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, 3 EBRILL 2024 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 3 APRIL, 2024 at 1.00 pm**
CYFARFOD HYBRID – YN SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING – IN THE COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
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 o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnahu, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 6 Mawrth, 2024.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

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_(Tudalennau 11 - 12)

6.1 – FPL/2023/61 – Taldrwst, Lon Fain, Dwyran
FPL/2023/61

7 CEISIADAU'N GODI

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

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 13 - 24)

10.1 – FPL/2023/359 – Pen Bryn, Rhosmeirch
FPL/2023/359

10.2 – VAR/2024/9 – Bryn Tawel, Ty Croes
VAR/2024/9

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 25 - 64)

12.1 – VAR/2024/12 - Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch
VAR/2024/12

12.2 – FPL/2024/10 – Cae Pêl Droed, Llanerchymedd
FPL/2024/10

12.3 – VAR/2024/4 - Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi
VAR/2024/4

12.4 – HHP/2024/9 – 29 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi
HHP/2024/9

12.5 – FPL/2023/275 - Stad Diwydianol Amlwch
FPL/2023/275

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 Mawrth, 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd*)* Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, John I. Jones, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Robert Ll. Jones, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Cynghorydd Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.2)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgorau (ATH) Swyddog Cymorth Gwasanaethau Democrataidd (CH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jackie Lewis, Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Derek Owen, Owain Rowlands (Swyddog Cynllunio) David C. Parr-Sturgess (Cynorthwyydd Cynllunio).

---

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Jackie Lewis a'r Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd).

2. DATGAN BUDDIANT

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o fuddiant.

3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Chwefror, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Chwefror, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at y nifer isel o aelodau a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle Cynllunio ar 21 Chwefror. Roedd yn siomedig mai dim ond pedwar aelod oedd yn bresennol ac mai dim ond pedwar aelod oedd wedi ymddiheuro ymlaen llaw, sy'n golygu bod pum aelod yn absennol heb unrhyw rybudd. Bu iddo atgoffa'r Aelodau bod ymweliadau safle'n cael eu cynnal yn dilyn penderfyniad gan y Pwyllgor a'u bod yn bwysig, a bod gan yr Aelodau ddyletswydd i wneud pob ymdrech i fynychu. Er ei fod yn gwerthfawrogi nad yw hynny bob amser yn bosib, dywedodd bod ymweliadau safle bob amser yn cael eu cynnal bythefnos wedi'r cyfarfod o'r Pwyllgor, ac y dylai'r Aelodau aildrefnu eu dyddiaduron yn unol

â hynny os oes modd.   Gofynnodd yn barchus i'r Aelodau ymddiheuro ymlaen llaw os na allant fod yn bresennol.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd dau siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.1 ar yr agenda.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 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 tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 21 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod yr wybodaeth a dderbyniwyd ar y system ddraenio yn annigonol i alluogi'r Aelodau wneud penderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod materion yn ymwneud â dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio. Er hyn, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu'r wybodaeth hon i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS i'r Awdurdod Lleol fel y Corff Cymeradwyo SuDS ac mae'r wybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd. Mae'r adran yn cynnig bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod cynllunio nesaf er mwyn i'w wybodaeth allu cael ei hasesu'n llawn ac i benderfyniad allu cael ei wneud ar y cais SuDS.

Cynigodd y Cynghorydd John I. Jones bod y cais yn cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

Penderfynwyd gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a nodwyd.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/176 – Cais llawn i ddymchwel 2 dŷ allan a chodi 2 annedd fforddiadwy, 4 annedd marchnad agored a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu ôl i'r Swyddfa Bost, Ffordd Caergybi, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd y ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus i ymdopi â llif ychwanegol. Yn ei gyfarfod ar 7 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol a chynhaliwyd yr ymweliad 21 Chwefror, 2024.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Oswyn Williams **yn erbyn** y cais ar ran y Cyngor Cymuned a thrigolion Gwalchmai sy'n gwrthwynebu'r cais.

Cyfeiriodd Mr Williams at y diffyg eglurder ynglŷn â statws yr anheddau arfaethedig. Nid yw'n glir a ydynt yn unedau fforddiadwy, eiddo marchnad agored neu eiddo rhent marchnad agored. Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn peri pryder. Mae'n anaddas ac yn beryglus ar y rhan yma o'r A5 lle mae ceir, loriau, tractors a threlars yn parcio i ddefnyddio'r siop a'r post gerllaw. Mae trigolion sy'n byw yn y tai teras gyferbyn yn gorfod parcio'u ceir ar yr A5 yn agos at y fynedfa i'r datblygiad hwn. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi ystyried hyn. Sonnir am y

ceir a fydd yn parcio ar y safle ond nid y ceir sy'n parcio ar hyd yr A5 ar hyn o bryd ac a fydd yn amharu ar welededd o'r ffordd fynediad newydd i'r briffordd brysur hon.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn adran 2 o'r cais yn anghywir gan fod ffos ar hyd y ffin, llai na 20 metr oddi wrth y datblygiad arfaethedig. Mae dŵr wyneb yn cronni yn yr ardal hon a chafwyd gorlifiad dŵr drwy'r twll archwilio ar ffordd Pentrefuchaf ym mis Ionawr eleni gan fod y ffos wedi blocio. Byddai ychwanegu mwy o arwynebedd caled yn gwaethygu'r sefyllfa a chreu llifogydd yn yr ardal hon ac yn y pentref. Mae cyswllt rheolaidd wedi bod dros y mis diwethaf rhwng yr Adran Gynllunio a phartïon a chanddynt fuddiant ynglŷn â'r mater hwn. Pryder arall yw'r materion yn ymwneud â charthffosiaeth yn enwedig yn ardal Pant o'r pentref lle mae carthffosiaeth amrwd i'w weld o amgylch y tai ac yn gorlifo drwy'r tyllau archwilio ac mae'r sefyllfa wedi gwaethygu yn dilyn mwy o ddatblygu a chysylltu i'r isadeiledd bregus yma.

Siaradodd Mr Williams hefyd am effaith bosib y cynnig ar y Gymraeg a nododd nad oes cyfeiriad at bolisïau i hybu'r Gymraeg a thargedau Llywodraeth Cymru. Nid oes cyfeiriad chwaith at y camau fydd yn cael eu cymryd i ddiogelu'r to asbestos pan fydd y storfa wrth y palmant yn cael ei dymchwel. Bydd cael gwared ar y clawdd terfyn nad yw'n eiddo i'r datblygwr yn effeithio ar fywyd gwyllt, a bydd y deuddeg ffenestr a fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos yn amharu ar fwynderau a phreifatrwydd y cymdogion.

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw o gwmni *Owen Devenport* **o blaid** y cais a chadarnhaodd bod hwn yn gynnig ar gyfer chwe annedd, yn cynnwys dwy uned fforddiadwy ar dir llwyd sydd ddim yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd yng nghanol Gwalchmai. Bydd y cynnig yn darparu cartrefi fforddiadwy am bris is i gwrdd ag anghenion y gymuned mewn lleoliad hygyrch iawn. Mae'r dyluniad o ansawdd dda a bydd y datblygiad yn gweddu â'r hyn sydd o'i amgylch. Bydd mesurau lliniaru a gwelliannau ecolegol yn cael eu rhoi ar waith i fynd i'r afael ag effaith gymedrol y datblygiad. Mae'r datblygiad yn enghraifft berffaith o'r math o ddatblygiadau y mae polisïau cenedlaethol a lleol yn eu cefnogi. Bydd y cynnig hefyd yn darparu mynedfa newydd â lleiniau gwelededd o 45 metr sydd fel arfer yn cael eu defnyddio ar gyfer ffydd 30 milltir yr awr ac sy'n sy'n fwy na'r lleiniau gwelededd o 22 metr ar gyfer y terfyn cyflymder presennol, sef 20 milltir yr awr. Bydd 2 neu 3 symudiad yn y bore a'r prynhawn ar adegau prysur, a bydd y ffordd yn gallu ymdopi â hyn. Bydd llefydd parcio digonol oddi ar y ffordd ynghyd â lle troi.

Mae'r gymysgedd dai arfaethedig yn dda ac yn cynnwys 2 dŷ 2 ystafell wely a 2 dŷ 3 ystafell wely. Oherwydd eu maint a'u dyluniad byddant ar y farchnad agored am bris is ac felly bydd cyplau a theuluoedd lleol yn gallu eu fforddio. Mae Asesiad Cymysgedd Tai manwl wedi cael ei ddarparu sy'n dangos bod angen am y math yma o dai yn lleol ac o'r 23 o ymatebion a gafwyd i'r adolygiad roedd 22 o'r ymatebwyr yn drigolion lleol. Mae Swyddog Tai'r Cyngor wedi edrych ar yr adroddiad hwn ac mae'n cytuno â'r casgliadau. Hefyd, mae'r Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg wedi'i dderbyn a'i gymeradwyo gan swyddogion y Cyngor.

Mewn perthynas â draenio, mae pryder yn lleol ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi. Mae Dŵr Cymru wedi asesu'r cynllun ac wedi dod i'r casgliad bod capasiti ar gyfer y datblygiad hwn. Mewn perthynas â chael gwared ar goed, mae'r cynnig yn sôn am gael gwared ar ddwy goeden yn unig ac un grŵp bach o goed gradd is. Bydd coed newydd yn cael eu plannu yn eu lle. Tra bo cymydog yn honni bod y coed ar ei dir ef, mae'r ddwy goeden a fydd yn cael eu torri ar yr ochr arall i'r wal terfyn. Ni fydd unrhyw goed ar dir y cymydog yn cael eu torri.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol, mae'r Swyddogion yn gefnogol ac bydd yn darparu cymysgedd dda o dai rhad o ansawdd uchel i helpu i fynd i'r afael â'r argyfwng tai yn y pentref.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod Gwalchmai yn Bentref Gwasanaeth yn unol â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae tai newydd y tu mewn i'r setliad yn cael eu hystyried o dan Bolisi Tai 3 sy'n cefnogi creu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai ar gyfer y setliad hwnnw. Er bod yr adroddiad yn nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd y ddarpariaeth yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai, mae'r data a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Tai mewn perthynas â rhestrau aros yn dangos bod galw am dai 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys 2 uned fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi TAI 15.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bryderon a godwyd yn lleol sef materion yn ymwneud â'r briffordd, draenio a llifogydd a'r iaith Gymraeg. Un o'r prif bryderon a godwyd yw effaith y ffordd fynediad newydd ar y trigolion sy'n parcio ar y ffordd a'r bobl sy'n parcio yno i ddefnyddio'r siop. Mae pryder y bydd llai o le i barcio ar y ffordd ac y bydd y problemau parcio presennol yn gwaethygu ac yn peryglu diogelwch y briffordd. Mae'r ffordd fynediad arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 35 metr oddi wrth y siop ac ni ellir gwrthod y cais ar y sail bod pobl angen parcio yno'n achlysurol i ddefnyddio'r siop. Gellid dadlau y bydd y ffordd fynediad newydd yn gwella'r sefyllfa parcio gan y bydd llai o geir yn parcio ar y ffordd gan wella'r llif traffig drwy'r pentref a gwneud y briffordd yn fwy diogel. Mae'r cynllun yn cynnwys 14 lle parcio oddi ar y ffordd ac ni fydd yn ychwanegu at y problemau parcio bresennol; nid lle'r datblygiad yw datrys y problemau parcio presennol. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r gofynion o ran y ddarpariaeth parcio a lleiniau gwelededd. Mae'n anodd gweld sut y bydd y ffordd fynediad a fydd yn cael ei rhannu gan chwe eiddo 35m oddi wrth y siop yn creu mwy o broblemau na'r saith fynedfa bresennol sydd o fewn 120m i'r siop. Mewn perthynas â materion draenio a charthffosiaeth, nid oes gan yr ymgymerwr carthffosiaeth, Dŵr Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â chapasiti'r rhwydwaith i ymdopi â'r anheddau arfaethedig. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru wedi mynegi pryder ynglŷn ag agosrwydd y cynnig at y garthffos gyhoeddus a bydd amod ynghlwm â'r cais (amod rhif 12) i sicrhau bod cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus yn cael ei gyflwyno cyn dechrau datblygu'r safle. Er bod pryderon wedi cael eu codi bod y system wedi blocio, nid yw hyn yn golygu nad oes capasiti yn y system ac nid yw'n rheswm dros wrthod y cais. Gan fod y datblygiad y tu allan i'r parth llifogydd sy'n ymestyn dros ardal o 140m i'r de o ffin y safle, nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad. Er bod ffos fach yng nghefn y safle nid yw o fewn safle'r cais ac nid oes dŵr yn cael ei ryddhau'n uniongyrchol i'r ffos. Er nad oes gan fap llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Cynllunio statws swyddogol, mae'n dangos bod y tir rhwng yr eiddo yng nghefn y safle a'r ffos oddi mewn i Barth 3 ar gyfer dŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach ond nad yw'r ffos ei hun o fewn y parth. Eir i'r afael â'r materion hyn fel rhan o'r broses gymeradwyo SAB sydd ddim yn rhan o'r broses gynllunio. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol yn ôl Rheolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor yn seiliedig ar faint y cynnig a chan ei fod yn cwrdd â'r angen lleol am dai ac yn darparu unedau rhad a fforddiadwy. Mewn perthynas â'r materion eraill, mae Ymgynghorydd Ecoleg y Cyngor yn fodlon â'r mesurau arfaethedig i ddiogelu'r nodweddion ecolegol ar y safle yn cynnwys y gwrych terfyn; mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio Atodol a bernir na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol. Eir i'r afael â'r mater ynglŷn â'r to asbestos drwy'r deddfwriaethau perthnasol ac nid yw hyn yn fater cynllunio. Mewn perthynas â fforddiadwyedd, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod unrhyw annedd sydd heb ei diffinio fel annedd fforddiadwy yn annedd marchnad agored, h.y. annedd breifat i'w gwerthu neu rentu. Mae'r datblygwr wedi diweddaru'r ffurflen gais i adlewyrchu'r ffaith bod y cynnig o fewn 20m i gwrs dŵr.

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n

cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r Swyddog yn argymell felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau cynllunio a amlinellwyd a chytundeb Adran 106 mewn perthynas â darparu anheddau fforddiadwy.

Siaradodd y Cynghorydd Neville Evans fel Aelod Lleol ac Aelod o Gyngor Cymuned Trewalchmai a bu iddo ailadrodd y pryderon a godwyd gan Mr Oswyn Williams wrth annerch y Pwyllgor ynglyn â'r ffordd fynediad i'r datblygiad a'r heriau o ran traffig a pharcio ar ffordd sydd eisoes yn brysur. Cyfeiriodd at y problemau hirdymor mewn perthynas â charthffosiaeth, draenio a llifogydd sydd wedi gwaethygu yn sgil y glaw trwm diweddar a datblygiadau tai yn y pentref. Dywedodd ei fod wedi cael ei alw allan sawl gwaith y gaeaf hwn oherwydd llifogydd a gorlifiad gan fod y system yn hen a methu ag ymdopi. Roedd wedi synnu nad oedd gan Dŵr Cymru na'r Cyngor ddim byd i'w ddweud ar y mater. Roedd yn cwestiynu fforddiadwyedd yr unedau ac a fyddai'r anheddau arfaethedig yn fforddiadwy i bobl leol, hyd yn oed y rhai sydd wedi'u nodi fel tai fforddiadwy, ac roedd hefyd yn poeni bod datblygwyr yn cael caniatâd yng Ngwalchmai ac mewn ardaloedd eraill ar y sail eu bod yn darparu cartrefi fforddiadwy a'u bod wedyn yn mynd yn ôl ar eu gair ac yn cael gwared ar y ddarpariaeth fforddiadwy yn ddiweddarach. Mae effaith ystadau bach marchnad agored ar bentrefi Cymraeg megis Gwalchmai ac ar yr iaith Gymraeg yn dod yn fwy amlwg. Dywedodd y Cynghorydd Evans ei fod wedi dymuno dangos lluniau i amlygu'r materion cynllunio technegol mewn perthynas â'r briffordd a llifogydd ac roedd yn siomedig bod ei gais wedi cael ei wrthod ac, er ei fod yn parchu penderfyniad y Swyddog a'r Cadeirydd, roedd yn credu bod angen mwy o eglurder ynglyn â phryd y gellir dangos lluniau, gan fod cais tebyg wedi cael ei ganiatáu fis diwethaf.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio ei fod wedi cyfarch nifer o'r materion a godwyd gan yr Aelod Lleol yn ei gyflwyniad ac fe aeth ati i ailadrodd er bod y ffordd yn brysur, mae'n eithaf pell oddi wrth safle'r cais, nid oes gan y corff proffesiynol a statudol, Dŵr Cymru, unrhyw bryderon ynglyn â gallu'r rhwydwaith i ymdopi â'r datblygiad ac fe allai'r amod mewn perthynas â dargyfeirio'r garthffos sy'n mynd ar draws y safle fod yn gyfle i wella'r sefyllfa. Bydd y materion ynglŷn â'r ffos a dŵr wyneb yn cael eu trafod fel rhan o broses gymeradwyo'r SAB ac mae fforddiadwy yn golygu anheddau sy'n cael eu gwerthu am bris llai na phris y farchnad.

