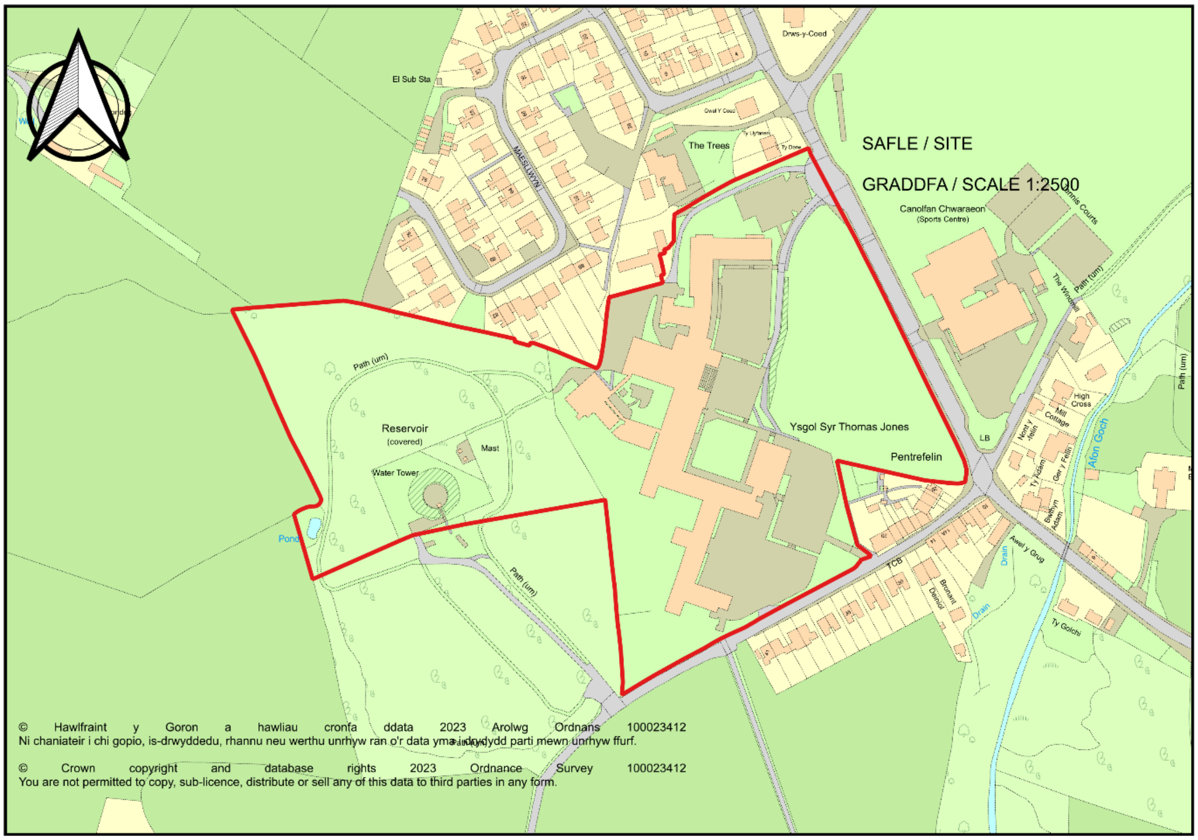
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/303

Ymgeisydd: Ysgol Syr Thomas Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tennis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gazebo ffrâm bren awyr agored yn

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tenis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gasibo ffrâm bren awyr agored.

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

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos neu ar yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad – darparwyd cyngor i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiadau.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad – bodlon gyda'r gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt.
Sport Wales FIT	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yng nghwrtil adeilad cofrestredig. Roedd yr ymgynghorydd treftadaeth yn bresennol mewn cyfarfod safle ar 09/10/2023 i drafod y cynigion a chytuno ar leoliadau addas ar gyfer y nodweddion arfaethedig, i sicrhau na fyddai'r datblygiadau'n cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd a'r wybodaeth ategol yn cyd-fynd â'r hyn y cytunwyd arno yn y cyfarfod. Oherwydd hynny, nid oes gwrthwynebiad o safbwynt treftadaeth adeiledig.

Cyhoeddusrwydd:

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd gan fod y datblygiad wedi'i leoli yng nghwrtil adeilad cofrestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/12/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101G/CC – Dim gwybodaeth ar gael.

11LPA101H/CC – Dim gwybodaeth ar gael.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Ysgol Syr Thomas Jones ar hyd Ffordd Tanybryn yw safle'r cais ac mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y CDLlC.

Cais yw hwn ar gyfer gosod canopi awyr agored, 3 bwrdd tenis awyr agored, 2 bostyn pêl-fasged a gasibo ffrâm bren awyr agored. Bydd y canopi awyr agored, y 3 bwrdd tenis a'r 2 bostyn pêl-fasged yn cael eu lleoli ar asgell Ddwyreiniol y safle ar yr iard chwarae sydd ag arwyneb solet a bydd y gasibo ffrâm bren awyr agored yn cael ei leoli mewn man agored sydd wedi'i amgáu yng nghanol y safle. Bydd y datblygiad yn caniatáu i nifer o bynciau gael eu haddysgu mewn ffordd amgen, yn ogystal â darparu man diogel ar gyfer disgyblion yr ysgol.

