

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 5 MEHEFIN 2024 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 5 JUNE, 2024 at 1.00 pm
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGFNI 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 LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI 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 cyhoeddus yr Awdurdod

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (*Is-Gadeirydd*)
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor (*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 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fel a ganlyn:-

- 9 Mai, 2024;
- 21 Mai, 2024 (Ethol Cadeirydd/Is-gadeirydd)

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 22 Mai, 2024.

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 11 - 42)

7.1 – FPL/2023/328 – Capel Jerusalem, Llangoed
[FPL/2023/328](#)

7.2 – FPL/2023/61 – Taldrwst, Lon Fain, Dwyran
[FPL/2023/61](#)

7.3 – FPL/2023/118 – Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
[FPL/2023/118](#)

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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 DEVELOPMENT PROPOSALS SUBMITTED BY COUNCILLORS AND OFFICERS

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 43 - 100)

12.1 - FPL/2023/339 – Lane Ends, Llanelian
[FPL/2023/339](#)

12.2 – FPL/2024/43 – Mynwent y Rhyd, Cemaes
[FPL/2024/43](#)

12.3 – VAR/2024/26 - Egwlys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy.
[VAR/2024/26](#)

12.4 – FPL/2023/181 - Shirehall, Lon Glanhwfa, Llangefni.
[FPL/2023/181](#)

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

12.5 – FPL/2024/64 - Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl
[FPL/2024/64](#)

12.6 – HHP/2024/56 - 2 Saith Lathen, Ty Croes
[HHP/2024/56](#)

12.7 – FPL/2024/40 - Anglesey Golf Club, Station Road, Rhosneigr.
[FPL/2024/40](#)

12.8 – FPL/2024/60 - Cae Pêl Droed Bae Trearddur
[FPL/2024/60](#)

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor ac ar Zoom ar 9 Mai 2024

YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cyngorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cyngorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Robert Ll. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Y Cyngorwyr Alun Roberts a Gary Pritchard (ar gyfer ceisiadau 12.1 a 12.2)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Gweddarlledu (FT)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cyngorwyr Jeff Evans, John I. Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cyngorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Siôn O. Hughes (Uwch Swyddog Cynllunio), Cai Ll. Gruffydd (Cynorthwydd Cynllunio), Cara Thomas (Cynorthwydd Cynllunio)

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cyngorwyr Jeff Evans a John I. Jones.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 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 y cyfarfod ar 1 Tachwedd 2023, penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023, penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd nad oedd yr wybodaeth a gyflwynwyd ynglŷn â'r system ddraenio yn ddigonol i'w galluogi i wneud penderfyniad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cais SuDS (systemau draenio cynaliadwy) i'r Awdurdod Lleol, y corff sy'n cymeradwyo ceisiadau SuDS, ac mae'r wybodaeth wrthi'n cael ei hasesu. Mae'r pwyllgor wedi gohirio'r cais hyd nes bydd y broses honno wedi'i chwblhau. Mae cynnod cyhoedduswydd yn parhau hefyd, tan 20 Mai 2024, o ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ddraenio ychwanegol. Gan nad yw'r ddau Aelod Lleol yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw, maent wedi gofyn i'r cais gael ei ohirio unwaith eto, er mwyn caniatáu iddynt gyflwyno pryderon y gymuned ynglŷn â'r cais hwn pan fydd y pwyllgor yn ei ystyried. Oherwydd bod yr ymgynghoriad cyhoeddus yn mynd rhagddo a chan nad oes penderfyniad eto ar y cais i'r Corff Cymeradwyo SuDS, roedd Swyddogion yn credu bod y cais i ohirio'n un rhesymol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei ohirio tan gyfarfod y pwyllgor ym mis Mehefin. Er hynny, nid yw'r Awdurdod Cynllunio'n fodlon gohirio'r cais tu hwnt i'r cyfarfod ym mis Mehefin, gan ei fod yn ystyried bod digon o amser wedi mynd heibio i'r ymgeisydd dderbyn caniatâd SuDS. Nid yw'r broses gymeradwyo SuDS yn rhan o'r cais ac mae agen gwneud penderfyniad ar y cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ohirio am y rhesymau a nodwyd gan y swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU'N GWYRO