Cyfeiriodd y Cynghorwyr R. Llewelyn Jones a Jeff Evans at yr angen am dai ledled Ynys Môn, yn enwedig tai fforddiadwy, rhad ac roeddent yn derbyn yr asesiad gan y Gwasanaeth Tai ynglyn â'r galw uchel am dai 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Holnodd y Cynghorydd Jones ynglyn ag allyriadau carbon yr adeiladau newydd. Dywedodd y Cynghorydd Evans ei bod hi'n anodd deall ystyr fforddiadwy heb bennu ffigwr neu werth ar gyfer y tai. Nododd bod Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r trefniadau draenio ac nid oedd yn gweld unrhyw reswm dros wrthwynebu'r cais.

Roedd y Cynghorydd Dafydd Roberts yn dymuno cael gwybod a fyddai'r garthffos gyhoeddus newydd yn cael ei phrofi i sicrhau ei bod yn gadarn a diogel ac yn gweithio'n iawn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod ar ddeall y byddai'r tai fforddiadwy yn rhai 2 ystafell wely yn hytrach na 3 a holodd a fyddent o fudd neu'n ddeniadol i deuluoedd yn yr ardal. Holodd ynglyn â'r ddarpariaeth addysg ac a fyddai'n rhaid i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Dysgu. Dywedodd ei fod yn anfodlon â lleoliad a dyluniad y datblygiad arfaethedig. Roedd o'r farn bod y datblygiad yn cael ei wasgu i'r safle ac y byddai'n achosi problemau preifatrwydd i eiddo gerllaw. Am y rhesymau hynny, argymhellodd y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

Cynghorodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd gan y Pwyllgor nad oedd yn bosib monitro allyriadau carbon anheddau unigol, bod y tai newydd yn cael eu hadeiladau i safon uchel o safbwynt cynaliadwyedd a bod angen cynllun carbon niwtral a rheoli carbon ar gyfer datblygiadau mawr. Mewn perthynas â dargyfeirio'r garthffos gyhoeddus, bydd Dŵr Cymru'n asesu'r strwythur i weld a yw'n gadarn a diogel ac yn cydymffurfio â'i ofynion ac y gallai darparu carthffos newydd fod yn gyfle i wella'r sefyllfa o ran draenio yn yr ardal. Mewn perthynas â fforddiadwyedd, gan fod pob ardal yn wahanol a chan fod nifer o ffactorau'n effeithio ar fforddiadwyedd, nid yw'n bosib darparu ffigurau cyffredinol. Mae tŷ fforddiadwy yn dŷ sy'n cael ei werthu am 20% i 30% yn is na'i werth ar y farchnad agored mewn ardal benodol. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd y Gwasanaeth Dysgu wedi gofyn am gyfraniad gan y datblygwr mewn perthynas â lleoedd ysgol. Aeth ymlaen i ddweud ei fod o'r farn bod y cynllun wedi'i ddylunio'n dderbyniol, a'i fod yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio. Gan fod y safle ychydig yn ôl oddi wrth y briffordd ac yn is na hi, ni fydd y datblygiad yn rhan amlwg o'r strydwedd.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiwyd o blaid cymeradwyo'r cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad a chytundeb Adran 106 i sicrhau bod anheddau fforddiadwy'n cael eu darparu.

7.2 FPL/2023/146 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd nad ydi'r annedd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol, oherwydd bod yr annedd arfaethedig 50% yn fwy na'r annedd bresennol sy'n fwy na'r 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Ailadeiladu a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, ac oherwydd effaith andwyol yr adeilad arfaethedig ar yr Awyr Dywyll ddynodedig.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y rhesymau dros wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Dywedodd bod yr adeilad presennol wedi derbyn Tystysgrif Cyfreithlondeb i'w ddefnyddio fel annedd breswyl Dosbarth C3 yn 2016 ac felly nid yw'r adeilad arfaethedig yn disodli carafán neu siale gwyliau â statws preswyl cyfreithiol. Roedd y Swyddog yn cydnabod ei bod hi'n gallu bod yn anodd i bobl y tu allan i'r broses gynllunio ddeall hyn. Cyfeiriodd at y meini prawf o dan Bolisi TAI 13 y mae'n rhaid i gynigion i ail-adeiladu anheddau gwrdd â hwy, yn benodol maen prawf 5 sy'n nodi na ddylai r adeilad arfaethedig, y tu allan i ffiniau datblygu, ddisodli carafán neu siale gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithlon. Eglurodd y Swyddog y gall unrhyw un wneud cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol ar gyfer carafán neu siale gwyliau cyn belled eu bod yn gallu dangos tystiolaeth eu bod wedi bod yn byw yn y garafán/siale yn barhaol am gyfnod o 10 mlynedd. Mae hyn yn rhoi cyfle iddynt fyw'n gyfreithlon yn y garafán/siale gwyliau heb wynebu unrhyw gamau gorfodi gan y Cyngor. Mae maen prawf 5 wedi'i ddylunio i sicrhau nad yw unedau gwyliau â thystysgrif defnydd preswyl cyfreithlon yn gymwys i gael eu hail-adeiladu. Nid dyma'r achos yn achos Cae Graham lle mae'r uned wedi cael ei hadeiladu a'i defnyddio fel uned breswyl yn unig yn ystod y cyfnod hyd at gymeradwyo'r dystysgrif, sef 2009 i 2016 ,sy'n golygu na chafodd yr uned ei newid o uned wyliau i uned breswyl. O ganlyniad, rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod yr uned wedi cael ei defnyddio fel annedd breswyl am o leiaf 4 blynedd, ac nid 10 mlynedd fel sy'n ofynnol wrth newid defnydd. Mae modd profi bod yr uned wedi cael ei defnyddio fel uned breswyl ac mae tystysgrif defnydd cyfreithiol Dosbarth C3 wedi cael ei rhoi yn hytrach na thystysgrif i ddefnyddio llety gwyliau fel annedd breswyl. Er bod yr uned

wedi'i gwneud allan o bren ac yn edrych yn debyg i siale nid yw hynny'n golygu mai siale gwyliau ydi hi. Hefyd, mae'r uned yn rhy fawr i ddod o dan y diffiniad yn y Ddeddf Carafanau. Yn ogystal â hyn, mae Tystysgrifau Defnydd Cyfreithlon yn seiliedig ar dystiolaeth yn unig ac ni chyfeirir at bolisïau o gwbl.

Mewn perthynas â'r rhesymau dros wrthod y cais, er na fydd yr annedd arfaethedig yn yr un lle yn union â'r annedd bresennol, bydd rhywfaint o orgyffwrdd ac felly bydd rhaid i'r annedd bresennol gael ei dymchwel cyn codi'r annedd newydd. Mae'r annedd wedi'i lleoli ar dir ychydig yn is a bydd hyn yn lleihau ei heffaith weledol ac o ganlyniad bernir na fydd yn achosi effeithiau tirwedd neu weledol annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu fwynderau'r defnyddiau cyfagos. O ran maint yr annedd, mae'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi lle mae cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i'r arwynebedd llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyrraedd a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol. Mae'r Canllawiau hefyd yn nodi, os yw graddfa'r adeilad yn fwy na'r gwreiddiol ond na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol fwy, yna byddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r egwyddorion sydd ym mholisi TAI 13. Tra byddai'r bwriad yn yr achos yma yn arwain at dŷ gydag arwynebedd llawr rhyw 50% yn fwy na'r tŷ presennol, mae o ddyluniad o safon uchel iawn. Bydd deunyddiau naturiol, tywyll yn cael eu defnyddio a fydd, ynghyd â thirlunio priodol, yn gwella'r datblygiad presennol a bydd yn integreiddio'n dda i'r dirwedd. Bydd yr annedd yn swatio i ochr y bryn ac yn cael ei sgrinio'n dda gan goed a thopograffi presennol ac ni fydd yn arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal neu'r AHNE. Mewn ymateb i sylwadau gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ynglŷn â llygredd golau, mae cynllun ymlediad golau wedi cael ei gyflwyno sy'n cynnwys mesurau lliniaru i sicrhau na fydd y cynnig yn effeithio ar fywyd gwyllt na'r Awyr Dywyll ac mae'r ymgynghorydd yn fodlon â'r mesurau a gynigiwyd. Bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd sy'n gofyn am gyflwyno a chymeradwyo manylion goleuadau allanol. Mae'r cynnig yn dderbyniol ac mae'r Swyddog yn dal i argymell ei fod yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M. Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi dod i'r amlwg ers y cyfarfod fis diwethaf bod y cwt y mae'r cais yn ymwneud ag o wedi cael ei dynnu o safle'r Indefatigable, Llanfairpwll ym 1995 a'i ddefnyddio fel cwt ieir yn Fferm Bryn Hyrddin cyn cael ei symud i'w leoliad presennol yn 2005. Dywedodd bod y strwythur wedi bod yn siale ac Airbnb yn 2015 ond nad oedd erioed wedi bod yn dŷ dau lawr gyda thŵr. Cyfeiriodd at faen prawf 5 ym Mholisi TAI 13 ac fe aeth ati i ddyfynnu'r rhan hwnnw o'r polisi. Fe bwysleisiodd bod angen cysondeb a gofynnodd i'r Pwyllgor lynu wrth ei benderfyniad a gwrthod y cais.

Bu i'r Cynghorydd Ieuan Williams, sy'n Aelod Lleol hefyd gyfeirio at faen prawf 5 o Bolisi TAI 13 ac at luniau a ddangoswyd i'r Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf. Amlygodd bod y Pensaer yn y cynllun lleoliad yn cyfeirio at y strwythur fel "siale". Hefyd, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan "nodir fod ceisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu yn berthnasol i unedau parhaol yn unig. Nid yw ceisiadau ar gyfer amnewid carafán/siale am uned breswyl barhaol yn gymwys yn unol â maen prawf 5 polisi TAI 13." Wrth annerch y Pwyllgor yn y cyfarfod fis diwethaf disgrifiodd y Swyddog y strwythur fel adeilad â ffrâm bren a dywedodd bod gan adeiladau o'r fath oes gyfyngedig. Nid yw'r adeilad felly'n un parhaol ac o'r herwydd mae'r cais yn groes i'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r arolwg strwythurol hefyd wedi cadarnhau nad yw'r strwythur yn un parhaol. Roedd y Cynghorydd Williams o'r farn bod rhaid mynd yn ôl i fwriad gwreiddiol polisi neu reol er mwyn ei ddehongli'n iawn. Yn yr achos hwn rhaid mynd yn ôl i 2015 ac edrych ar y polisi drafft sy'n nodi "y tu allan i ffiniau datblygu ni ddylai'r annedd arfaethedig ddisodli llety preswyl dros dro neu adeilad a adeiladwyd allan o ddeunyddiau heb lawer o oes. Ni fydd y polisi'n caniatáu disodli llety preswyl dros dro megis carafanau, siales ayb neu adeiladau a adeiladwyd allan o ddeunyddiau heb lawer o oes megis tai parod." Mae'r strwythur y mae'r cais yn ymwneud ag o yn siale â defnydd preswyl cyfreithiol - hen gwt o safle'r Indefatigable sydd hefyd wedi bod yn gwt ieir ym Mryn

Hyrddin cyn cael ei symud i'w leoliad presennol. Roedd y Cynghorydd Williams yn creu ei bod hi'n glir bod argymhelliad y Swyddog yn groes i faen prawf 5 o Bolisi TAI 13 ac o'r herwydd dylid gwrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod wedi rhoi trosolwg o'r dehongliad o'r polisi a'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â Thystysgrifau Defnydd Cyfreithlon ac mai'r ffaith amdani yw bod gan y strwythur dystysgrif defnydd cyfreithlon Dosbarth 3. Wrth ddisgrifio'r strwythur fel un ag oes gyfyngedig a strwythur amharhaol yn y cyfarfod fis diwethaf, eglurodd y Swyddog ei fod yn dyfynnu o'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd â'r cais a ddaeth i'r casgliad nad fyddai'n economaidd hyfyw adnewyddu neu gadw'r strwythur ac mai'r datrysiad mwyaf addas a thymor hir fyddai ei ddisodli. Mewn perthynas â pholisi drafft 2015, mae'n rhaid i'r Swyddogion Cynllunio weithio yn unol â pholisïau a deddfau cyfredol.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais ar ei rinweddau cynllunio os yw'n dal i ystyried ei wrthod. Hysbysodd y Pwyllgor bod y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol wedi cael ei herio a bod tystiolaeth wedi cael ei ddarparu gan yr unigolion sy'n honni na ddylai'r Dystysgrif fod wedi cael ei rhoi. Er hyn, mae'r dystysgrif defnydd cyfreithiol yn dal i fod yn ddilys fel ac y mae pethau ar hyn o bryd a bydd proses gyfreithiol yn cael ei dilyn sy'n caniatáu i'r perchennog weld y dystiolaeth ar gyfer herio'r dystysgrif cyn i'r Swyddogion Cynllunio ddod i benderfyniad. Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol at y cyd-destun a'r cefndir y tu ôl i roi'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol sydd wedi arwain at yr amgylchiadau sy'n berthnasol i faen prawf 5 ym Mholisi 13. Yn ei gyfarfod ym mis Chwefror, clywodd y Pwyllgor aelodau'n herio'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar y sail nad oedd tystiolaeth bod y strwythur wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl, bod gwallau wedi bod yn y broses a bod anghysondeb rhwng yr enw ar y ffurflen gais a'r enw a adwaenir yn lleol (eglurodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod wedi edrych ar y dystiolaeth ac wedi darparu cyngor i'r Swyddogion Cynllunio i'w galluogi i ddod i benderfyniad ynglyn â chaniatáu'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol yn ôl yn 2015/16 ac felly roedd yn datgan buddiant). Roedd yr ymgeisydd a'r tenant wedi gwneud datganiad ar lw ar yr adeg a darparwyd lluniau o'r strwythur a'r safle ac, er gwaethaf ei darddiad, roedd y strwythur yn adeilad pren pan gyflwynwyd y cais yn 2015. Roedd y cais yn nodi bod y strwythur wedi cael ei addasu i ddod ag ef i'r cyflwr yr oedd ynddo ar yr adeg. Hefyd, yn dilyn ymweliad safle ym mis Tachwedd 2015 bu i'r Swyddog Cynllunio nodi'r canlynol, "pan ymwelais â'r safle roedd car y tu allan ac arwyddion clir bod yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel annedd." Mae her arall ar y sail na chafodd y cais ei hysbysebu. Fodd bynnag, roedd hysbysiad wedi cael ei osod ar y ffordd i'r safle, ac fe anfonwyd hysbysiad at y cymydog agosaf ac at yr Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned. Daeth un ymateb i law yn unig a oedd yn cadarnhau nad oedd gan y Cyngor Cymuned unrhyw sylwadau ar y cais. Mae'r broses a ddilynwyd felly'n ddiamheuol ac o ganlyniad rhoddwyd y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol. Er bod rhai'n honni bod y siale wedi cael ei ddefnyddio fel siale gwyliau oddeutu 2018, nid oes cofnod o gŵyn i Adain Gorfodaeth y Cyngor ar yr adeg honno. Dim ond ers i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno y mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu gwneud ac ni chafwyd unrhyw gwynion yn ystod yr wyth mlynedd hyd nes y cyfnod hwnnw. Gwerthwyd y siale am £189k yn 2016, sef yr un pris a delir am annedd sef y statws a nodir ar y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol sy'n caniatáu i'r siale gael ei ddefnyddio fel annedd yn ddiamod. Daw hyn â'r Pwyllgor yn ôl at Bolisi TAI 13 a rhaid ystyried y cais yn erbyn y polisi hwnnw ac yn ôl ei rinweddau ei hun.