Bydd y gasibo ffrâm bren awyr agored yn mesur 6 metr x 6 metr. Uchder pwynt isaf y to fydd 2.4 metr a bydd y pwynt uchaf yn 3.7 metr o uchder.

Mae'r canopi awyr agored yn mesur 15.4 metr x 4 metr. Bydd pwynt isaf y to yn 3 metr o uchder a'r pwynt uchaf yn 3.6 metr o uchder.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 yn y CDLlC a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd blwch adar, a nodir ar luniad 'AL/15081/01 – Cynllun safle arfaethedig' yn cael ei osod ar goeden aeddfed gerllaw ar ffin Ddwyreiniol y safle. Yn ogystal â hyn, bydd y disgyblion yn plannu a chynnal ardal flodau gwyllt yn yr ardd, yn ogystal â thyfu rhywogaethau brodorol, a bydd hynny'n gwella eu gwybodaeth am fioamrywiaeth ymhellach.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan fod disgwyl i'r cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ystyrir bod y gosodiad yn dderbyniol gan fod y

datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth y lôn gyhoeddus. Yn ogystal, ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad yn dderbyniol gan fod y dyluniad yn defnyddio deunyddiau o ansawdd uchel. Ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol gan nad yw ei raddfa'n cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos nac ar yr adeilad rhestredig. Yn ogystal, cyflwynwyd gwelliannau bioamrywiaeth effeithiol ar y safle.

Mae llawer iawn o goed a gwrychoedd yn amgylchynu ac yn cuddio'r safle'n dda ac mae hynny'n lleihau'r effaith weledol o eiddo gerllaw yn dda iawn. Gan fod y datblygiad wedi'i leoli ar gae chwarae/iard yr ysgol, mae gan y safle hanes o sŵn cysylltiedig, yn enwedig yn ystod oriau ysgol. Ni dderbyniwyd yr un gwrthwynebiad i'r cynnig hwn ac ystyrir na fydd y cynnig yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos. Yr eiddo agosaf yw 19-20, Pentrefelin, Ffordd Rhos Beuno, Amlwch, sydd tua 8 metr i ffwrdd. Oherwydd defnydd blaenorol y tir hwn, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Ni ystyrir y bydd y cynnig hwn yn effeithio ar eiddo cyfagos ac ystyrir fod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2.

Mae Polisi Strategol PS 20 yn cydnabod pwysigrwydd, lle bo hynny'n briodol, gwarchod gosodiad ased treftadaeth. Gellir gwneud difrod sylweddol i ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol ased os nad yw dyluniad, graddfa neu leoliad y datblygiad yn sensitif. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yng nghwrtil adeilad rhestredig. Mynychodd yr ymgynghorydd treftadaeth ymweliad safle gyda'r ymgeisydd ar 09/10/2023 i drafod y cynigion a chytuno ar leoliadau addas ar gyfer y nodweddion arfaethedig, er mwyn sicrhau na fyddai'r datblygiadau'n cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeilad rhestredig. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd a'r wybodaeth ategol yn cyd-fynd â'r hyn a gytunwyd yn y cyfarfod hwnnw. Oherwydd hynny, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail treftadaeth adeiledig.

Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae'n ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn caniatáu i nifer o bynciau gael eu haddysgu mewn ffordd amgen, yn ogystal â darparu man diogel ar gyfer disgyblion yr ysgol. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr adeilad rhestredig na'r ardal o'i amgylch. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd y sgrinio effeithiol ar hyd ffiniau'r safle. Mae'r bwriad hefyd yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

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.

- **LP/15081/01 – Cynllun lleoliad.**
- **AL/15081/01 – Cynllun safle arfaethedig.**
- **Mesuriadau y gasibo.**
- **A101 – Mesuriadau y canopi.**
- **Manylebau'r canopi a'r bwrdd tenis.**

• Maynylebau’r gasibo a’r postiau pêl fasged.

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

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio’r datblygiad a gymeradwyir yma, bydd Bocs Aderyn fel y nodir ar ddyluniad ‘AL/15081/01 – Cynllun safle arfaethedig’, yn cael ei osod ar goeden aeddfed gyfagos ar ffin Ddwyreiniol y safle o leiaf 3 medr uwchben y ddaear cyn i waith ddechrau ar y safle, ac i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 5, PS 20.