10.1 Cais llawn i newid defnydd 33 llain carafanau teithiol tymhorol er mwyn lleoli 18 o garafanau gwyliau sefydlog, gosod gwaith trin carthffosiaeth ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Tŷ Hen Caravan Park, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro oddi wrth bolisïau lleol cyfredol, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei ganiatáu.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif faterion cynllunio wrth ystyried y cais ac maent yn ymwneud â pholisi, llifogydd sy'n effeithio ar fynedfa'r safle ac effaith bosib y bwriad ar fwynderau eiddo cyfagos. Gan nad oes unrhyw bolisi penodol yn ymwneud â newid defnydd lleiniau carafanau teithiol i fod yn leiniau ar gyfer carafanau sefydlog, mae'r Awdurdod Cynllunio, yn y gorffennol, wedi asesu ceisiadau o'r fath yn drwyadl gan eu bod yn arwain at ormodedd o garafanau statig yn yr AHNE, a hynny'n groes i Bolisi TWR 3 sy'n ymwneud â cheisiadau i wella safleoedd carafanau presennol a leolir yn yr AHNE. Er hynny, yn dilyn penderfyniadau apêl yn ddiweddar, mae'r Awdurdod Cynllunio wedi ailystyried sut mae'n dehongli'r polisi ac, erbyn hyn, mae'n asesu ceisiadau o'r fath yn erbyn y meini prawf ym Mholisi TWR 3, ac yn yr achos hwn yn benodol, meini prawf (iv) a (vi) o dan baragraff 3. Mae'r meini prawf hyn yn nodi bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod yn rhan o gynllun i wella amrywiaeth ac ansawdd llety gwyliau a chyfleusterau ar y safle ac y dylai'r datblygiad arfaethedig gynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i osodiad yn y dirwedd leol. Mae caniatâd yn bodoli'n barod ar y safle i leoli 35 o garafanau teithiol am ddeg mis o'r flwyddyn, rhwng 1 Mawrth a 4 Ionawr, ac oherwydd y defnydd hwn o'r safle, ystyrir bod newid y defnydd, i 18 o garafanau sefydlog, ynghyd â'r cynllun tirlunio arfaethedig, yn gwella'r safle yn unol â'r meini prawf. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod sylwadau a wnaed gan Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â phenderfyniad ar apêl cynllunio ddiweddar, sy'n cael eu dyfynnu yn adroddiad y Swyddog, yn berthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais wedi'i leoli'n agos at safleoedd carafanau sefydlog eraill, mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer carafanau sefydlog ac mae'n bosib defnyddio'r safle carafanau teithiol presennol am ddeg mis o'r flwyddyn. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr ardal a bydd yn gwella edrychiad gweledol y safle trwy leihau nifer yr unedau a'u hymgorffori'n well yn y dirwedd, yn unol â'r cynllun tirlunio. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y CDLIC.

Er bod tuedd i lifogydd effeithio ar y ffordd fynediad i'r safle, gan fod hwn yn gynnig i leoli 18 o garafanau sefydlog yn lle 35 o garafanau teithiol, ni ystyrir y byddai llifogydd ar y briffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn rhoi bywyd mewn perygl. Cyflwynwyd asesiad o ganlyniadau llifogydd fel rhan o'r cais ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy gan ei bod yn bosib cerdded o'r safle i ganol Rhosneigr a'r cyfleusterau sydd yno, mae'r orsaf drenau wedi ei lleoli gyferbyn â'r safle ac mae'n agos at y traeth a'r clwb golff hefyd. Mae'r annedd agosaf tua 150m i'r de orllewin o safle'r cais ac, oherwydd y pellter, y bwriad i leihau nifer yr unedau ar y safle, yn ogystal â'r gwelliannau tirlunio arfaethedig fel rhan o'r cynllun, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael mwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r 35 carafán deithiol bresennol. Argymhelliad y Swyddog, felly, yw y dylid caniatáu'r cais.