Roedd y Cynghorydd John I Jones yn cydymdeimlo â phryderon yr Aelodau Lleol, er hynny oherwydd bod Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd preswyl Dosbarth C3 wedi cael ei rhoi, roedd o'r farn nad oedd cyfiawnhad dros wrthod y cais ac felly cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y Pwyllgor yn cadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais ar y sail mai cais yw hwn am annedd deulawr a thŵr a'i fod yn fwy o

ran maint a graddfa na'r siale presennol ac y byddai'n cael mwy o effaith weledol na'r strwythur presennol yn groes i faen prawf 7 ym Mholisi TAI 13. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin. Yn y bleidlais ddilynol cadarnhawyd penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 DIS/2024/1 – Cais i ryddhau amodau (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) & (10) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2023/42 (dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd) yn Treiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais i ryddhau amodau a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais cynllunio rhif FPL/2023/42 yn Treiddon Porthaethwy "Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd yn ei le yn Treiddon, Porthaethwy" yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod amod yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) ac mae amod (10) yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP). Yn unol â'r amodau uchod mae'r wybodaeth wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac Ecolegydd y Cyngor. Yn dilyn sylwadau gan y ddau ymgynghorydd, mae diwygiadau wedi'u gwneud i'r ddogfen i fynd i'r afael â'r materion a godwyd. Mae'r ddau ymgynghorydd wedi cadarnhau ers hynny bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amodau fel y gellir eu rhyddhau.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I. Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog ac felly mae amod (09) a (10) wedi cael eu rhyddhau.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw fater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd

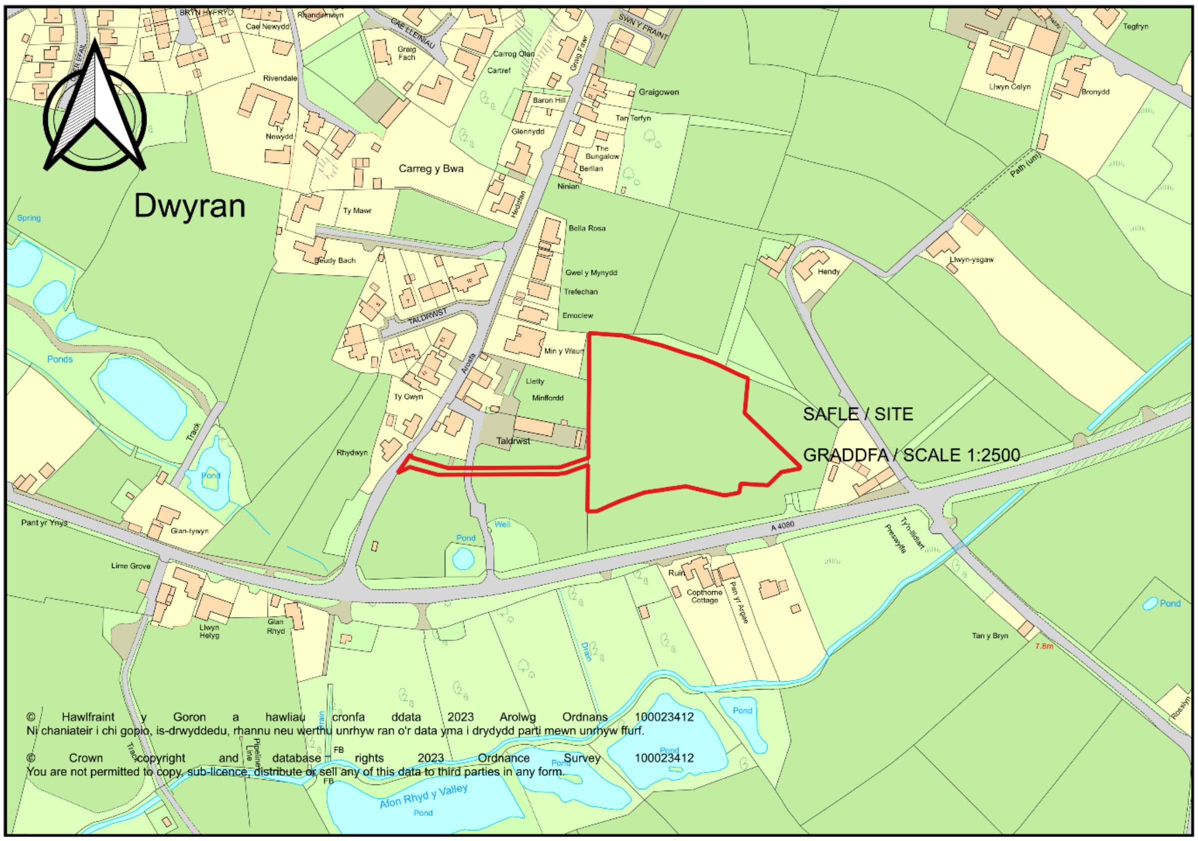
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **6.1**

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

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'r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS i'r Awdurdod Lleol fel u Corff Cymeradwyo SuDS ac mae'r wybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd. Mae'r adran yn cynnig bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod cynllunio nesaf er mwyn i'w wybodaeth allu cael ei hasesu'n llawn ac i benderfyniad allu cael ei wneud ar y cais SuDS.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ohirio

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **10.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/359

Ymgeisydd: Mr. Chris Owens

Bwriad: Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan caniatad cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger

Lleoliad: Pen Bryn, Rhosmeirch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn am gynlluniau diwygiedig i godi annedd a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2021/47 ar dir ger Pen y Bryn, Rhosmeirch.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw’r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli (caniatâd sy'n bodoli), fodd bynnag, mae'r newid polisi dilynol yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd) yn ffactor perthnasol y mae'n rhaid ei gymryd i ystyriaeth.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
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 TAI 6: Tai Mewn Clystyrau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Draenio / Drainage	Sylwadau parthed SuDS a risg llifogydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau parthed ecoleg a bioamrwyiaeth.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Sylwadau.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; roedd y rhain trwy osod rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26/01/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law yn yr Adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C716 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'i gadw yn ol ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near - Pen Y Bryn, Rhosmeirch – Granted 19/6/17

RM/2020/9 - Cais am y materion a gadwyd yn ol ar gyfer codi annedd ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of dwelling on land adj - Pen Bryn, Llangefni – Granted 7/8/20

FPL/2021/47 - Cais llawn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a ganiatawyd gynt dan cais amlinellol rhif 34C716 a cais materion a cadwyd yn ôl rhif RM/2020/9 ar dir ger / Full application for amended plans for the erection of a dwelling previously approved under outline application reference 34C716 and reserved matters application reference RM/2020/9 on land adjacent to Pen Bryn, Rhosmeirch - Caniatau/Granted - 24/06/2021

LUE/2023/23 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb o ddatblygiad presennol mewn perthynas a cychwyn gwaith materol ar ganiatad cynllunio rhif FPL/2021/47 ar dir ger / Application for a Certificate of Lawfulness of existing development in relation to a material start having been made on planning permission reference FPL/2021/47 on land adjacent to Pen Bryn, Rhosmeirch - Cyfreithiol/Lawful - 05/10/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais hwn ar gyfer cynlluniau diwygiedig ar gyfer codi annedd a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2021/47 ym Mhen Bryn, Rhosmeirch,

Ym mis Hydref 2023, cyflwynwyd Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon dan gyfeirnod LUE/2023/23 oedd yn nodi bod gwaith datblygu cyfreithlon wedi dechrau ar y safle, gan ddiogelu’r caniatâd cynllunio yn barhaol.

Ers mabwysiadu’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Rhosmeirch yn cael ei adnabod fel Clwstwr dan ddarpariaeth Polisi TAI 6, lle cymeradwyir anheddau newydd cyn belled nad oes angen lleol am dŷ fforddiadwy.

Fodd bynnag, mae opsiwn wrth gefn mewn bodolaeth sy’n cynnwys caniatâd cynllunio cyfreithiol ar gyfer codi annedd marchnad agored ar y tir. Felly, mae’n rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw’n debygol y gellir gweithredu’r caniatâd cynllunio presennol.
- A yw’r diwygiadau i’r caniatâd yn gwella’r hyn sydd eisoes wedi’i gymeradwyo.

Mae’r caniatâd wedi’i weithredu ac mae’n manteisio ar Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon sy’n diogelu’r caniatâd yn barhaol.

Mae’r diwygiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Addasiadau i ffiniau’r safle, ei leoliad, dyluniad a mynediad i’r safle.

Mae’r plot arfaethedig wedi ymestyn i’r gogledd ddwyrain, ac yn defnyddio rhan o’r cae a oedd wedi’i adael yn wag. Mae llwybr cyhoeddus rhif 17 yn rhedeg rhwng y plot a Phen y Bryn, i gyfeiriad y gogledd ddwyrain, a bydd yn cael ei amgylchynu gan ffens ffiniol sy’n 1.2m o uchder.

Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei adleoli’n ganolog o fewn y plot, a bydd y fynedfa yn cael ei had-leoli o’r cornel gogledd i’r cornel deheuol ar y safle.

Mae rhai diwygiadau i ddyluniad yr annedd arfaethedig, a bydd yn newid o fyngalo dormer bric coch gyda modurdy dwbl ynghlwm i annedd bric deulawr wedi'i phaentio, gyda modurdy sengl ynghlwm.

Mae'r diwygiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbynol o ran graddfa, lleoliad, dyluniad ac fe ystyrir eu bod o ansawdd gwell ac yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, sy'n fwy addas gyda datblygiadau lleol cyffredinol.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd mewn perthynas â newid y fynedfa, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â defnyddio dull fesul cam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth mewn cyd-destun eang a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os bydd effeithiau amgylcheddol niweidiol yn amlygu eu hunain, bydd awdurdodau lleol angen sicrhad bod safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) eraill, a fyddai'n arwain at fuddion, llai o niwed neu dim niwed o gwbl, wedi cael eu hystyried.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru, mae'r cais yn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw goed presennol. Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd, gwaith plannu a thirlunio newydd, bocsys ystlumod ac adar. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r cais yn mynd yn groes i Bolisi TAI 6 yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; er hynny, mae opsiwn wrth gefn mewn bodolaeth sy'n cynnwys caniatâd cynllunio cyfreithiol ac sy'n elwa o Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig mewn perthynas â ffin y safle, ei leoliad, dyluniad a mynedfa i'r safle yn dderbyniol a'u bod yn gwella'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, ac ni chredir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, nag ychwaith fwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn mynd yn ei flaen nes bod cynllun draenio dŵr budr wedi cael ei gyflwyno a'l gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn sicrhau bod dŵr budur yn llifo oddi ar y safle a bydd yn cynwys dyluniad manwl yn amlinellu'r mesura arfaethedig i gyd-fynd â'r system garthffos gyhoeddus. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwyedig cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: I atal y system garthffos gyhoeddus rhag profi gor-lwytho hydrolig, I ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn profi unrhyw lygrfredd na difrof.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(06) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fyndfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio yn llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd, Dyluniad Rhif. SHA-403-03(E) cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(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/darluniad Rhif. SHA-403-03(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.

(07) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad Safle: SHA-403-01(A)**
- **Cynllun Gosodiad Safle: SHA-403-03(E)**
- **Cynlluniau a Edrychiadau Arfaethedig: SHA-403-02(A)**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd Statement, Cambrian Planning, December 2023**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS5, PS17, PS16, PS19, TRA2, AMG5, TAI6.

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.

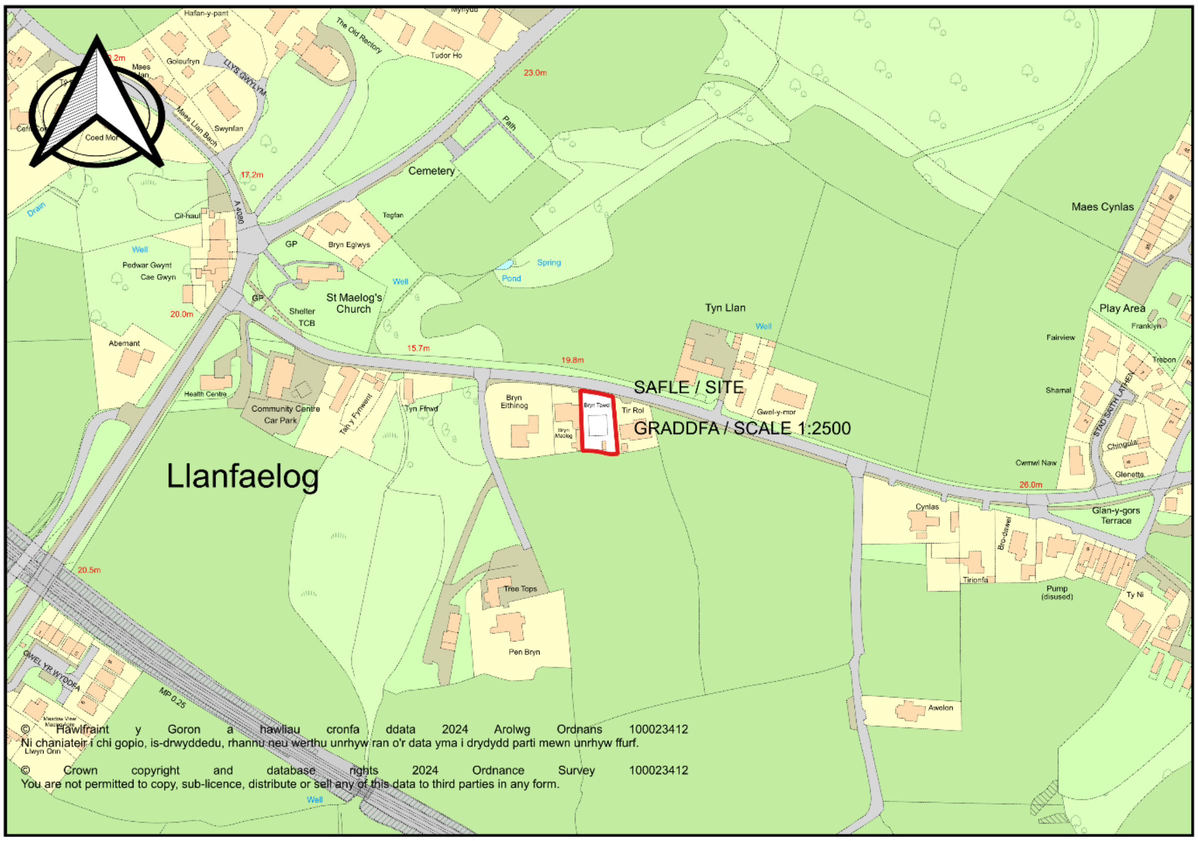
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2024/9

Ymgeisydd: Mr. Neil Richard Hughes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn diwygio lleoliad y modurdy yn

Lleoliad: Bryn Tawel, Ty Croes.



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 gan ei fod yn mynd yn gores i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon i'w gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer amrywio amod (02) caniatâd cynllunio cais FPL/2023/23 (codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA) er mwyn newid lleoliad y garej.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr annedd a'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol, yr anheddau a'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS5 – Datblygu Cynaliadwy
TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF4 – Dylunio a thirweddu
TAI 4 – Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig Ac Arfordirol
AMG5 - Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau ar Gyfer yr yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, February 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Gan nad yw'r cais yn cynnig gwneud unrhyw newidiadau i'r system draenio dŵr arwyneb a gymeradwywyd yn flaenorol, nid oes gan y Tîm Draenio unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais a gwybodaeth ar gyfer yr ymgeisydd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim pryderon am leoliad newydd y garej, a gofynnwyd bod y gwelliannau ecolegol a'r goleuadau allanol yn cael eu gosod yn gywir ar y cynlluniau.
Dwr Cymru Welsh Water	Gofynnwyd am amod nad oedd dŵr arwyneb oddi ar y safle yn cael ei ddraenio i'r system garthffos gyhoeddus, ynghyd a chyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Gofynnwyd am gadarnhad na ellir defnyddio'r garej fel annedd preswyl. Cadarnhaodd y swyddog penderfynu y byddai amod yn cael ei osod ar y garej, ac na fyddai modd ei ddefnyddio am unrhyw reswm arall dim ond fel garej atodol i'r annedd.
Cynghorydd Neville Evans	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Nid oes sylw wedi'i dderbyn hyd yma.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylw i'w wneud ar y cais.