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

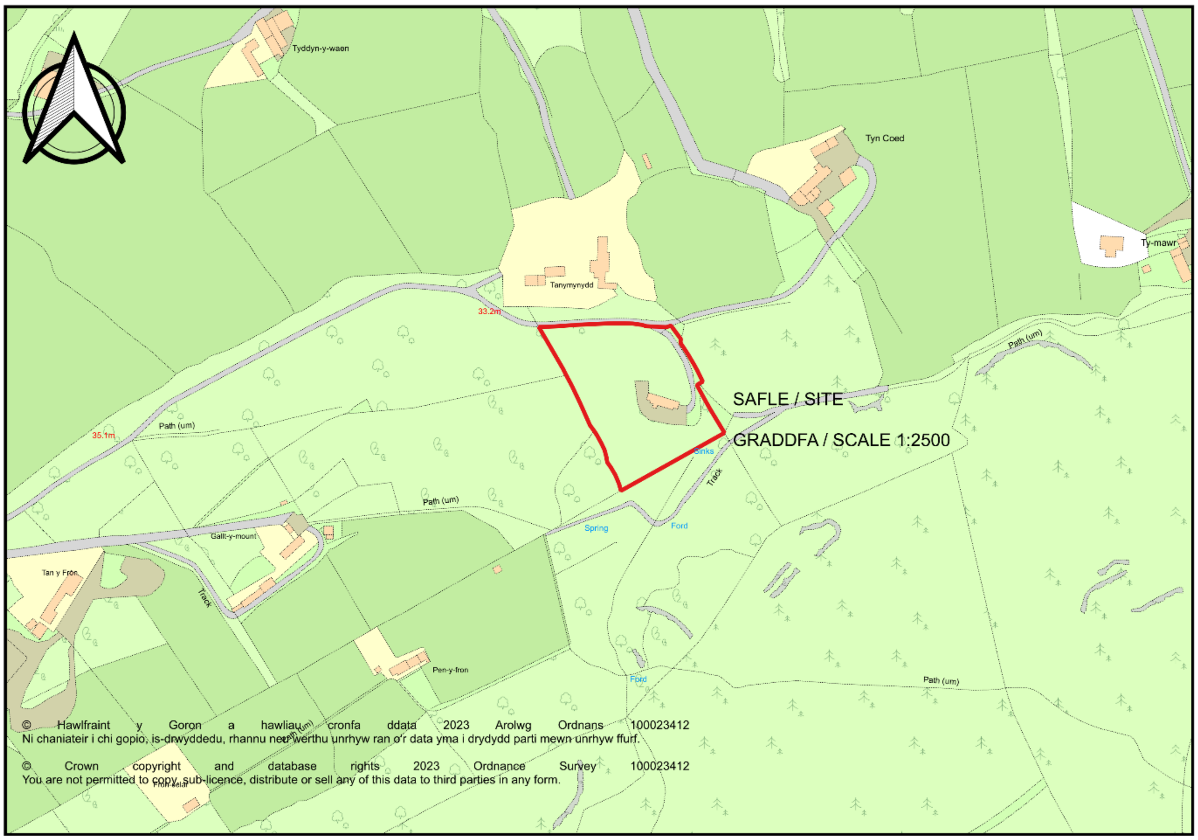
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/146

Ymgeisydd: Mr Matt Sharp

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

Lleoliad: Cae Graham , Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Margaret Murley Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Cynllun Rheoli (AHNE) Ynys Mon 2023-2028

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

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

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Sylwadau mewn perthynas a gofynion SuDS a risg llifogydd.