Mynegodd y Cynghorydd Neville Evans, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei gefnogaeth i'r cynnig gan ei fod yn gwella'r ddarpariaeth bresennol, o safbwynt gweledol ac amgylcheddol, a dywedodd fod y parc yn barc carafanau sydd wedi hen ennill ei blwyf yn Rhosneigr ac mae'n cael ei reoli'n dda. Cynigiodd fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Mewn ymateb i gwestiwn am ddeiliadaeth y carafanau, hysbyswyd y Pwyllgor fod y datblygiad ar gyfer dibenion twristiaeth yn unig a byddai amod yn cael ei gynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd i gyfyngu'r safle i ddefnydd gwyliau yn unig.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/118 – Cais llawn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa, ynghyd ag adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd gwrthwynebiad cryf y Cyngor Cymuned o ganlyniad i faint y datblygiad.

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon lleol a phryderon y cyngor cymuned ynglŷn â'r fynedfa, gallu adnoddau, cyfleusterau ac isadeiledd yn yr ardal i ymdopi â'r cynnig, yn ogystal â phryderon am golli tir amaethyddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.2 FPL/2023/328 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned wyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yng Nghapel Jerusalem, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, oherwydd pryderon am ddiffyg llefydd parcio a phroblemau traffig, ac oherwydd bod gormod o lety gwyliau yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon lleol a phryderon y cyngor cymuned ynglŷn â phroblemau parcio posib o ganlyniad i'r cynnig, ynghyd â'i leoliad mewn ardal brysur o'r pentref.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.3 FPL/2024/28 – Cais llawn i leoli dau gynhwysydd i'w defnyddio fel hwb cymunedol ym Maes Meurig, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif ystyriaethau cynllunio, sef a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol a'i effaith bosib ar yr ardal ac ar eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2, sy'n ymwneud â datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, gan y bydd yn darparu cyfleuster hanfodol ar gyfer cymuned Gwalchmai, mae ei raddfa'n briodol, a chaiff ei osod yn y cae chwarae presennol mewn lleoliad canolog cynaliadwy ar gyfer y gymuned gyfan. Bydd y ddau gynhwysydd yn cael eu gorffen gyda chladin pren er mwyn gwella'r ymddangosiad gweledol a sicrhau bod yr adeilad yn cydweddu â'r ardal. Ystyrir bod y dyluniad a'r deunydd gorffen arfaethedig o ansawdd uchel, a'u bod yn welliant gweledol sylweddol o gymharu â chynhwysydd llong cyffredin. Oherwydd maint bychan y datblygiad, defnydd presennol y safle fel maes

chwarae, a gwerth cymunedol y cynnig, ni chredir y bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mae'r bwriad yn cynnwys gwelliannau ecolegol a bioamrywiaeth ac mae'n dderbyniol i'r Adran Briffyrdd, gan na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, ac mae digon o lefydd parcio gerllaw. Argymhelliad y Swyddog felly yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Neville Evans, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod yn falch iawn o gynnig fod y cais yn cael ei gymeradwyo gan y bydd yn gwireddu ymdrechion a gwaith caled y gymuned leol i sicrhau adnodd cymunedol fydd yn gwasanaethu stad Maes Meurig a chymuned ehangach Gwalchmai. Dywedodd na fyddai'r hwb yn cael ei chysylltu â'r grid nwy ac y byddai'n defnyddio ynni solar a dŵr glaw. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

13. MATERION ERAILL

13.1 DAG/2024/4 - Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol i gadw peiriannau ar dir ym Marian, Llanddeusant

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafodd cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw peiriannau ar dir ym Marian, Llanddeusant ei gyflwyno gan swyddog perthnasol fel y diffinnir gan Gyfansoddiad y Cyngor. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan y rhai yr ymgynghorwyd â nhw a gan fod y manylion o ran lleoliad, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn rhai a ystyriwyd yn rhesymol, penderfynodd yr Adran Gynllunio fod y gwaith arfaethedig yn cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir ar 1 Mai 2024.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth a gyflwynwyd.