Mae’r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos, hysbyseb yn y papur newydd lleol a hysbysiad safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau cyn 01/03/2024. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi’u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/23 - Cais llawn ar gyfer codi garej ar wahân ynghyd â newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gyfeirnod cais cynllunio 28C257B/DA yn Caniatáu 07/09/2023

MAO/2020/23 - Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 28C257A ac amod (02) (Cynlluniau a Ganiatawyd) o faterion a gadwyd yn ôl cais cyfeirnod 28C257B/DA er mwyn diwygio’r dyluniad ar dir ger - Elstone, Ty Croes. Caniatáu 21/10/2020

28C257 - Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a codi annedd ac addasu y mynedfa presennol yn Ty'n Llan, Llanfaelog, Rhosneigr. Gwrthod 03/07/1998

28C257A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa i gerbydau ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog. Caniatáu 02/08/2016

28C257B/DA - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd a creu fynedfa i gerbydau ar tir cyfagos i /Elstone, Ty Croes. Caniatáu 31/08/2018

28C257E/DEL - Dileu amodau (05) (Dim dwr wyneb na draeniad tir i gysylltu â carthffos gyhoeddus) o ganiatâd cynllunio rhif 28C257A (Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am yr fynedfa) ar dir ger /Bryn Maelog, Llanfaelog. Tynnwyd yn ôl 18/07/2018

28C354A - Cynlluniau Diwygiedig ar gyfer dymchwel yr adeilad allanol presennol ynghyd a chodi uned gwyliau yn ei le yn lle'r caniatad gwreiddiol dan gyfeirnod 28C354 ar gyfer troi'r adeilad allanol yn uned gwyliau yn Glan y Gors, Llanfaelog -Caniatau -5/6/06

S106/2022/6 - Cais i amrywio Cytundeb Adran 106 er mwyn diwygio'r tir a gynhwysai fel rhan o'r eiddo, o ganitad cynllunio 28C354A yn Glan y Gors, Ty Croes - Caniatad 20/9/23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol *yn nodi y bydd ‘cynigion ar gyfer tai marchnad agored yn y Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol canlynol yn cael eu caniatáu cyn belled â’u bod yn cydymffurfio â’r meini prawf isod:*

i. Bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr annedd.

ii. Mae’r safle o fewn ffin ddatblygu’r setliad’.

Roedd y caniatâd cynllunio amlinellol a gymeradwywyd yn flaenorol, cyfeirnod 28C257A, yn rhoi caniatâd i godi annedd newydd ynghyd a mynedfa newydd i gerbydau dan Gynlluniau Datblygu Lleol gyda chaniatâd cynllunio'r Mater a Gadwyd yn Ôl yn rhoi caniatâd dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae safle’r cais wedi’i leoli oddeutu 120m y tu allan i ffin ddatblygu Llanfaelog a 180m oddi wrth y clwstwr tai dynodedig agosaf ym Mryn Du. Dan bolisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, byddai’r safle o fewn cefn gwlad agored, ac ystyrir y byddai’r annedd farchnad arfaethedig yn mynd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol

Mae’r egwyddor o ddatblygu’r safle eisoes wedi’i sefydlu dan gais cynllunio cyfeirnod 28C257A a 28C257B/DA, lle rhoddwyd caniatâd ar gyfer codi annedd a chodi mynedfa newydd i gerbydau. Mae

gwaith wedi dechrau ar y safle i adeiladu'r fynedfa i gerbydau, ac mae' annedd wedi'i chodi'n rhannol, gyda'r gwaith wedi'i atal cyn gosod y to.

Y cais olaf a gymeradwywyd ar gyfer y safle oedd caniatâd cyfeirnod FPL/2023/23 ar gyfer gwneud addasiadau i'r annedd a garej ar wahân newydd.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a fyddai newid lleoliad y garej ar y safle yn cael effaith negyddol ar yr annedd a'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol, yr anheddau a'r ardal gyfagos.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

(ii) Lleoliad, graddfa, dyluniad ac ymddangosiad y garej arfaethedig

Mae Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch na fwynder preswylwyr eiddo cyfagos, a defnydd tir neu eiddo arall.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod disgwyl i bob cais ddangos dyluniad o ansawdd arbennig sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol a'r amgylchedd adeiledig, ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal gyfagos bresennol, neu eu gwella.

Roedd cais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/23 yn gofyn am ganiatâd i godi garej ar wahân. Byddai'r garej ar wahân, fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn, yn cael ei leoli'n agos i ffin orllewinol y safle o fewn 1.8m oddi wrth yr annedd, a 1.2m o'r ffin a rennir gyda'r eiddo cyfagos, 'Bryn Maelog.' Roedd y garej yn mesur 5.7m mewn lled a 6.2m o hyd, 2.8m hyd at fondo'r to a 4.8m hyd at grib y to. Bydd gan y garej to llechi ar ddwy ongl gyda drws garej sengl ynghyd â drws a ffenestr sengl.

Byddai'r lleoliad arfaethedig newydd ar gyfer y garej yn agosach i ffin ddwyreiniol y safle, yn cynnwys cyntedd wedi'i orchuddio sy'n cysylltu'r garej â'r annedd, a byddai 1.9m oddi wrth y ffin a rennir gyda'r eiddo cyfagos, 'Tir Rol'. Graddfa'r garej arfaethedig yw 5.7m o led, 6.2m o hyd, 2.8m hyd at fondo'r to a 4.8m hyd at grib y to. Bydd gan y garej to llechi ar ddwy ongl gyda drws garej sengl ynghyd â drws a ffenestr sengl.

Ystyrir bod lleoliad, graddfa, dyluniad ac ymddangosiad y garej arfaethedig yn dderbyniol gan na fyddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol, eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio PCYFF 2 a 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed ar derfyn y safle.

Mae'r bwriad yn cynnwys 2 bocs ystlymod, 4 bocs adar a 1 cwpan adar, sydd wedi cael ei ddangos ar y cynlluniau.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cynnig yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae wedi cael ei ddiogelu drwy ddechrau gwaith ar y safle sy'n cydymffurfio â chaniatâd cynllunio a gymeradwywyd yn flaenorol, sef 28C257A, 28C257B/DA. a FPL/2023/23.

Ystyrir bod yr addasiad i'r garej a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol gan ei fod yn cydymffurfio a Pholisïau PCYFF2, PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Argymhelliad

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

(01) 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 a Bloc – 2311-A3-02 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig - 2311-A3-06 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig - 2311-A3-05 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd 26/04/2023 - Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio FPL/2023/23**

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

(02) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio y balconi a gymeradwyir yma bydd sgrin y balconi ar lefel y llawr cyntaf ar y drychiadau Gorllewin a Dwyrain, fel y labelir ar y lluniad fel Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024, yn 1.8 metr o uchder, wedi eu gosod â gwydr aneglur (lefel 5 o ran aneglurder) ac yn dilyn hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynder preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagoes.

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr annedd amodurdy a gymeradwyir yma bydd yr blwch nythu aderyn y to, cwpan aderyn a blwch nythu ystlumod yn cael ei osod ar yr adeiladau fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau Arfaethedig - 2311-A3-03 – Dyddiedig Ionawr 2024 – Derbyniwyd 08/03/2024 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb a / neu ddraenio tir yn cael cysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus

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

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd Cynllun Lleoliad a Bloc – 2311-A3-02 – Dyddiedig Ionawr 2023 – Derbyniwyd â chaniatâd cynllunio VAR/2024/9 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr x 90 metr y naill ochr iddi. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir ar unrhyw adeg unrhyw beth sy'n uwch nag 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(08) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens neu unrhyw derfyn newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd ffin y safle ar ei hyd gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth uwchlaw hynny'n cael ei godi o fewn 2m o'r cyfryw wal.

Rheswm: Sicrhau bod modd gweld wrth y fynedfa.

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dwr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynder.

(10) Ni fydd unrhyw ddwr wyneb o gwrtil yr eiddo yn gollwng i'r briffordd sirol.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(11) Caiff yr modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd breswyl gyfagos ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

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, TRA4, PCYFF 1, PCYFF2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 4, AMG 5

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **12.1**

Rhif y Cais: VAR/2024/12

Ymgeisydd: Mr. Drew Walls

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (04) (CEMP), (11) (CTMP), (17) (mesurau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad) (20) (Asesiad o Risg Bioddiogelwch), (22) (Dyluniadau sylfaen) a (24) (tai fforddiadwy) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/60 (codi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig) fel y gellir cyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdano wedi i'r gwaith ddechrau ar y cyn safle

Lleoliad: Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref, Niwbwrch

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir sy'n ffurfio safle'r cais yn eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais dan A73 ar gyfer diwygio amodau (04) (CEMP), (11) (CTMP), (17) (mesurau ar waith i sicrhau gwaith cynnal a chadw ar gyfer ffyrdd mynediad a stad yn y dyfodol), (20) (Asesiad Risg Bioamrywiaeth), (22) (Dyluniadau Sylfaen) a (24) (Tai Fforddiadwy) ar gyfer caniatâd cynllunio FPL/2022/60 a

gymeradwywyd ar 02/12/2022 gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer codi 14 annedd, codi ffordd stad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig cyn belled a bod y manylion gofynnol yn cael eu cyflwyno ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle.

Mae'r tir wedi'i leoli yn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ar safle blaenorol yr ysgol gynradd ar Stryd Pendref, Niwbwrch. Mae'r hen ysgol gynradd wedi'i dymchwel ond mae adeilad yr is-orsaf drydanol dal ar y safle ar hyn o bryd. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli i gyfeiriad y gogledd, y de a'r gorllewin, a cheir tir heb ei ddatblygu i gyfeiriad y dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'n dderbyniol cymeradwyo'r manylion gofynnol ar ôl dechrau gwaith ar y safle.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Draenio / Drainage	**S**ylwadau cyffredin ynghylch yr angen am system ddraenio gynaliadwy.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	**G**ofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â rhywogaethau oresgynnol a CEMP.
Ymgynghoriadau Cadw Consultations	Dim ymateb hyd yma
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad

Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Yn cefnogi'r cais
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb hyd yma
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim gwrthwynebiad

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy arddangos hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos. Rhannwyd hefyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Ar ôl cyflwyno'r cais, gofynnodd yr ymgeisydd i addasu'r cais, er mwyn diwygio amod (17), ac felly roedd dyletswydd i ail-hysbysu cymdogion a rhannu hyn yn gyhoeddus, gan nodi mai'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 03/04/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Adran wedi derbyn 2 lythyr ac 1 sylw ar y we. Roedd y prif faterion a godwyd fel a ganlyn:-

i. Dylai'r datblygiad gydymffurfio gyda gofynion CTMP er mwyn diogelu'r rheiny sy'n defnyddio'r ffordd ar hyn o bryd, a'r rhai hynny fydd yn ei defnyddio yn y dyfodol, yn ystod gwaith adeiladu.
ii. Gofynnir bod datblygwyr wedi anfon llythyrau i eiddo cyfagos yn nodi amserlen ar gyfer y gwaith, a manylion cyswllt mewn achos o argyfwng.
iii. Gofynnir bod oriau gweithredu wedi'u cyflwyno fel rhan o'r CEMP.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd, byddwn yn nodi'r canlynol:-

i. Mae'r CTMP wedi cael ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd i'w asesu ganddynt, ac maent wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol. Mae'r datblygwr yn ymwybodol y dylid cwblhau'r gwaith adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.
ii. Mae copi o'r sylwadau hyn wedi cael eu hanfon ymlaen i'r ymgeisydd, fodd bynnag, nid oes gofyniad cynllunio i'r datblygwr gysylltu gyda pherchnogion eiddo cyfagos.
iii. Mae'r oriau gwaith wedi'u darparu fel rhan o'r CEMP, ac maent wedi nodi fel 08:00-16:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener, a 08:00-13:00 ar ddydd Sadwrn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2020/4 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y cyn ysgol yn- Ysgol Gynradd Niwbwrch, Niwbwrch - Angen Caniatad 7/10/20

FPL/2022/60 - Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn Ysgol gynradd Niwbwrch, Niwbwrch. Caniatáu 02/03/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Fel rhan o ganiatâd cynllunio FPL/2022/60, gofynnwyd i'r datblygwr gyflwyno manylion i'r cymeradwyo cyn dechrau gwaith ar y safle. Aeth y datblygwr ati i glirio'r safle cyn cyflwyno'r manylion gofynnol, ac felly roedd angen cyflwyno cais dan A73 er mwyn cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau'r gwaith.

Amod (04) (CEMP) – nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r amod, fodd bynnag, mae ein Hymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym dal yn disgwyl am y wybodaeth hon.

Amod (11) (CTMP) – Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid yw’r Awdurdod Priffyrdd wedi darparu unrhyw ymateb, fodd bynnag, mae’r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol o ran mynd i’r afael â gofynion yr amod.

Amod (17) (mesurau ar waith i sicrhau gwaith cynnal a chadw ar gyfer ffordd mynediad a stad yn y dyfodol) – Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno cais Adran 38 i’r Awdurdod Priffyrdd. Mae’r amod yn gofyn bod y manylion yn cael eu cyflwyno a’u cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau gwaith ar y safle. Gan nad yw’r cynllun wedi’i gymeradwyo gan yr Awdurdod Priffyrdd, mae’r ymgeisydd wedi gofyn i gael cyflwyno’r manylion am gymeradwyaeth cyn pen 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Gan fod y manylion gofynnol yn ymwneud â chynnal a chadw’r ffyrdd ystâd yn y dyfodol, ni chredir y bydd cymeradwyo’r manylion cyn pen 6 mis yn cael unrhyw effaith ar y datblygiad.

Amod (20) (Asesiad Risg Bioamrywiaeth) – Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i ryddhau’r amod, fodd bynnag, mae ein Hymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach, ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, rydym dal yn disgwyl am y wybodaeth hon.

Amod (22) (Dyluniadau’r Sylfaen) – Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i ryddhau’r amod,

Amod (24) (Tai Fforddiadwy) – Mae’r Datganiad Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn cadarnhau y bydd y cynllun yn 100% fforddiadwy, ac y bydd yn cael ei gadw fel rhan o stoc tai cyffredinol y Cyngor, ac yn cael ei osod ar lefelau rhent cymdeithasol. Mae darparu tai sy’n 100% fforddiadwy yn mynd y tu hwnt i ofynion Polisi TAI 5 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ac felly mae’n dderbyniol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLlC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n achosi llai o ddifrod neu’n esgor ar fanteision.

Mae'r bwriad yn cynnwys blychau adar a ystlumod i'w gosod ar yr eiddo a'r gwrychoedd i ddarparu cysylltedd cynefinoedd ar gyfer ymlusgiaid a draenogod. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ystyrir bod y bwriad i ddiwygio amodau (04), (11), (17), (20), (22) a (24) fel y gellir cyflwyno’r wybodaeth y gofynnwyd amdano wedi i’r gwaith ddechrau ar y cyn safle yn dderbyniol.

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- lleoliad a math y goleuadau stryd.