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

- Pryder ynglŷn â draeniad dŵr wyneb/llifogydd – yn ystod glaw trwm mae llawer o ddŵr wyneb yn llifo i lawr y traciau/tir, pryder y byddai'r datblygiad yn gwaethygu problemau gyda dŵr wyneb / Dim pryderon wedi eu codi yn hyn o beth gan ymgynghorion statudol perthnasol ac mewn bydd angen cymeradwyaeth SuDS achos ar wahân hefyd.
- Mae'r trac i'r safle yn anaddas/annigonol ar gyfer fwy o drigolion parhaol ac nid oes hawl tramwy i gerbydau ar hyd y trac nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd / Mae'r cynnig ar gyfer ail godi annedd presennol ac felly ni fydd yn cynyddu nifer y trigolion. Mae Tystysgrif B a rhybuddion priodol wedi eu cyflwyno i'r tirfeddiannwr fel rhan o'r cais, mater cyfreithiol preifat yw hwn yn y pen draw ac mae'r cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd i sicrhau bod yr hawliau tramwy perthnasol yn eu lle.
- Honiad nad yw'r eiddo presennol erioed wedi'i ddefnyddio fel preswylfa barhaol, ymholiadau ynghylch rhoi Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon / Rhoddwyd Tystysgrif Cyfreithlondeb i'r eiddo ym mis Ionawr 2016 (cyf 42C249/LUC). Ni chyflwynwyd unrhyw hawliadau o'r fath i'r ACLl ar adeg delio â'r TDC. Cyfeiriwyd y materion a godwyd yn y gwrthwynebiadau i'r cais hwn at Adran Gyfreithiol y Cyngor a adolygodd y cais TDC ac a oedd yn fodlon ei fod wedi cael ei drin a'i benderfynu yn y modd priodol.
- Pryder ynglŷn ag effaith weledol ac effaith ar AHNE / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â maint, graddfa ac amlygrwydd yr annedd newydd / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â thraffig, sŵn, aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladu a'r effaith y byddai'n ei gael ar wyneb y trac a wal/pont dros yr afon. / Tra'n cydnabod y byddai gwaith o'r fath yn achosi peth aflonyddwch, effaith tymor byr fyddai hyn ac nid yw'n sail i wrthod y cais.
- Pryder ynglŷn â sefydlogrwydd y tir ar gyfer tŷ newydd parhaol / Mae hwn yn fater i Rheoli Adeiladu.
- Dim gwybodaeth wedi'i chyflwyno mewn perthynas â hyfywedd/costau cadw/adnewyddu/uwchraddio'r annedd bresennol / Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon, oherwydd y dull adeiladu a gwrthwynebiad thermol a thywydd gwael, mai cyfnod cyfyngedig sydd gan yr adeilad a bod adeilad parhaol yn ei le yn opsiwn mwy darbodus, o ganlyniad, nid oes angen gwybodaeth hyfywedd/cost yn yr achos hwn.
- Pryder ynglŷn ag effaith ar fywyd gwyllt, ecoleg, bioamrywiaeth, coed ayb. / Wedi'i drin ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder y byddai'r tŷ newydd arfaethedig yn cael ei ddefnyddio fel tŷ gwyliau/gosod. / Gwneir y cais am annedd newydd ond ni fyddai angen caniatâd ar gyfer ei ddefnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr oni bai bod yr Awdurdod yn mabwysiadu cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd rhwng anheddau, ail gartrefi a thai byr. gosodiadau gwyliau tymor.
- Adeiladwyd yr annedd bresennol heb ganiatâd cynllunio / Er y gallai hynny fod yn wir, mae'r eiddo serch hynny wedi cael Tystysgrif Cyfreithlondeb (cyf 42C249/LUC a roddwyd ar 6.1.16)
- Nid yw'r annedd newydd arfaethedig ar ôl troed yr annedd bresennol / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Pryder ynglŷn â gor-edrych/colli preifatrwydd / Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi lefel annerbyniol o edrych drosodd/colli preifatrwydd oherwydd y sgrinio presennol/gorchudd coed, topograffi a bod digon o wahaniad rhwng y tŷ arfaethedig a'r eiddo cyfagos.
- Mae'r cynnig yn groes i ddarpariaeth polisi TAI 13 / Ymdrinnir â hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;
4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:

i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

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

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

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

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

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

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

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

Mae'r annedd presennol wedi'i leoli yng nghefn y safle ac mae'n wynebu tua'r Gogledd Ddwyrain. Bydd yr adeilad arfaethedig wedi'i leoli ychydig yn nes at flaen y safle na'r adeilad presennol a bydd yn wynebu tua'r Gogledd Orllewin er mwyn cymryd mantais o'r golygfeydd. Er na fydd yr adeilad newydd yn yr union le â'r hen adeilad bydd rhywfaint o orgyffwrdd o ran arwynebedd llawr yr adeiladau ac felly bydd rhaid dymchwel yr adeilad presennol cyn y gellir dechrau adeiladu'r adeilad newydd. Hefyd, bernir na fydd adeilad yn y lleoliad hwn yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd na'r AHNE, nac ar fwynderau defnyddiau cyfagos. Ar ôl ystyried popeth bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 6 yn y polisi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

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

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

Rheswm: Er mwyn atal lledaeniad rhywogaethau anymledol.