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

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

(14) O fewn 6 mis i ddyddiad y penderfyniad yma bydd rhaid cyflwyno manylion y mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn y "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Rhaid i'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, fod am oes y datblygiad a chynnwys y trefniadau i sicrhau y gweithredir y cynllun drwy gydol ei oes. Rhaid i fynedfa a ffyrdd y stad yna gael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a ganiatawyd dan ddarpariaethau'r amod hwn am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd

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

Rheswm: Er budd ecoleg.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Cynllun Draenio Arfaethedig – ECL.8561.D05.001 Diwyg A**
- **Trefniant Cyffredinol Ffordd Fynediad a Llinell Llorweddol - ECL.8561.D07.001 Diwyg A**
- **Cynllun Draenio Dŵr Budr Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio – ECL.8561.D05.002 Diwyg B**
- **Rhannau Hir Llinell Fertigol Ffordd Fynediad - ECL.8561.D07.002**
- **Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio - ECL.8561.D05.003 Diwyg A**
- **Manylion Wynebu ac Adeiladu - ECL.8561.D07.003 Diwyg A**
- **Cynllun Adran 104 - ECL.8561.D007 Diwyg B**
- **Gosodiad a Manylion y Cyrbin a Llinellu Gwyn - ECL.8561.D07.004 Diwygiad A**
- **Cynllun Adran 38/278 - ECL.8561.D07.005 Diwyg A**
- **Cyfeiriad Cynllunio_5P3B_House_GA_Plans_Elevations – NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7003 Diwyg P4**
- **Cyfeiriad Cynllunio _4P2B_Mid-House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7002 Diwyg P4**
- **Cyfeiriad Cynllunio 4P2B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7001 Diwyg P4**
- **Cyfeiriad Cynllunio 2P1B_Apartments_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7000 Diwyg P4**
- **Cyfeiriad Cynllunio 6P4B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7004 Diwyg P4**
- **Cynllun Safle Fel y'i Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P8**

• Cynigion Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Argraffiad F3
• Cynllun Swale Dŵr Wyneb Arfaethedig – ECL.8561.D05.008
• Adrannau'r Safle Fel y'u Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7007 Diwyg P10
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 1 o 2 – ECL.8561.D05.005
• Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 2 o 2 – ECL.8561.D05.006
• Y Bwriad i Ddraenio Darnau Hir – ECL.8561.D05.004
• Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7005 Diwyg P2 derbyniwyd 20/1/23
• Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – Enfys Ecology dyddiedig 15/10/21 Fersiwn 1
• Adroddiad Ymchwilio Geodechnegol i Athreiddedd Tir a'i Halogiad – Egniol Consulting Ltd dyddiedig Ebrill 2021 – E1351.GGCI.R1
• Llifogydd Dŵr Wyneb Geodechnegol
• Manylion Ffos Gerrig - Egniol Consulting Ltd dyddiedig 28/9/21
• Gwerthusiad Archeolegol (Gwaith Tyllu) Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd Mai 2022
• Arolwg o Anghenion o ran Tai – Hwylusydd Tai Gwledig
• Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna – Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022
• Datganiad ar y Gymraeg – Cynllunio Cadnant Dyddiedig Gorffennaf 2022
• Adroddiad wedi'i Ddiweddaru ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir– Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol – dyddiedig 11 Hydref 2022

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

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

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

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisïau a ganlyn yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: TAI3, TAI8, TAI15, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA2, ISA5, PS2, ISA1, PS4, TRA2, TRA4, PS1, PS5, PS6, PS16, PS19, AMG5, AT4

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

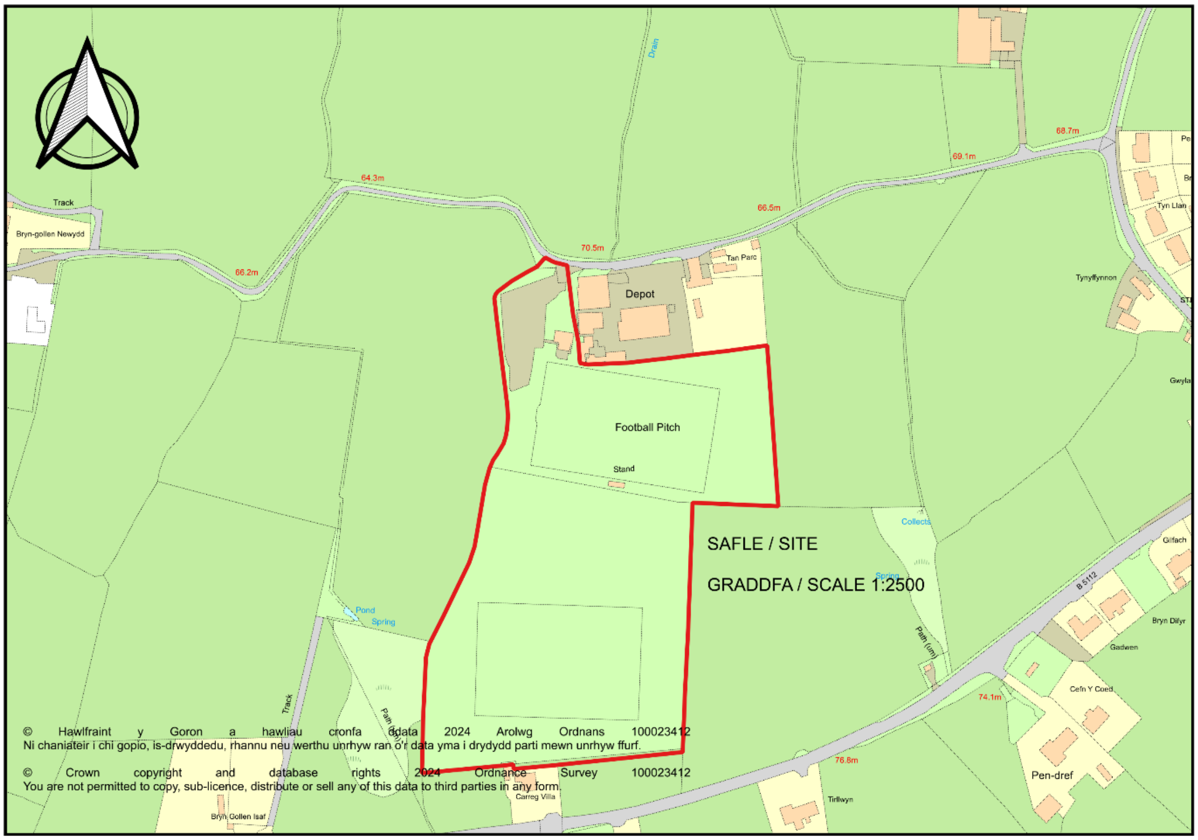
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2024/10

Ymgeisydd: Cyngor Cymdeithas Llanerchymedd

Bwriad: Cais llawn i leoli dau gynhwysydd ar gyfer storio cyfarpar yn

Lleoliad: Cae Pêl Droed, Llanerchymedd.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â chae pêl-droed Llannerchymedd. Mae'r cae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored i'r gorllewin o bentref Llannerchymedd.

Dyma gais i osod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynhwysyddion arfaethedig wedi'u lleoli ar hyd ffin orllewinol y safle. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu defnyddio i storio offer y clwb yn ddiogel.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo, ffyrdd neu'r Ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad, wedi gofyn am welliannau bioamrywiaeth a datganiad seilwaith gwyrdd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad., wedi darparu sylwadau cynghori
Draenio / Drainage	Dim sylwadau FCERM pellach
Cynghorydd Jackie Lewis	dim sylwadau
Cynghorydd Llio Angharad Owen	dim sylwadau
Cynghorydd Llinos Medi Huws	dim sylwadau
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	dim gwrthwynebiad
Prif Swyddog Prisio/ Principal Valuation Officer	dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno unrhyw sylwadau oedd 15/03/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C247 - Cais llawn i greu llwybr troed o gwmpas y cae pêl-droed presennol yn / Full application for the creation of a footpath around the existing football pitch at Cae Pêl Droed / Football Ground, Llanerchymedd. Caniatáu/Permitted - 09/03/2015.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, ffyrdd neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y prif faterion yn ymwneud â’r cais yw:

i. Y Lleoliad a’r Dyluniad.
ii. Ei effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd.

Y Cynnig a’r Safle:

Mae’r cais yn ymwneud â chae pêl-droed Llannerchymedd. Mae’r cae wedi’i leoli mewn cefn gwlad agored i’r gorllewin o bentref Llannerchymedd.

Dyma gais i osod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynhwysyddion arfaethedig wedi’u lleoli ar hyd ffin orllewinol y safle. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu defnyddio i storio offer y clwb yn ddiogel. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu gosod yno dros dro; a bydd amod ynghlwm â’r cais a fydd yn nodi y caniateir iddynt gael eu lleoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd.

Manylion y cynhwysyddion:

Bydd y cynhwysyddion yn mesur 5.9 metr o hyd, 2.35 metr o led, a 2.39 metr o uchder.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi bod rhaid i’r cynnig arddangos dyluniad o ansawdd dda ac y dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan y bydd y datblygiad yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir bod dyluniad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â’r safle a’r amgylchedd adeiledig. Bernir bod datblygiad o’r maint hwn yn dderbyniol gan nad yw’n cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos. Hefyd, bydd amod yn cael ei gosod a fydd yn caniatáu i’r cynhwysyddion gael eu lleoli yno dros dro am 5 mlynedd.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Mae’r cyngor diweddaraf ym mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf i awdurdodau cynllunio yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf (h.y. yr amrywiaeth o rywogaethau a chynefinoedd a’u nifer) 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n achosi llai o ddifrod neu’n esgor ar fanteision.

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 mae’r cynnig yn sicrhau na fydd unrhyw goed yn cael eu heffeithio gan y datblygiad. Mae’r cynnig yn cynnwys gosod tŷ draenogod ar y ffin orllewinol, mewn ardal dawel ac ni fydd y glaswellt yn cael ei dorri yn yr ardal hon. Bernir bod y cynnig yn dderbyniol

a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd:

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

Ni fydd y cynhwysyddion yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'n briodol eu lleoli yn y rhan yma o'r safle. Bydd y datblygiad yn integreiddio'n dda i mewn i'r dirwedd ar hyd y ffin orllewinol. Ni fydd y datblygiad yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos gan fod yr eiddo agosaf oddeutu 140m i ffwrdd i gyfeiriad y de-orllewin. Hefyd, bydd y cynhwysyddion wedi'u gosod yn ôl o'r maes parcio a'r briffordd, felly ni fyddant yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd.

Casgliad

Dyma ddatblygiad ar raddfa fach i leoli dau gynhwysydd yng nghae pêl-droed Llanerchymedd. Mae dyluniad a graddfa'r datblygiad yn addas a bydd yn sicrhau ei fod yn integreiddio i mewn i'r safle ac na fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo, ffyrdd neu'r ardal gyfagos. Hefyd, bydd y gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth, felly bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac 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 – derbyniwyd 24/01/2024**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – derbyniwyd 09/02/2024**
- **Manylion y Cynhwysyddion – derbyniwyd 02/02/2024**
- **Gwelliannau Bioamrywiaeth a Datganiad Seilwaith Gwyrdd - derbyniwyd 14/03/2024**

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

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **12.3**

Rhif y Cais: VAR/2024/4

Ymgeisydd: Louise HMRC

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (cynlluniau cymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/337 (Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF)) er mwyn adfer maes parcio'r staff yn

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

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar rinwedd bod y caniatâd gwreiddiol wedi'i roi gan y pwyllgor cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar ystâd ddiwydiannol Parc Cybi, ar ymyl ddeheuol tref Caergybi, sy'n rhan o safle cyflogaeth gwarchodedig dan ddarpariaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Darperir mynediad i'r safle o'r ffordd ystâd ddynodedig, ac ar y safle ceir mynedfa ac allanfa. Mae'r safle'n manteisio ar ganiatâd

wedi'i ddiogelu ar gyfer Cyfleuster Ffiniau Mewndirol dan gais rhif FPL/2021/337, ac mae gwaith mewn perthynas â'r cais hwnnw eisoes wedi dechrau ar y safle ac mae bellach wedi gwneud cynnydd sylweddol. Yn unol â'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol, mae'r safle'n cynnwys ffordd safle mewnol ynghyd â sied archwiliadau, swyddfa i yrwyr, adeilad y prif swyddfa ynghyd â datblygiad ategol arall. Mae'r cais wedi'i wneud dan S73, er mwyn addasu'r cynlluniau cymeradwy er mwyn gosod allanfa o faes parcio'r staff i'r ffordd safle mewnol. Bydd y fynedfa yn cynnwys giât lled deuol fydd yn cael defnyddio dim ond ar gyfer sefyllfaoedd brys ac nid ar gyfer defnydd bob dydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais i osod allanfa yn dderbyniol gan yr ymgynghorwyr arbenigol perthnasol ac o ran polisi.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Ymgynghoriadau Cadw Consultations	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ddim gwrthwynebiadau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ddim sylwadau.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Ddim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Bodlon gyda'r darpariaeth parcio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynllun tirlunio diwygiedig.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Ddim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Ddim pryderon.

Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Cynllun goleuni wedi ofyn amdanno (Heb ei ofyn am gen y datblygwr oherwydd ddim golau newydd wedi bwriadu)
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ddim ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.

Cafodd y cynllun ei hysbysebu drwy anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i'r cynllun oedd 16 Chwefror 2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - DIM ANGEN AEA 03/12/202

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Parc Cybi, Caergybi. Caniatau 07/02/2022

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10)(Sgim Gadwyn Gyflenwi Lleol) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Parc Cybi, Caergybi. Wedi Rhyddhau 13/02/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hygyrchedd Mynediad Arfaethedig

Polisi TRA 4 yw'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fydd yn cael ei ystyried wrth asesu effeithiau'r cynnig ar y rhwydwaith priffyrdd leol. Mae TRA 4 yn nodi;

'Bydd cynigion a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i'r gwaith o redeg y briffordd, trafnidiaeth gyhoeddus a rhwydweithiau eraill yn ddiogel ac effeithlon, gan gynnwys llwybrau beicio a cherdded, hawl tramwy a llwybrau ceffylau, yn cael eu gwrthod'

Mae'r fynedfa arfaethedig yn arwain at ffordd safle mewnol yn unig, a byddai'n cael ei defnyddio dim ond at ddibenion argyfwng. I'r perwyl hwn, ni fyddai ail osod y fynedfa yn cael unrhyw effaith materol ar y rhwydwaith briffordd leol, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4. Ymgynghorwyd â chyrff Priffyrdd yr Awdurdod Lleol a Llywodraeth Cymru fel rhan o'r broses, ac ni wnaeth unrhyw gorff godi unrhyw wrthwynebiad na mater gyda'r cynllun. Oherwydd hyn, mae'r adran o'r farn fod y cynnig yn dderbynniol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLlC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio sydd yn sicrhau bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ni fydd yr addasiad arfaethedig i'r cynllun yn cael unrhyw effaith materol ar briffordd y safle, ac mae'n cyd-fynd â'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r ymgynghorwyr arbenigol perthnasol o'r farn fod y cynnig yn dderbynol, ac felly, ni chredir bod unrhyw reswm cynllunio materol ar gyfer gwrthod y datblygiad. Argymhellir fod y cynllun yn cael ei gymeradwyo, a bydd hysbysiad penderfyniad newydd yn cael ei gyflwyno.

Argymhelliad

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

(**01) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynir â chais o'r fath, oni chynhwysir hwy o fewn unrhyw ddarpariaeth o fewn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**
'Location Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1900 Rev P1'
'Landscaping Recommendations - AL10014007 Rev B'
'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1912 Rev 3'
'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA0IS0XX0DR0A01913 Rev P3'
'Proposed Waste & Standby Generator Compounds – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1403 Rev P2'
'Conceptual FOC Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1006 Rev P6'
'Proposed Security Fences, Gates & Barriers – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1401 Rev P2'
'Proposed Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1902 Rev P3'
'Inspection and Drivers Block Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1910 Rev P2'
'Main Officers Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1920 Rev P1'
'Main Officers Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1921 Rev P1'
'Main Offices Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1922 Rev P2'
'Entry / Exit Gatehouse (1 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1930 Rev P2'
'Entry / Exit Gatehouse (2 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1931 Rev P2'
'Proposed Foul and Surface Water Drainage Layout – CL(19)01 Rev F1'
'Geotechnical Found Investigation Report – MJH/J2004/D1/1'
'Norder – Surface Water Management Strategy – 8652-NDA-ST-XX-RP-D-8301'
'Gleeds Building Surveying Ltd – Heritage Impact Assessment'
'Landscape Science Consultancy Ltd – Ecological Assessment'
'Turley - Economic Impact Statement'
'Hill Lawrence – External Lighting Assessment – ELA001 Rev A'
'Herrington Consulting Limited – Floor Consequence Assessment'
'Emcus Geotechnical & Geo Environmental – Geo Environmental Desk Study'
'Landscape Science Consultancy Ltd – Landscape and Visual Impact Assessment'
'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02'
'Planning, Design and Access Statement - GLE3052/6'
'Waterman – Transport Assessment' - Chwerfor 2022
'Travel Plan Version 0.3'
Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg Turley
'Greta Crested Newt Survey Report – 3157/11'
Ffiniau Slipffordd yr A55 - 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1
Ailagor allanfa maes parcio arfaethedig a dadansoddiad llwybr ysgubol - 8652-NDA-ST-00-SK-C-221 Rev P1

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

(02) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ganddo yn ysgrifenedig. Fan leiaf, bydd y Cynllun yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i:

(i) Y llwybrau ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau yn ôl ac ymlaen i'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt gwaith adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt y datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif, e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
(v) Y trefniadau y bydd angen eu gwneud o ran parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho ynghyd â storio peiriannau a defnyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a gweddillion o'r safle rhag difwyno'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Caiff adeiladu'r Datblygiad ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu er amwynder a diogelwch y briffordd.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(03) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a, fan leiaf, bydd yn cynnwys manylion:
- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;
- Manyleb(au) llawn ar gyfer goleuadau allanol;
- Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu;
- Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch;
- Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryndod a rheoli llygredd;
- Effeithiau a mesurau lliniaru o ran ansawdd dŵr a draenio;
- Uchder, manyleb a lliw yr holl ffensys a rhwystrau sydd i'w codi yn ystod gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn;
- Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywirol/ataliol gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cyd-fynd â Safonau Prydeinig, lle bo'n berthnasol.