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

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

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

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

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

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

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

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

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

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

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

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

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

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

ER GWYBODAETH

Dirgryniad:-

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

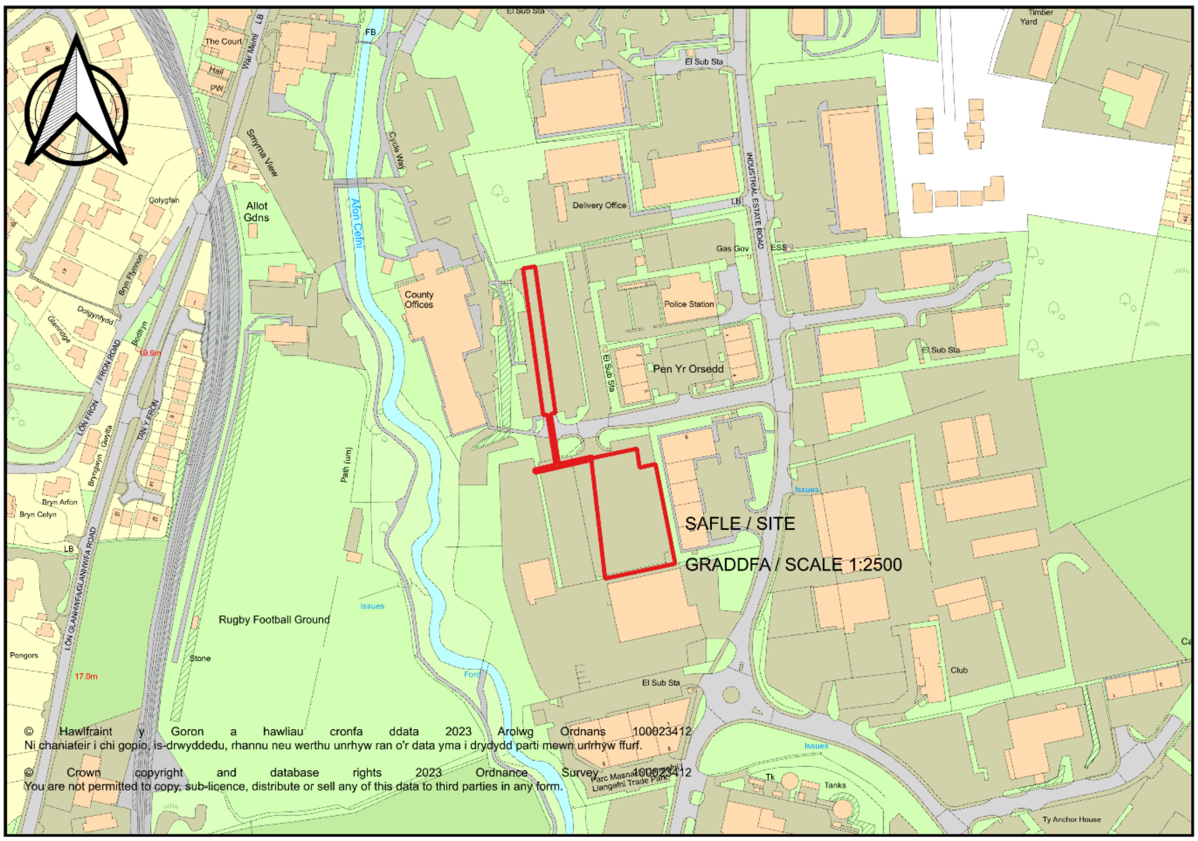
Pwyllgor Cynllunio: 10/01/2024 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2023/232

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi strwythurau paneli solar ffotofoltäig gyda man parcio porth ceir isod yn

Lleoliad: Cyngor Sir Ynys Mon, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais cynllunio gan Gyngor Sir Ynys Môn ar dir ym meddiant y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi strwythurau paneli solar ffotofoltäig a chreu cysgodfa ceir oddi tanynt mewn dau faes pacio i'r Dwyrain ac i'r De Orllewin o Bencadlys Cyngor Sir Ynys Môn.

Rhwng y ddau faes parcio bydd o 1,062 baneli solar PV yn cael eu gosod ac mae disgwyl iddynt gynhyrchu 389.55MWh o drydan. Mae gan y paneli ddisgwyliad oes o 30 mlynedd. Bydd y strwythurau solar PV yn cael ei gosod ar bolion 3.3m o uchder gyda chliriad o 2.3m ar un ochr a chliriad o 3.3m ar yr

ochr arall, er mwyn i geir allu parcio oddi tanynt. Ni fydd unrhyw lefydd parcio'n cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad.

Bydd y trydan a fydd yn cael ei gynhyrchu'n cael ei ddefnyddio i bweru'r adeiladau/ategolion sydd wedi'u cysylltu i gyflenwad trydan adeilad Cyngor Sir Ynys Môn ar hyn o bryd a'r pwyntiau gwefru cerbydau trydan. Bydd unrhyw drydan sydd yn weddill yn cael ei ddychwelyd i'r grid. Er nad yw'n rhan o'r cais cynllunio hwn, bydd modd ychwanegu system storio ynni batri yn nes ymlaen er mwyn storio'r ynni sydd yn weddill i'w ddefnyddio ryw bryd eto.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Bioamrywiaeth a Seilwaith Gwyrdd
- Priffyrdd/Mynediad
- Effaith ar adeiladau cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi ADN 2: Ynni PV Solar

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r cynnig wedi cael ei ddiwygio i ddarparu gwelliannau ecolegol megis blychau adar a gwenyn. Mae'r ecolegydd yn fodlon â'r gwelliannau ecolegol sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatáu yn amodol ar ddarparu Cynllun Rheoli Traffig
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatáu ar yr amod na fydd dŵr wyneb yn cael ei gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhad nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y pynciau a restrwyd yn yr Ymgynghoriad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Cefnogi'r cais. Cadarnhau bod y cais cynllunio'n gam cadarnhaol ymlaen i'r dyfodol ac o ran cynhyrchu ynni adnewyddadwy.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith
Draenio / Drainage	Dim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor Safonol mewn perthynas ag ystyriaethau polisi perthnasol

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 15/11/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Roedd y llythyr yn nodi na fyddai'r datblygiad yn effeithio arnynt oni bai bod ffyrdd yn cael eu cau.