Caiff y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ei gyflawni'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu rhag unrhyw effaith ar amwynder lleol o ganlyniad i adeiladu'r datblygiad ynghyd â diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(04) Os canfyddir bod unrhyw ddeunydd wedi'i halogi, neu fod amheuaeth ei fod wedi'i halogi yn ystod cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn, bydd y datblygwr yn ymgymryd â phrofi a dadansoddi'r pridd. Os ceir bod safle'r cais wedi'i halogi, yna dylid cyflwyno strategaeth adfer addas i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol yn cael ei adfer yn foddhaol.

(05) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir cynllun tirlunio i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn nodi'r holl goed presennol (gan gynnwys eu lledaeniad a'u rhywogaeth) ynghyd â gwrychoedd ar y tir, gan nodi'r rhai a gedwir. Bydd gwaith tirlunio meddal yn cynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys trin y tir a gweithrediadau eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu planhigion a glaswellt); rhestrau planhigion sy'n nodi eu rhywogaethau, meintiau'r planhigion a gyflenwir ynghyd â rhifau/dwysedd arfaethedig lle bo'n briodol; rhaglen weithredu a rheoli, gan gynnwys cyfnodau'r gwaith lle bo'n berthnasol). Dylai'r cynllun ddarparu gwaith plannu ychwanegol i hwnnw a ddangosir yn y 'Landscaping Science Consultancy Ltd Recommendations Plan G89.21 08 Rev B'.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLl ar y Cyd.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/63

(06) Bydd yr holl waith plannu a hadu a gynhwysir o fewn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael eu cyflawni yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf, ac o ran unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw o fewn cyfnod o 10 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, sy'n cael eu gwaredu neu eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, bydd rhai eraill tebyg o ran maint a rhywogaeth yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: : Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLl ar y Cyd.

(07) Cyn codi'r adeilad y rhoddwyd caniatad iddo trwy hyn, bydd manylion a/neu samplau o'r defnyddiau y byddir yn eu defnyddio i adeiladu wynebau allanol yr adeilad yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Cyflawnir y datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac fe'u cedwir yn y modd hwnnw ar ôl hynny.

Rheswm: Er budd gwarchod cymeriad a golwg yr ardal leol, yn unol â Pholisïau AMG 1 a PCYFF 3 y CDLl ar y Cyd.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(08) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir Cynllun Arwyddion i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Arwyddion yn darparu ar gyfer sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol o fewn y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn ddwyieithog, yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg ym mhob achos. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Arwyddion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y Cynllun Arwyddion yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu a chynnal y Gymraeg a'i diwylliant.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/63

(09) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cyflogaeth Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cyflogaeth Leol yn cynnwys:

a) Rhwymedigaeth i roi cyhoeddusrwydd i bob swydd wag mewn papurau newydd sy'n cylchredeg yn yr ardal leol. Rhestrir y papurau newydd hyn yn y Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir;
b) Rhwymedigaeth i roi rhybudd rhesymol ynghylch unrhyw swyddi gweigion sy'n codi yn sgil y datblygiad i Ganolfan Waith Caergybi, ynghyd ag asiantaethau cefnogi cyflogaeth fel MônCF (neu unrhyw sefydliad sydd efallai'n eu holynu).

Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y defnydd y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â Chynllun Cyflogaeth Leol dros oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad o fudd i gymunedau difreintiedig o safbwynt cynnig cyfleoedd cyflogaeth.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(10) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol yn cynnwys bod y datblygwr yn gwneud ymdrechion rhesymol i ddefnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau a chyflenwyr o Ogledd Cymru, neu a leolir yno, yng ngwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod yr ardal y lleolir y datblygiad ynddi yn manteisio ar fuddion economaidd y datblygiad.
Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(11) Cyflawnir yr holl waith adeiladu, cynnal ac atgyweirio yng nghyswllt y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Crested Newt Survey Report - 3157/11' a'r 'Landscape Science Consultancy Ltd - Ecological Assessment'

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

(12) Cyflawnir gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Hill Lawrence - External Lighting Assessment - ELA001 Rev A' o fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, a chaiff ei weithredu a'i gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er cynaliadwyedd, amwynder preswyl, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(13) Cyflawnir y gwaith o weithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol ag argymhellion a chasgliadau'r 'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02' am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder eiddo preswyl gerllaw.

(14) Bydd y ffyrdd mewnol, parcio (beicio a cherbydau) a'r mannau troi a chylchredeg wedi eu gosod allan a'u hadeiladun yn unol â'r cynllun sydd wedi eu gyflwyno cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dod i ddefnydd llawn ac yn dilyn hyny bydd yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad. Yn ystod y gwaith adeiladu o'r holl elfennau o'r datblygiad a ganiateir yma, ni fydd ma na 30 o loriau HGV wedi parcio ar y safle ar unrhyw un adef. Bydd y maes parcio presennol i'w gadw yn unol â'r defnydd a ganiateir a bydd ar gael bob amser at ddefnydd ceir a beicwyr drwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er amwynder a diogelwch y briffordd.

(15) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y datblygwr wedi cyflwyno arolwg cyflwr ('yr Arolwg Cyflwr') i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer graddau'r (ffyrdd ymuno/ymadael) fel y dangosir gydag ymyl (coch) ar y darlun â'r cyfeirnod 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1. Cyflawnir yr Arolwg Cyflwr:

• Yn unol â manyleb a gytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd;
• Gan beiriannydd â chymwysterau addas neu ymgymerwyr peirianneg y bydd eu manylion wedi'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd ymlaen llaw;

• Yn rheolaidd o ddyddiad cychwyn penodol;
• Cyflawnir unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a nodir yn yr Arolwg Cyflwr mewn modd amserol, yn ôl hynny a bennir yn yr Arolwg Cyflwr, a dylid terfynu'r defnydd a awdurdodir trwy hyn os na chyflawnir gwaith o'r fath yn ôl yr amserlen benodedig.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd.
Wedi rhyddhau odan cais VAR/2022/71

(16) O fewn 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn dylid cyflwyno asesiad risg yn darparu manylion llawn y mesurau lliniaru arfaethedig petai'r Cyfleuster Ffiniau Mewndirol yn methu ag ymgymryd â'r gwiriadau angenrheidiol neu'n methu â gweithredu'r safle o ganlyniad i broblemau TGCh neu fod yn rhaid i'r safle gau yn annisgwyl. Petai sefyllfa o'r fath yn codi fe ddylai'r mesurau lliniaru sydd wedi eu cymeradwyo gael eu gweithredu yn llawn.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y briffordd.

Wedi rhyddhau odan caisDIS/2023/17

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.

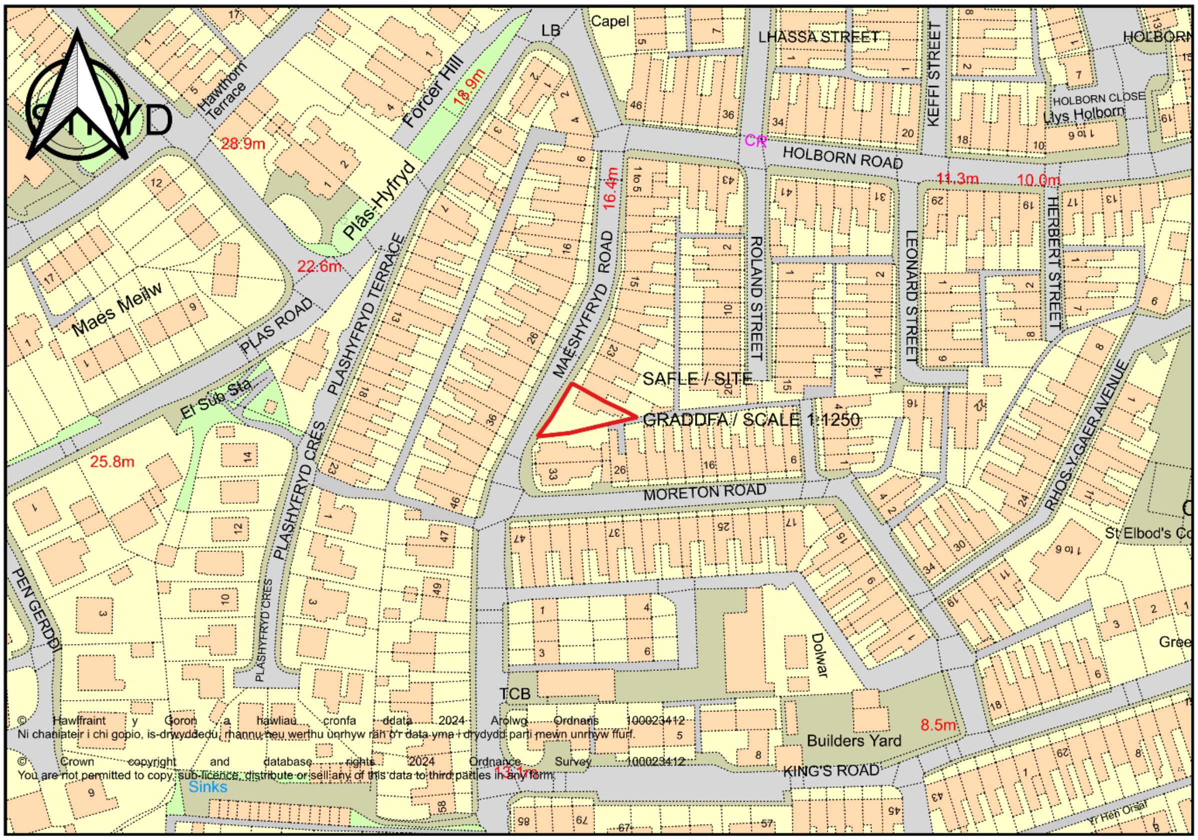
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 **12.4**

Rhif y Cais: HHP/2024/9

Ymgeisydd: Mr T Goodwin

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 29 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i addasu ac ymestyn yr eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cyd-fynd â pholisïau cyfredol, a fydd yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

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

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen arolwg ecolegol a darparwyd gyngor ynglŷn â gwneud gwaith ar y to. Mae'r nodiadau ynglŷn â'r goleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion a bydd y blychau natur yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Bodlon â'r cynnig ac wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â'r briffordd.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Heb dderbyn ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth amgylcheddol ac amod yn ymwneud ag oriau gwaith.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynglŷn â draenio dŵr wyneb a nodiadau cynghori.

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 09/02/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Mae'r prif bryderon a gadwyd fel a ganlyn:
• Nid yw'r deunyddiau gorffenedig yn cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r ardal ehangach.
• Byddai to llechi yn well na'r to fflat ffelt.
• Agosrwydd y datblygiad at 31 Ffordd Maes Hyfryd a phryder y bydd y datblygiad yn edrych dros eu gardd gan effeithio ar eu preifatrwydd a mwynderau.
• Mae safle'r cais ar ffordd brysur ac mae traffig yn mynd a dod drwy gydol y dydd. Bydd yr estyniad a'r gwaith adeiladu yn amharu ar y gymdogaeth.
• Bydd yr estyniad yn cael ei godi ar ben rwbel a chredir nad oes unrhyw sylfeini ar rhan yma o'r safle.
• Cwestiynu pwy fydd yn gyfrifol pe byddai'r gwaith neu beiriannau adeiladu yn effeithio ar dai cyfagos.
• Problemau draenio a llifogydd yn yr ardal a bydd yr estyniad yn agos at y garthffos.
• Colli ardal amwynder sy'n angenrheidiol os yw am fod yn gartref i deulu.
• Pryder ynglŷn â maint yr estyniad.
• Roedd gan yr eiddo dair ystafell wely ond dim ond dwy ystafell wely sydd ganddo erbyn hyn. Nid yw'n gwneud synnwyr cael gwared ar yr ystafelloedd gwreiddiol dim ond i'w hailgyflwyno drwy gosi estyniad.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:
• Mae'r ardal gerllaw yn cynnwys pob math o wahanol adeiladu, dyluniadau a gorffeniadau.
• Bydd gan yr estyniad do llechi fel yr eiddo presennol.
• Bydd yr olygfa o'r estyniad arfaethedig yr un fath â'r olygfa bresennol o ffenestr yr ystafell wely ar y llawr cyntaf, tuag at yr eiddo ar Ffordd Moreton. Bydd modd gweld rhan fach o ardd gefn rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd y unig.
• Mae'r adran briffyrdd yn fodlon â'r cynnig a bydd yn darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd.
• Bydd rhaid i'r estyniad a'r gwaith adeiladu gael ei gymeradwyo gan yr adran rheolaeth adeiladu.
• Mae effaith unrhyw waith datblygu ar eiddo cyfagos yn fater sifil ac nid yw'n rhan o gylch gwaith y broses rheoli cynllunio.
• Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent yn fodlon â'r cynnig. Nid yw'r safle mewn ardal risg ddynodedig yn ôl mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru.
• Drwy gael gwared ar y gegin to fflat gellir creu ardal amwynder yn yr ardd gefn.
• Bydd maint a dyluniad yr eiddo'n cael eu trafod ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cyd-fynd â pholisïau cyfredol, a fydd yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd ac a fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i addasu ac ymestyn eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
iv. Priffyrdd a Pharcio

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r annedd presennol yn adeilad dwy ystafell wely. Bydd yr estyniad arfaethedig yn darparu ystafell wely ychwanegol. Bydd yr estyniad deulawr yn cael ei godi ar ochr yr adeilad presennol a bydd yr

estyniad to fflat yng nghefn yr adeilad lle mae'r gegin ar hyn o bryd yn cael ei ddymchwel. Mae'r darn o'r adeilad a fydd yn cael ei ddymchwel yn mesur oddeutu 3m o hyd a 1.4m o led. Bydd y gegin yn cael ei symud i lawr gwaelod yr estyniad newydd.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn ymestyn 3.4m y tu hwnt i'r drychiad ochr a bydd yn mesur 7.5m o hyd o'r blaen i'r cefn, sef yr un faint â'r annedd presennol. Bydd ganddo dalcendo 8m o uchder a bydd y bondo'n mesur 5.2m, fel ei fod yn cyd-fynd â'r annedd presennol. Bydd y talcendo'n lleihau effaith yr estyniad, gan ei wneud yn llai dominyddol i sicrhau ei fod yn ymdoddi i'r amgylchedd adeiledig o'i gwmpas. Bydd yn lleihau effaith weledol yr annedd ac ni fydd y strwythur yn ymwthiol nac yn edrych allan o le.

Bydd dwy ffenestr ar y drychiad baen, ffenestr a drysau dwbl ar y drychiad cefn a wal heb unrhyw ffenestri arni ar hyd y drychiad ochr. Bernir bod y dyluniad yn un syml a rhesymol. Mae'n cyd-fynd â'r adeilad presennol ac yn parchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y diwedd, yn unol â pholisi PCYFF 3. Bydd gan yr estyniad do llechi a rendr lliw golau. Bernir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel yn unol â pholisi PCYFF 3, ac y bydd yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Bydd y to llechi'n cyd-fynd â'r annedd bresennol, a bydd y rendr yn cyd-fynd â'r gwahanol fathau o orffeniadau sydd i'w gweld yn yr ardal.

Mae'r ardal adeiledig yn cynnwys pob math o adeiladau a dyluniadau. Mae'r rhan fwyaf o'r tai'n dai teras a thai pâr deulawr, ac mae amrywiaeth o ran eu gorffeniad a lliw. Bernir bod y deunyddiau arfaethedig yn addas a bod y dyluniad yn cyd-fynd â chymeriad cymysg yr ardal, a maint a dwysedd datblygiadau eraill, yn unol â pholisi PCYFF 3. Gan fod dwysedd uchel o ddatblygiadau yng nghanol Caergybi, bernir na fydd y datblygiad hwn yn effeithio ar gymeriad yr ardal. Bydd yn nes at yr eiddo cyfagos, 31 Ffordd Maes Hyfryd, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal a'u hagosrwydd at ei gilydd, bernir na fydd yn cael effaith ddominyddol. Mewn ardal adeiledig mae'n anorfod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos iawn at ei gilydd i ryw raddau, fodd bynnag, yn yr achos hwn, nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae'n agos at sawl eiddo arall. Bydd ffenestr a drysau dwbl ar hyd y drychiad cefn. Bydd y drysau dwbl yn arwain i'r ardd gefn a bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd y terfyn i atal unrhyw oredrych.