Mewn ymateb i'r sylw uchod, gellir cadarnhau nad oes bwriad i gau ffyrdd fel rhan o'r datblygiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn cefnogi datblygiadau solar, cyn belled nad ydi datblygiadau'n cael effaith andwyol ar yr ardal gerllaw.

Y prif bolisi dan ystyriaeth yw Polisi ADN 2 sy'n cefnogi datblygiadau solar os gellir cydymffurfio â'r meini prawf canlynol;

1. Bod holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'i lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, yn eu gosodiadau yn cael eu diogelu neu eu gwella;

Bydd y paneli solar PV wedi'u lleoli yn y maes parcio yn Ystâd Ddiwydiannol Llangefni. Bernir na fyddant yn cael effaith ar gymeriad y dirwedd, bioamrywiaeth na dynodiadau treftadaeth. Bydd y safle'n cael ei sgrinio'n dda gan unedau'r ystâd ddiwydiannol a Phencadlys y Cyngor. Mae rhywfaint o goed aeddfed a gwrychoedd yn tyfu ar hyd terfyn y maes parcio a fydd hefyd yn helpu i liniaru unrhyw effaith.

2. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan fflachio a llacharedd ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;

Bernir na fydd unrhyw fflachio a llacharedd nac effaith annerbyniol ar y ffyrdd. Mae unedau diwydiannol mawr rhwng y briffordd a'r safle ac mae'r ACLI yn fodlon na fydd unrhyw effaith ar ddiogelwch y briffordd.

3. Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;

Nid oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw. Mae'r safle wedi'i leoli ar Ystâd Ddiwydiannol Llangefni. Mae unedau diwydiannol gerllaw; fodd bynnag, bernir na fydd y cynnig yn effeithio ar yr unedau diwydiannol hyn.

4. Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronnus annerbyniol mewn perthynas â ffermydd PV solar cyfredol a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;

Nid oes unrhyw ffermydd solar PV eraill yn agos at y safle.

5. Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd y paneli a'r isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i a'i gytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Bydd amod i sicrhau bod amod ynghlwm â'r caniatâd i sicrhau bod y paneli PV a'r strwythurau yn cael eu tynnu i lawr ar ddiwedd eu hoes gweithredol.

6. Bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CRhAA) yn cael ei gyflwyno i ddangos bod unrhyw effeithiau negyddol posib a gyfyd yn ystod y cyfnodau adeiladu a dadgomisiynu yn cael eu hosgoi.

Gan bod y datblygiad wedi'i leoli ar Ystâd Ddiwydiannol oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol yn ystod y cyfnod adeiladu a datgomisiynu. Bydd rhywfaint o waith yn mynd rhagddo er mwyn osod y strwythurau ond bernir na fydd angen Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol yn yr achos hwn. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu i ddelio â thraffig adeiladu a bydd rhaid i'r amod hon gael ei rhyddhau cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Mae Polisi Strategol PS 7 yn nodi y bydd y Cyngor yn hyrwyddo technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni o ffynonellau amrywiol. Caiff hyn ei ailadrodd yn adran 5.9.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, sy'n nodi y dylai awdurdodau lleol hwyluso pob math o ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel. Mae adran 5.9.10 yn mynd ymlaen i nodi y dylai awdurdodau cynllunio sicrhau bod polisïau cynlluniau datblygu'n cefnogi datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel.

Mae Polisi PS6 – Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt yn nodi y caniateir cynigion i leihau'r galw am ynni a sicrhau effeithlonrwydd ynni i leddfu effeithiau newid hinsawdd.

Mae Polisi PCYFF2 yn y CDLIC yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o aflonyddwch, llygredd golau, sŵn ac ati.

Mae Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn mynnu bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel gan roi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniadau arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Polisi PCYFF4 yn y CDLI C yn berthnasol ac mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i ddylunio i gadw'r holl goed a gwrychoedd sy'n tyfu ar hyd terfyn y maes parcio ar hyn o bryd.

Mae Polisi TRA2 yn y CDLIC yn pwysleisio y dylai'r darpariaethau parcio fod yn unol â safonau Parcio'r Cyngor. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar y nifer o lefydd parcio sydd ar gael. Mae'r cynnig wedi cael ei ddylunio mewn modd sy'n sicrhau y bydd ceir yn gallu parcio o dan y paneli PV.

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLlC yn nodi bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed sy'n tyfu ar hyd terfyn y safle.

Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 gan y bydd y cynnig yn helpu i gyflawni 4o'r 7 nod llesiant; Cymru lewyrchus, Cymru gydnerth, Cymru iachach a Chymru sy'n gyfrifol ar lefel fyd-eang.

Bioamrywiaeth a Seilwaith Gwyrdd

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (yn cynnwys opsiynau amgen o ran gosodiad a dyluniad) a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu welliant.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru rhaid i'r cynnig sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar goed. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar goed aeddfed ar hyd terfyn y maes parcio. Bernir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r gofynion ym Mholisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd a Mynediad

Mae'r cynnig wedi cael ei ddylunio mewn modd sy'n caniatáu i geir barcio o dan y strwythurau PV. Ni fydd unrhyw lefydd parcio'n cael eu colli o ganlyniad i'r datblygiad. Mae'r awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig ar yr amod bod Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gyflwyno cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Effaith ar adeiladau cyfagos

Mae effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau'r defnyddwyr tir gerllaw wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLlC. Rhoddwyd ystyriaeth i is-adran 6 yn benodol sy'n nodi y dylid gwrthod ceisiadau os byddant yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Nid oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw, ond mae unedau diwydiannol yn ymyl y safle. Oherwydd gosodiad yr unedau preswyl gerllaw bernir na fydd y paneli solar PV yn cael effaith negyddol ar ddefnyddwyr tir gerllaw.

Casgliad

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

Bydd y cynnig yn sicrhau enillion bioamrywiaeth net heb gael unrhyw effaith ar goed a gwrychoedd ar y safle. Bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar ddefnyddiau cyfagos, ar y dirwedd neu ar ddiogelwch y Briffordd.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau sydd wedi'u rhestru ym mhrif gorff yr adroddiad ac argymhellir ei fod yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Pan fydd y paneli solar PV heb gael eu defnyddio i gynhyrchu trydan am gyfnod o 6 mis yn ddi-dor neu ar ddiwedd eu hoes gweithredol, pa un bynnag ddaw gyntaf, dylid sicrhau eu bod yn cael eu tynnu i lawr a bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol cyn pen 2 fis, ar ôl rhoi'r gorau i'w defnyddio.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol.

(03) Dylid gosod y blychau adar a gwenyn sydd i'w gweld ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio cyn pen 3 mis ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Rheswn: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn sicrhau enillion bioamrywiaeth net yn unol â Pholisi AMG5.

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

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

(05) 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**
- **Cynllun Lleoliad yn dangos lleoliad y blychau adar a gwenyn**
- **Arolwg Topograffeg – 23147/01**
- **Arolwg Topograffeg – 23147/02**
- **Cynllun to'r maes parcio PV – RES00251-01 Rev 02**
- **Drychiadau'r Cysgodfa Ceir A -RES00251-05 Rev 00**
- **Drychiadau'r Cysgodfa Ceir B + C – RES00251-06 Rev 00**
- **Drychiadau'r Cysgodfa Ceir D – RES00251-07 Rev 00**

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

(06) 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. Manylion y cyfleusterau parcio ar gyfer y bobl sy'n gweithio ar y safle ac sy'n ymweld â'r safle
ii. Gwybodaeth am y modd y bydd peiriannau a nwyddau'n cael eu llwytho a'u dadlwytho
iii. Gwybodaeth am y modd y bydd yr offer a deunyddiau adeiladu'n cael eu storio
iv. Manylion y cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Gwybodaeth am yr oriau a dyddiau gwaith a'r modd y bydd cerbydau adeiladu a chludiant yn cael eu rheoli a'u gweithredu

Rhaid i'r datblygiad gael ei gwblhau'n gwbl unol â'r cynllun a gymeradwyir.

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

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

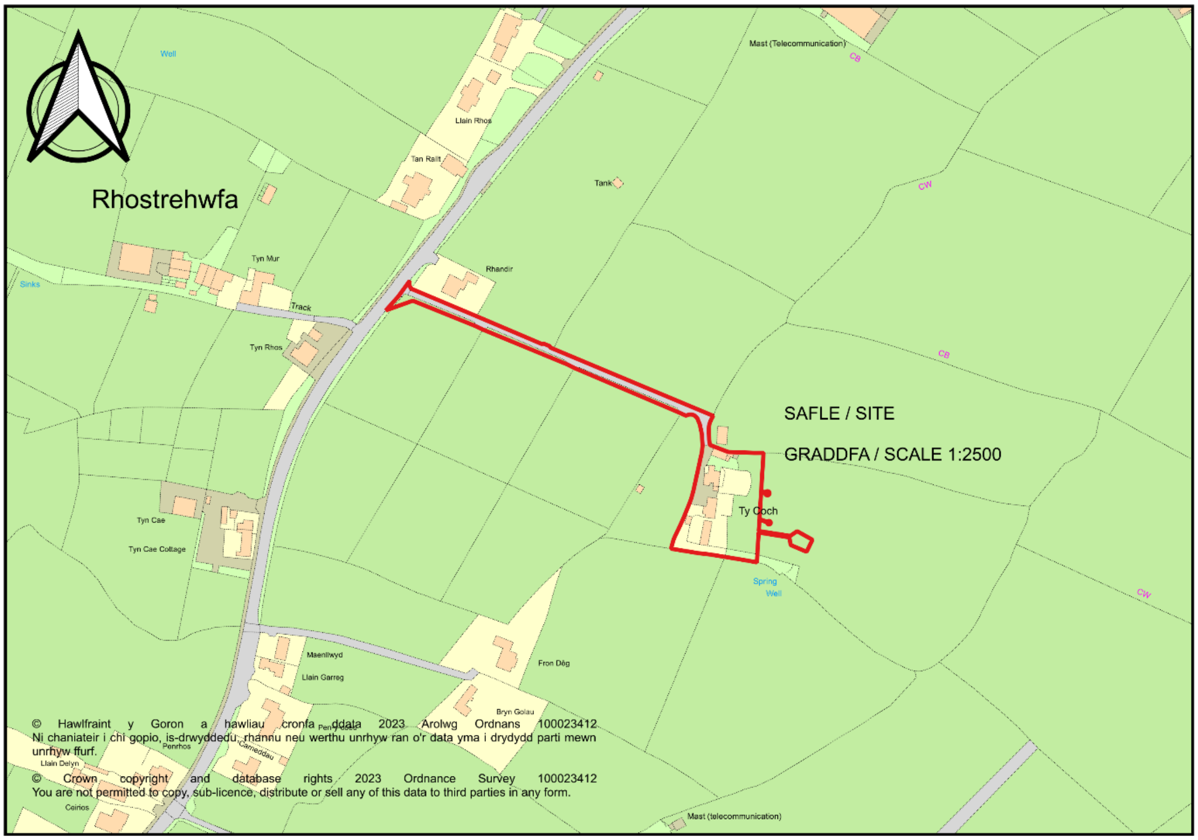
Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, PS5, PS7, PS19, AMG5, ADN2