Bydd y ffenestr arfaethedig ar y llawr cynaf yng nghefn yr adeilad yn edrych i'r un cyfeiriad â ffenestr yr ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf. Bydd yn edrych dros yr ardd, a rhan fach o gornel gorllewinol gardd rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a gerddi tai Ffordd Moreton. Mae'r ffenestr hon yn ffenestr eilaidd yn ôl nodyn rhif 8 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sy'n nodi bod rhaid cael pellter o 7.5m rhwng ffenestri eilaidd a therfyn tir. Mae pellter o oddeutu 3.4m rhwng y ffenestr a'r terfyn tir â rhif 31 Ffodd Maes Hyfryd a rhif 26 Ffordd Moreton, sy'n llai na'r safon yn y canllawiau cynllunio atodol, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal maent yn weladwy i ryw raddau beth bynnag. Yn y rhan yma o Gaergybi mae'n anorfod y bydd rhywfaint o oredrych.

Ni fydd y ffenestr yn edrych i gyfeiriad rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd na'r rhan fwyaf o'r ardd. Gan nas oes ffenestri ar hyd y drychiad ochr ni fydd modd edrych i mewn i'r prif annedd. Bydd y ffenestr oddeutu 6m oddi wrth rif 26 Ffordd Moreton, ond bydd yn edrych i gyfeiriad estyniad to fflat yr eiddo ac estyniad deulawr heb ffenestri, ac felly nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych, yn unol â pholisi PCYFF 2. Bydd y ffenestri newydd ar y drychiad blaen yn edrych i'r un cyfeiriad â'r ffenestri presennol, i gyfeiriad Ffordd Maes Hyfryd, a bernir na fydd hyn yn achosi dim mwy o oredrych.

Bydd yr adeilad 3.4m yn nes at rif 31 Ffordd Maes Hyfryd. Gan fod dwysedd uchel o dai yn agos at ei gilydd yn yr ardal, bernir bod y pellter hwn yn ddigonol ac na fydd yn effeithio ar eu preifatrwydd a'u mwynderau. Bydd y talcendo yn lleihau effaith ddominyddol yr estyniad, gan leihau ei raddfa a'i faint a'i effaith ar rif 31. Bydd yr estyniad 1m oddi wrth y terfyn â'r ardd ac oddeutu 7.5m oddi wrth yr annedd ei hun. Nid oes ffenestri ar ddrychiad ochr prif annedd rhif 31, fodd bynnag mae ffenestri ar yr estyniadau niferus yn y cefn. Oherwydd y pellter rhwng y drychiad ochr a'r estyniad a'r dwysedd uchel i dai yn yr

ardal, bernir na fydd yr estyniad yn cael effaith andwyol ar y cymdogion. Hefyd, mae ffenestri rhif 31 yn wynebu tua'r gogledd, ac felly ni fydd yr estyniad yn atal golau i'w eiddo, ac ni fydd yn cael llawer neu ddim mwy o effaith ar eu preifatrwydd a'u mwynderau, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cadarn a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Bydd blychod adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar yr eiddo, a bydd unrhyw oleuadau allanol yn cydymffurfio â gofynion yr awyr dywyll. Bydd hyn yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a bydd hefyd yn cydymffurfio â'r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Rhaid darparu tri lle parcio ar gyfer anheddau tair ystafell wely, yn unol â'r safonau parcio yn y canllawiau cynllunio atodol. Mae'r safle'n darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd yn unol â gofynion yr adran briffyrdd a pholisi TRA 2. Does gan y rhan fwyaf o'r tai yn yr ardal gyfagos ddim cyfleusterau pario o gwbl ac mae deiliaid yn parcio ar y stryd. Mae hyn yn amlygu'r modd y mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau trafnidiaeth yn y CDLlC, gan y bydd yn datrys y problemau parcio yn yr ardal ac yn gwella diogelwch ar y brifffordd.

Casgliad

Dyma gynnig i godi estyniad deulawr ar ochr yr eiddo presennol. Bernir bod ei faint yn addas ar gyfer yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas, ac y bydd yn integreiddio i mewn i'r dwysedd uchel o ddatblygiadau sydd gerllaw yn y lleoliad hwn yng nghanol Caergybi. Bydd y deunyddiau a'r dyluniad yn integreiddio i mewn i'r ardal, lle ceir pob math o wahanol adeiladau, dyluniadau a gorffeniadau. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal adeiledig ac mae sawl eiddo arall gerllaw. Ni fydd y cais yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynder yr eiddo cyfagos, a bydd natur adeiledig yr ardal yn lleihau effaith yr estyniad. Bernir na fydd yr estyniad cael dim llawer neu ddim mwy o effaith o ran goredrych oherwydd agosrwydd yr eiddo presennol at eiddo cyfagos ac oherwydd bod rhywfaint o oredrych yn bodoli rhwng y tai yn yr ardal beth bynnag.

Bydd tri lle parcio oddi mewn i gwrtil yr eiddo, rhywbeth anghyffredin iawn yn yr ardal adeiledig hon, yn unol â'r polisïau trafnidiaeth. Bydd y cais yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y CDLlC.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

- Cynllun lleoliad - derbyniwyd 12/01/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9.

- Cynllun safle a cynllun llawr cyntaf arfaethedig - derbyniwyd 23/02/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9.
- Cynllun llawr gwaelod arfaethedig - derbyniwyd 12/01/24 gyda cais rhif HHP/2024/9.
- Edrychiadau arfaethedig - derbyniwyd 09/02/24 gyda cais rhif HHP/2024/9.

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

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

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(05) Cyn meddiannu'r estyniad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y bocs adar a'r bocs/tiwb ystlymod a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, derbyniwyd 09/02/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9, ar yr adeilad ac wedi hynny eu cadw 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: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TRA 4

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.

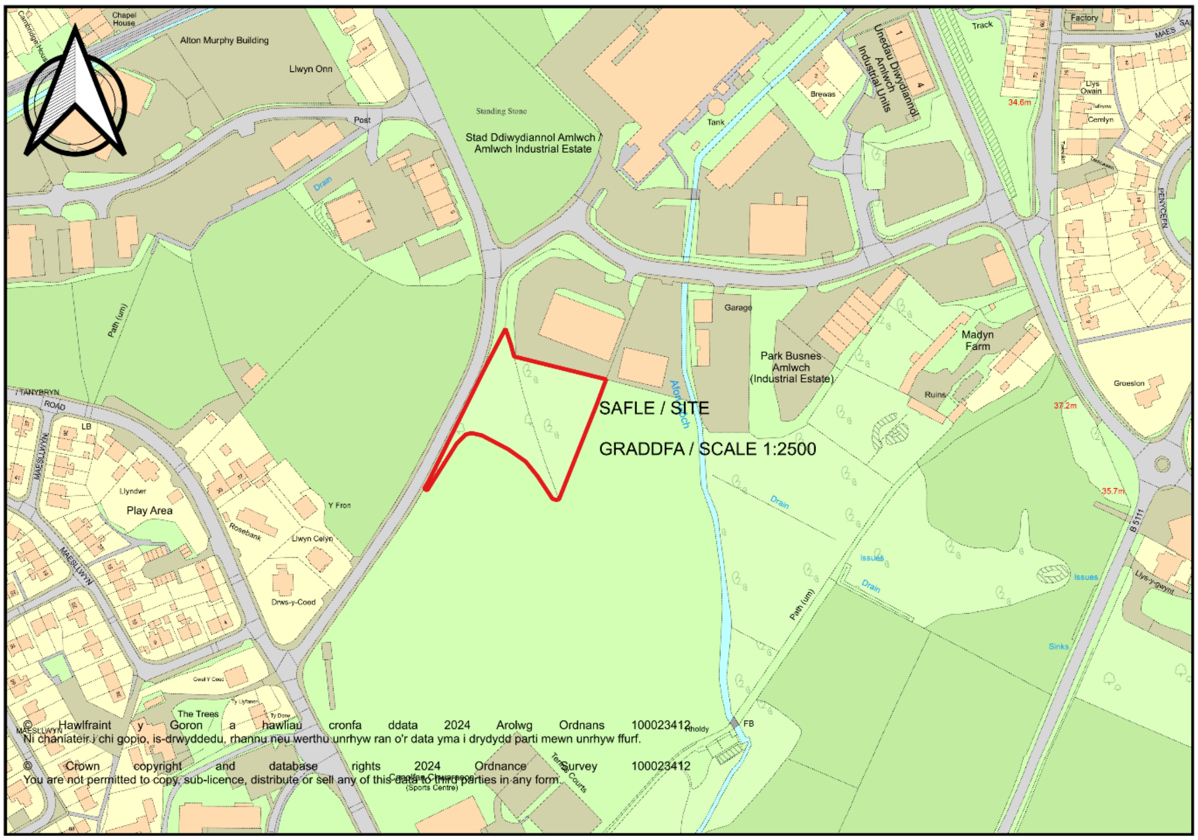
Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2024 12.5

Rhif y Cais: FPL/2023/275

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff a Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu dwy uned fusnes sy'n cynnwys 10 uned unigol ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Diwydianol Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu 10 uned fusnes unigol mewn dau floc, ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ar Stad Ddiwydiannol Amlwch.

Mae safle'r cais i'r De o'r Stad Ddiwydiannol bresennol. Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddiffinio fel 'Man Agored' yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC), ond er hynny, mae'r tir wedi tyfu'n wyllt ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel man agored swyddogol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr a bu'n destun ymgynghoriad cyn cyflwyno'r cais. Mae'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn cael ei nodi yn Adran 17 y Ddeddf ac yng Ngorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:-

- Ystyriaethau Polisi
- Llifogydd
- Dyluniad
- Ynni
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Yr Iaith Gymraeg
- Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi CYF 4: Mentrau Diwydiannol neu Fusnes Newydd ar gyfer Un Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar Gyfer Cyflogaeth
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Cynaliadwy 2019

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12

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

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Cadarnhawyd bod y Datganiad Iaith Gymraeg a dderbyniwyd yn dderbyniol a'i fod yn cwrdd â gofynion y canllawiau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ymateb safonol o ran oriau adeiladu, sŵn, dirgryniad, llwch a halogi.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a'r fynedfa. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymell Amodau Priffyrdd perthnasol.
Draenio / Drainage	Cadarnhawyd y bydd angen caniatâd SuDS (Systemau Draenio Cynaliadwy) ar gyfer y datblygiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau safonol mewn perthynas â thirlunio, amseru'r gwaith clirio a'r angen am amod ar gyfer rheoli'r ddôl.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Nid oes angen mesurau lliniaru yn yr achos hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhawyd bod safle'r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod perygl o lifogydd ar y safle a'i fod o fewn Parth Llifogydd 2 (Afonydd). Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â'r gofynion yn Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen mesurau llifogydd ychwanegol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb.

Dwr Cymru Welsh Water	Caniatâd gydag amodau gan ddatgan y dylid gollwng dŵr budr i dwll archwilio penodol.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy anfon llythyr at y cymdogion agosaf. Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/6/18. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd 1 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gynnig ar gyfer adeiladu unedau diwydiannol mewn dau floc. Bydd yn cynnwys 10 uned fusnes unigol ar gyfer defnydd busnes diwydiannol cymysg, dosbarth B1, B2 a B8.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch, union gerllaw Stad Ddiwydiannol Amlwch sydd wedi'i ddynodi'n Safle Cyflogaeth Gwarchodedig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r tir dan sylw wedi'i ddynodi'n Fan Agored Gwarchodedig ac mae arwynebedd y safle tua 0.48ha.

Mae adran Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen yn bodoli am unedau llai o faint a fyddai'n addas ar gyfer busnesau newydd a bod angen unedau mwy ar gyfer gwahanol fathau o fusnesau hefyd.

Ystyriaethau Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Llifogydd
- Dylunio
- Ynni
- Seilwaith Gwyrdd/Bioamrywiaeth/Tirlunio
- Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Yr Iaith Gymraeg
- Effaith ar eiddo preswyl/unedau diwydiannol cyfagos

Ystyriaethau Polisi.

Mae Maen Prawf 3 ym Mholisi PS 13 yn ceisio hwyluso safleoedd priodol a ddaw ar gael ar hap ac a fyddai'n gallu bodloni unrhyw ofynion ychwanegol i'r hyn a nodir ym maen prawf 1 ac yn unol ag egwyddorion Polisi Strategol PS5 a Pholisi Strategol PS6 a Strategaeth Ofodol y Cynllun, er mwyn sicrhau y manteisir i'r eithaf ar gyfleoedd economaidd.

Mae Polisi CYF 4 yn y CDLlC yn cefnogi datblygu menter ddiwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu gwarchod neu eu dynodi at ddibenion cyflogaeth. Mae'r Polisi'n datgan:

Caniateir cynigion ar gyfer mentrau diwydiannol neu fusnes newydd (dosbarth defnydd B1, B2 a B8) ar gyfer un defnyddiwr mawr nad ellir eu lleoli ar safleoedd sydd wedi eu dynodi neu eu gwarchod yn ardal y Cynllun os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

1.Bod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn neu union wrth ymyl ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Trefol neu Leol;

Mae'r datblygiad o fewn ffin ddatblygu Amlwch sy'n cael ei ddynodi'n Ganolfan Wasanaeth Drefol. Mae'r cynnig, felly, yn cydymffurfio â Maen Prawf 1.

2.Fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei chyflwyno yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer y datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth y profion cenedlaethol a osodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23;

Yn 2022 roedd 94-96% o'r safleoedd yn llawn a dim ond un neu ddwy o unedau oedd ar gael ar unrhyw adeg. Ychydig iawn o unedau modern, addas sydd ar gael yng Ngogledd Môn ar hyn o bryd, naill ai mewn perchnogaeth gyhoeddus neu breifat. Nid oes unrhyw unedau diwydiannol ar gael yn Amlwch a byddai'r cynnig hwn yn diwallu'r angen a'r galw yn yr ardal ac mae'n debygol o gynnal tua 33 o swyddi.

3.Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen;

Mae paragraff 3.55 ym Mholisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylid defnyddio tir gafodd ei ddatblygu o'r blaen, lle medrir, yn lle safleoedd maes glas; serch hynny, nid yw'r darn bychan hwn o dir yn cael ei ddefnyddio. Mae'r tir ar derfyn y stad ddiwydiannol bresennol ac ystyrir bod digon o dystiolaeth i brofi'r angen am y datblygiad hwn. Ar hyn o bryd mae CSYM yn berchen ar bedair uned yn Amlwch ac mae'r cyfan wedi cael eu gosod. Mae dymuniad felly i adeiladu rhagor o unedau yn Amlwch i gwrdd â'r galw lleol a darparu cyfle i greu swyddi y mae angen gwirioneddol amdanynt.

4.Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal leol ai fod yn gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle.

Mae graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a bydd yn darparu unedau diwydiannol modern o safon uchel. Bydd y cynnig hwn yn darparu cyfanswm o 10 uned unigol, gan gynnwys unedau llai ar gyfer busnesau newydd o wahanol feintiau a bydd modd gosod unedau 2, 3 a 4 a 5 ar wahân neu gellir eu cyfuno os bydd angen. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4.

Mae Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) yn datgan:

Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;

Mae papur testun 14 (mannau agored) o'r sail dystiolaeth ar gyfer y CDLlC yn nodi bod digon o gaeau chwarae yn Amlwch i gwrdd ag anghenion y boblogaeth leol ac mae hynny'n cydymffurfio â maen prawf 1 yn y polisi.

2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;

Nid yw'r darn hwn o dir yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol na'r ganolfan hamdden ar hyn o bryd. Nid oes unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir ar hyn o bryd. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

3.Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;

Mae digon o gaeau chwarae ar gael yn Amlwch i gwrdd ag anghenion y boblogaeth leol, yn unol â maen prawf 3 yn y polisi.

4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o’r safle yn arwain at gadw ac ehangu’r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Mae mapiau’n nodi bod y safle’n rhan o gaeau chwarae’r ysgol/y ganolfan hamdden. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw na fydd datblygu’r rhan hon o’r safle’n effeithio ar gaeau chwarae’r ysgol/ganolfan hamdden. Dim ond rhan fechan o fan agored nad yw’n cael ei ddefnyddio yw’r safle hwn. Mae’r cynnig yn cydymffurfio felly â maen prawf 4 ym Mholisi ISA 4.

Llifogydd

Mae safle’r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae’r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod perygl o lifogydd ar safle’r cais ac mae’n cael ei gynnwys ym Mharth Llifogydd 2 (Afonydd). Defnydd diwydiannol yw’r defnydd arfaethedig ac mae hynny’n cael ei ddynodi’n ddatblygiad llai agored i niwed.

Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gyda’r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i broblemau yn deillio o ostwng/ailbroffilio lefelau’r safle sy’n gysylltiedig â digwyddiad llifogydd eithafol, sef llifogydd sydd â thebygolrwydd o 0.1% o ddigwydd bob blwyddyn (1 mewn 1000) ynghyd â lwfans ar gyfer cynnydd mewn llif oherwydd newid hinsawdd. Ni fydd digwyddiad 1% + newid hinsawdd yn effeithio ar y safle.

Mae dadansoddiad manwl o’r effaith gan ddefnyddio data’r model hydrolig ar gyfer Afon Goch wedi’i gyflwyno gyda’r cais cynllunio. Mae’r gwerthoedd gwirioneddol a fodelwyd ar gyfer dyfnder (a chyflymder) llifogydd yn dangos dyfnder cyfartalog o 11mm a chyflymder o 0.03metr yr eiliad ac mae CNC yn cytuno bod hyn yn fychan iawn. Mae CNC yn cytuno na fyddai ailbroffilio’r safle yn cael effaith andwyol ar y ddarpariaeth storio llifogydd a llwybrau llif presennol ac mewn gwirionedd mae’n dangos fod llai o risg o lifogydd i unedau masnachol ymhellach i lawr yr afon.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â gofynion Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen unrhyw fesurau lliniaru llifogydd ychwanegol os yw’r datblygiad yn cydymffurfio â’r darluniau a gyflwynwyd.

Dyluniad

Mae’r cynnig yn cynnwys dau floc o unedau diwydiannol deulawr, gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 1386 metr sgwâr. Bydd to yr unedau’n gogwyddo i un cyfeiriad ar ongl isel. Bydd y prif ddefnydd a ddefnyddir i orchuddio wynebau’r unedau mewn lliw arian metel/llwyd. Bydd y prif fynedfeydd yn cynnwys unedau gwydr uchder dwbl er mwyn awyru a gadael goleuni i mewn i’r llawr gwaelod a’r llawr cyntaf.

Mae Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn nodi bod rhaid i gynigion 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. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Maen Prawf 1 yn nodi ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r driniaeth i’r drychiadau.

Mae Maen Prawf 2 yn nodi ei fod yn parchu cyd-destun y safle a’i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys yr effaith ar y prif 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 gefnennau.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi ei fod yn defnyddio deunyddiau sy’n briodol i’r hyn sydd o’i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny’n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad. Mae'n gydnaws ag adeiladau cyfagos ar y stad ddiwydiannol ac mae'r ansawdd yn uchel. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3.

Mae Polisi PCYFF4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirlunio ac mae'n datgan y dylai pob cynnig fod yn gydnaws â'r hyn sydd o'i amgylch. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (mewn ffordd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut yr ystyriwyd materion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio a bydd hyn yn cael ei ystyried yn yr adran tirlunio. Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ynni

Mae Polisi Strategol PS6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt yn datgan na fydd cynigion yn cael eu caniatáu oni bai y gellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i sut fydd y cynnig yn lleihau'r galw am ynni a bod yn effeithlon o ran ynni.

Mae Polisi PCYFF5: Rheoli Carbon yn datgan y bydd rhaid i gynigion ddangos sut y rhoddwyd sylw i'r goeden ynni ym Mholisi Strategol PS6 a manteisio i'r eithaf ar gyfraniad ynni adnewyddadwy neu ynni carbon isel i fodloni gofynion y cynnig i wneud y gorau o ynni a gwastraff.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod darparu twf glân a datgarboneiddio ynni yn hanfodol o ran datblygu gwytnwch yn erbyn effeithiau newid hinsawdd.

Gan fod hwn yn gynnig ar gyfer datblygiad o fwy na 1,000 metr sgwâr nad yw'n ddatblygiad preswyl cyflwynwyd Datganiad Ynni gyda'r cais. Mae'r Datganiad Ynni'n datgan y bydd y cynigion yn cydymffurfio â gofynion Maen Prawf 1, Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu. Bydd cyfradd allyriadau CO_2 a gyfrifwyd ar gyfer yr adeiladau ar ôl eu hadeiladu yn llai na'r allyriadau targed a bennir yn y rheoliadau. Ni fydd yr ynni a ddefnyddir yn uwch na'r Prif Ddefnydd Ynni Targed.

Mae'r cynnig yn cynnwys lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 14 o fannau gwefru cerbydau trydan. Gosodir amod ar y caniatâd i ofyn am ragor o fanylion am leoliad y mannau gwefru a'r amserlen weithredu.

Bernir bod y cynnig wedi ystyried holl ofynion Polisi Strategol PS6 a Pholisi PCYFF5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n cyfrannu at leihau allyriadau carbon cenedlaethol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed ar derfyn y safle.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf 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 (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol i gyd-fynd â'r cais cynllunio ac roedd yn nodi nad oedd y safle'n cael ei ddefnyddio gan Rywogaethau Ewropeaidd a Warchodir. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r arfarniad ecolegol. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod y mesurau lliniaru a nodir yn yr arfarniad ecolegol yn cael eu cyflawni.

Bydd rhaid cael gwared â'r gwrych a'r wal gerrig ar hyd ffin orllewinol y safle i ganiatáu mynediad i'r safle a chreu lleiniau gweledodd digonol i Stryd Mona.

Dyluniwyd y gwaith tirlunio i greu seilwaith gwyrdd cadarn newydd ar gyfer y datblygiad ac mae'n cynnwys plannu coed, gwrychoedd a llwyni, gan gynnwys rhywogaethau brodorol, er mwyn cryfhau gwerth ecolegol y cynigion. Bydd y cynigion tirlunio'n cynnwys plannu rhywogaethau amrywiol o goed trwm iawn i wella amrywiaeth y rhywogaethau ar y safle ac ychwanegu at fwynderau gweledol.

Mae'r cynnig yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygiad cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n nodi y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio a ble gellir dangos ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn yn cael eu hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12 ac yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth. Mae Polisi TRA2 yn sicrhau bod datblygiad yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio ac mae'n cynnwys ystyriaeth o'r darpariaethau a'r gofynion yn gysylltiedig â chynaliadwyedd lleoliad y datblygiad, yn unol â TAN 18. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad bod y datblygiad yn annhebygol o greu nifer sylweddol o deithiau cerbydau ychwanegol felly ni fyddai'n cael unrhyw effaith o bwys ar y rhwydwaith priffyrdd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu lleoedd parcio ar gyfer ceir a beiciau.

Bydd mynediad newydd i gerbydau'n cael ei adeiladu o Stryd Mona ac mae'r cyfrifiad ar gyfer y ddarpariaeth barcio yn seiliedig ar gyfuniad o ddefnyddiau B1, B2 a B8. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 33 o leoedd parcio (gyda 6 ohonynt yn rhai hygyrch) a lle ar gyfer 10 beic. Yn ogystal, mae lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 15 o fannau gwefru cerbydau trydan.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a mynediad ac maent wedi argymell amodau'n gysylltiedig â phriffyrdd.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi TRA2, TRA4, PS4 a PS5 yn y CDLIC, yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Safonau Parcio' a TAN 18.

Yr Iaith Gymraeg

Mae Paragraff 3.25 ym Mholisi Cynllunio Cymru'n datgan fod y Gymraeg yn rhan o'r ffabrig cymdeithasol a diwylliannol a bydd ei llesiant i'r dyfodol yn dibynnu ar bob math o ffactorau. Dylai'r system gynllunio ystyried y Gymraeg, a thrwy wneud hynny, gyfrannu at ei defnyddio a'r nod llesiant y Gymraeg sy'n Ffynnu.

Mae amcan llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015, 'Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu', yn datgan bod diwylliant a'r Gymraeg yn gwneud cyfraniad nodedig i fywiogrwydd cymunedau. Mae'r polisïau'n cefnogi hyrwyddo diwylliant a'r Gymraeg ac annog a gwella llesiant cymdeithasol ac iechyd trwy gynnig cyfleoedd ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol, profiadau diwylliannol a gweithgarwch corfforol. Mae'r Gymraeg a diwylliant Cymreig yn gwneud cyfraniad unigryw i hyfywedd cymunedau.

Mae Polisi Strategol PS1 yn y CDLIC yn cefnogi defnyddio'r Gymraeg a'i nod yw amddiffyn, hyrwyddo a gwella'r Gymraeg. Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio, pan fyddant yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) yn cefnogi hyn hefyd, ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut mae disgwyl i ystyriaethau'n gysylltiedig â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau. Mae'r trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad yn cael eu hamlygu ym Mholisi PS1 yn y CDLlC ac yn Niagram 5 yn y CCA.

Gan fod arwynebedd llawr yr unedau busnes arfaethedig yn fwy na 1,000 metr sgwâr, mae angen Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi derbyn Datganiad Iaith Gymraeg a chadarnhawyd bod asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y Gymraeg yn dderbyniol iawn. Mae'r datganiad yn bodloni gofynion methodoleg y CCA perthnasol ar gyfer paratoi dogfen o'r fath. Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg yn croesawu'r mesurau lliniaru/uchafu a nodwyd, yn enwedig yr ymrwymiad i geisio cymorth gan y gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd i adnabod tenantiaid lleol ar gyfer yr unedau.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS1 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'.

Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol cyfagos

Mae effaith y cynnig, ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn benodol, wedi cael ei ystyried, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLlC. Rhoddwyd sylw penodol i isadran 6 ac mae'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr eiddo neu dir lleol arall. Mae'r eiddo preswyl agosaf tua 105m oddi wrth safle'r cais ac ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellter a'r defnyddiau tir rhwng yr eiddo preswyl a safle'r cais. Mae'r uned ddiwydiannol agosaf tua 16m oddi wrth ffin Ogleddol y safle ac ni ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn cael unrhyw effaith ar yr uned ddiwydiannol hon.

Casgliad

Bydd y cynnig yn darparu unedau llai a fyddai'n addas ar gyfer busnesau newydd, yn ogystal â'r angen am unedau mwy ar gyfer gwahanol fathau o fusnesau. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir yng nghorff yr adroddiad. Mae'r unedau diwydiannol yn rhai o ansawdd uchel a bydd y dyluniad yn cyd-fynd â ffurf gyffredinol datblygiad ger y safle. Mae'r cynnig yn darparu nifer o welliannau i fioamrywiaeth ac mae'n darparu mannau gwefru cerbydau trydan hefyd, gan gyfrannu tuag at ofynion sero net. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy iawn ac mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r fynedfa a'r trefniadau parcio. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo preswyl/unedau diwydiannol cyfagos.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â gofynion Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen unrhyw fesurau lliniaru llifogydd ychwanegol os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r darluniau a gyflwynwyd.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Os bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, ni fydd unrhyw waith adeiladu pellach yn cael ei wneud tan y bydd Strategaeth Adferiad yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er budd Iechyd y Cyhoedd.

(03) Bydd yr adeiladau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i'r dibenion a nodir yn nosbarthiadau B1, B2 a B8 o'r Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd0 1987.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(04) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a rhaid iddo gael ei ollwng rhwng y tyllau archwilio rhifau SH43928201 a SH43927301 fel y'u dangosir ar y rhan fap o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n unol â'r casgliadau a'r argymhellion a gynhwysir yn Adran 7 yr Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gan Alison Johnston dyddiedig 18/1/23, diwygiwyd 14/2/23, a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2023/275.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(06) Ni fydd unrhyw waith tori coed a chlirio gwrychoedd yn cymeryd lle rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai fod y coed a'r gwrychoedd wedi cael eu harchwilio gan ecolegydd cymwys er mwyn cadarnhau nad oes unrhyw adar yn nythu yno. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y datblygiad.

Rheswm: Osgoi amharu ar/achosi niwed i adar sy'n nythu.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(08) Mae'n rhaid i'r safle gael ei dirlunio yn unol â darlun rhif 4358:101 Rev E a 4358 201 Rev C yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag fydd yn digwydd gyntaf. Mae'n rhaid cynnal y cynllun tirlunio am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio yna bydd coed a llwyni o'r un maint a rhywogaeth â'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.

(09) Mae'n rhaid i'r blychau ystlumod ac adar a ddangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C gael eu gosod cyn i'r unedau diwydiannol gael eu defnyddio. Wedi hynny, mae'n rhaid cynnal y blychau ystlumod ac adar am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

.

(10) Cyn defnyddio'r unedau ar y safle, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Dôl ar gyfer sefydlu gweunwellt sydd yn rhoi manylion am baratoi tir, hau a chynnal y ddôl, fel y dangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid rhoi'r Cynllun Rheoli Dôl ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, a'i gynnal am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Er budd ecoleg

(11) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn y lloches aeafgysgu ar gyfer ymlusgiaid, fel y'i dangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo cyn i neb ddefnyddio'r unedau ar y safle. Mae'n rhaid cwblhau'r lloches aeafgysgu i ymlusgiaid a'i chynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Cyn i neb ddefnyddio'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn, mae'n rhaid cyflwyno cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol (gan gynnwys amserlen ar gyfer rhoi'r cynllun ar waith) i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r cynllun gael ei ddylunio i sicrhau nad oes unrhyw orlif goleuni ar dir neu eiddo cyfagos a rhaid cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau, gan gynnwys unedau goleuo, manylion gorlif golau, lampau, lled pelydrau ac unrhyw gyflau gwrthddallu a ddefnyddir. Mae'n rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal ac er budd bioamrywiaeth.

(13) Mae'n rhaid i'r mynediad gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn ac wedi hynny mae'n rhaid ei gynnal a'i gadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(14) Bydd y mynediad yn cael ei adeiladu gyda'i raddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl ochr agosaf y ffordd gerbydau gerllaw.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn unol â gofynion Priffyrdd

(15) Bydd y mynediad yn cael ei adeiladu gyda llain welededd o 2.4 metr wrth 45 metr y naill ochr a'r llall. Ni chaniateir unrhyw wrthrych dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y ffordd gerbydau o fewn y llinellau gwelededd ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(16) Bydd y fynedfa yn cael ei gorffen gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl ochr agosaf y Brifffordd Sirol a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Priffyrdd

(17) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu i'r ochr, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(18) Ni fydd gwaith ar y Datblygiad yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cynnwys:
(i) Y llwybr i ac o'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau cyflenwi;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladau a cherbydau cyflenwi i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseru ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau cyflenwi i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, gan gynnwys ystyried elfennau sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
(vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer gweithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion y mesurau i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(19) Cyn i'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf rhaid cyflwyno manylion llawn am y mannau gwefru cerbydau trydan i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys gwybodaeth am yr unedau gwefru/pwyntiau cysylltu a lleoliad y mannau gwefru, ynghyd ag amserlen weithredu. Wedi hynny bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn darparu buddion amgylcheddol, yn unol â Pholisi TWR3 a Chynllun Strategol PS5 a PS6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(20) 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:

- **1456-23-DAY-XX-00-DR-A-04-0003 Rev F-Trefniant Cyffredinol y Llawr Gwaelod**
- **AIU-ARP-ZZ-BG-DR-CD-300001 Rev P01 – Trefniadau Draenio Cyffredinol**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-1001-D-GA Drychiadau**
- **1456-23-DAY-XX-RF-DR-A-04-0005-Rev A 0 - Cynllun Bloc y To**
- **1456-23-DAY-XX-00-DR-A-04-0002 Rev F- Cynllun Safle Arfaethedig**
- **AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CE-500001 Rev P01 – Trychiadau Gwaith Cloddio**
- **AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200001 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 1**
- **AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200002 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 2**
- **AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200003 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 3**
- **AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200004 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 4**
- **Cynllun Plannu – 4358 201 Rev C**
- **Gosodiad Tirlunio – 4358 101 Rev E**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-2001 Rev D Trychiadau Safle**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0003 Rev A- Storfa Wastraff – Cynlluniau a Drychiadau Trefniadau Cyffredinol**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0005 Rev A - Isorsaf - Cynlluniau a Thrychiadau Trefniadau Cyffredinol**

- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0004 Rev A Storfa Feiciau – Cynlluniau a Drychiadau Trefniadau Cyffredinol**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-0001 Cynllun Lleoliad**
- **Asesiad Ynni – ARUP P01 Dyddiedig 29 Mawrth, 2023**
- **Adroddiad Cysur Thermol – ARUP P01 Dyddiedig 29 Mawrth, 2023**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – ARUP Dyddiedig 20 Medi 2023**
- **Strategaeth Ddraenio ac Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd – ARUP – P03 Dyddiedig 6 Ebrill 2024**
- **Datganiad Trafnidiaeth – ARUP – Dyddiedig 30 Mawrth 2023**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol – Alison Johnston dyddiedig 18 Ionawr 2023, diwygiwyd 14 Chwefror 2023**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – ARUP Dyddiedig 24 Ionawr, 2024**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS6, PS7, PS13, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, CYF4, ISA4, AMG4, AMG5

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

This page is intentionally left blank