Rhif y Cais: FPL/2023/227

Ymgeisydd: Mr G Gibson

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

Lleoliad: Ty Coch Farm, Rhostrehwfa,



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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli i lawr llwybr sengl oddi ar y ffordd gyhoeddus rhwng Rhostrehwfa a Llangefni. Nid yw'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu nac mewn clwstwr o anheddau, ac yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ystyrir ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae tŷ fferm dau lawr

ar y safle ar hyn o bryd ynghyd â dau dŷ allan a thir amaethyddol sydd ym meddiant yr ymgeisydd i'r Dwyrain a'r Gorllewin.

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

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

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim sylwadau hyd yma.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi gofyn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i drafod y brif bibell ddŵr sy'n mynd ar hyd y fynedfa i gerbydau tuag at y ffordd gyhoeddus a'r posibilrwydd o'i dargyfeirio.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim sylwadau hyd yma.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dywedodd nad oes unrhyw sylwadau i'w gwneud yn yr achos hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae gan yr Ymgynghorydd Ecolegol bryderon ynglŷn â chael gwared ar rywfaint o'r gwrychoedd sy'n tyfu ar hyd y llwybr ac er mwyn lliniaru effaith

	hyn dylid plannu rhagor o wrychoedd ar y safle yn eu lle.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf gofynnwyd am ragor o wybodaeth a chynlluniau yn gysylltiedig â'r newidiadau i'r fynedfa i gerbydau o'r ffordd gyhoeddus. Darparodd yr asiant y cynlluniau a'r wybodaeth angenrheidiol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r gwelliannau i'r fynedfa i gerbydau ar yr amod bod cytundeb 171 yn cael ei arwyddo yn gysylltiedig â'r gwaith a fydd yn cael ei gwblhau i'r llain yn ymyl y ffordd. O ran gweddill y gwaith arfaethedig, mater i'w benderfynu rhwng adran eiddo'r awdurdod lleol, Ystâd Elusennol David Hughes a'r ymgeisydd yw'r bwriad i ddefnyddio rhan o'r cae er mwyn gwella lleiniau gwelededd y fynedfa.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu cyngor a sylwadau ynglŷn â materion amgylcheddol, halogi tir a dirgryniad posib o ganlyniad i'r datblygiad.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Wedi gofyn am fwy o amser yn ystod yr ymgynghoriad cyntaf ond ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Hyd yma ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau wrth ymgynghori am yr eildro.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus yn poeni y bydd y triniaethau arfaethedig ar hyd y terfyn tir yn rhwystro pobl rhag defnyddio'r llwybr cyhoeddus. Mae'r asiant wedi cadarnhau ar y cynllun diwygiedig bod gwrychoedd ar hyd y terfyn tir ar hyn o bryd ac na fydd y llwybr yn cael ei rwystro. Mae'r swyddog llwybrau cyhoeddus wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r trefniadau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi nodi y bydd rhaid i'r cais arfaethedig gydymffurfio â'r holl feini prawf ym Mholisi Tai 13 yn y CDLlC.
Adain Eiddo / Property Section	Cadarnhau perchnogaeth mynediad a llwybr y cerbyd.
Draenio / Drainage	Cyngor i'r ymgeisydd ynglŷn â chyflwyno cais SAB.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac wedi darparu cyngor i'r ymgeisydd.

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

(i) Polisi Cynllunio TAI 13

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

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

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

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

2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;

Nid yw'r adeilad yn adeilad rhestredig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nid yw’r safle mewn parth llifogydd.

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

Nid yw’r annedd bresennol wedi’i dinistrio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

Gwrthodir y cais am y rhesymau canlynol:

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

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

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