**Y Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 21 Mai 2024

YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Glyn Haynes, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen P Watkin, Robin Williams and Liz Wood
WRTH LAW:	Pennaeth Democrataidd, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jeff Evans, T LI Hughes MBE, John I Jones
HEFYD YN BRESENNOL	Y Cyngorydd Glyn Haynes – Cadeirydd Cyngor Sir Ynys Môn

1 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

2 ETHOL CADEIRYDD

Etholwyd y Cyngorydd Ken Taylor yn Gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

3 ETHOL IS-GADEIRYDD

Etholwyd y Cyngorydd Glyn Haynes yn Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y CYNGHORYDD GLYN HAYNES
FE CADEIRYDD Y CYNGOR SIR**

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 22 Mai, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb (ar gyfer cais 1 yn unig), Neville Evans, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Alwen Watkin.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLIJ) Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SO) Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu a Swyddog Achos ar gyfer ceisiadau 1 a 2 (GJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygiadau a Rheolaeth Traffig (AR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Dafydd Roberts, Robin Williams, Liz Wood.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Carwyn Jones a Gary Pritchard (ar gyfer cais 2)

-
- 1. FPL/2023/118 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allanol i le golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd ag adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.**

Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor.

- 2. FPL/2023/328 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Capel Jerusalem, Llangoed**

Cyflwynodd y Swyddog Achos y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor a darparodd eglurhad cryno ynghylch y sefyllfa parcio.

**Cynghorydd Ken Taylor
(Cadeirydd)**

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2024

7.1

Rhif y Cais: FPL/2023/328

Ymgeisydd: Baby Bird Development Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Capel Jerusalem, Llangoed



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais aelodau lleol oherwydd problemau parcio a thraffig, a gorgrynhoad o lety gwyliau yn yr ardal.

Ar 9 Mai, argymhellodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 22 Mai ac mae'r Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Capel Jerusalem, Llangoed.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol fel a ganlyn:-

- Ystyriaeth Polisi
- Gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal
- Cynaliadwyedd
- Priffyrdd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd/Ecolegol

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi TWR 2: Llety Gwyliau

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi CYF 6: Aildddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

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

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwastraff / Waste	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Bydd angen cwblhau arolwg ffotograffig o'r adeilad cyn dechrau unrhyw waith ar y safle. Gosodir amod perthnasol â hyn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim ymateb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol ar gyfer bocsys natur ar yr adeilad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor sylfaenol a'r angen i gynnwys amod oriau adeiladu.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod yn Nodyn Technegol a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn cadarnhau bod darpariaeth parcio digonol ar gael yn gyfagos.
Dwr Cymru Welsh Water	Yn fodlon gyda'r cynnig gydag amod wedi'i eirio'n briodol na fydd dŵr arwyneb yn cael cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Cynghorydd Gary Pritchard	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed a gor-ddarpariaeth cartrefi gwyliau yn yr ardal.
Cynghorydd Alun Roberts	Wedi ei alw i mewn oherwydd problemau parcio a thraffig yn Llangoed.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Yn gwrthwynebu cynnig oherwydd problemau parcio a thraffig yn ogystal â gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu dwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol ymhlith perchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 16/4/24. Mae'r adran wedi derbyn 83 sylw ar-lein. Maent yn cynnwys 1 llythyr o gefnogaeth ac 82 llythyr yn gwrthwynebu. Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:-

Yn cefnogi:-

- Mae'n rhaid gwneud rhywbeth gyda'r adeilad

Gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Dim lle i blannu coed a dim man allanol (dim mynedfa, gardd). Dim gwelliannau ecolegol.
- Ddim yn addas ar gyfer pobl anabl
- Problemau parcio, dim digon o barcio, ffordd beryglus a chonglau peryglus.
- Gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.
- Effaith ar Ecoleg.
- Effeithio ar eiddo cyfagos drwy sŵn, aflonyddu cyffredinol, tramwyfeydd yn cael eu blocio a goredrych.
- Dim lle yn y maes parcio i gyd-fynd â'r datblygiad.
- Dylai'r datblygiad ddarparu tai ar gyfer pobl leol.
- Ni ddylid ystyried defnydd D1 mewn perthynas â pharcio.
- Effeithiau traffig gwaith adeiladu
- Adeilad yn anaddas ar gyfer llety gwyliau.
- Dim digon o leoedd parcio ar gael yn y maes parcio lleol.

- Sut y byddai parcio yn cael ei reoli?
- Bocsys ystumod yn llechfeddiannu cymydog
- Cwestiynau ynghylch buddion economaidd wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:-

- Nid oes lle ar gyfer man allanol; fodd bynnag, mae gwaith lliniaru ecolegol wedi cael ei nodi ar gynlluniau'r cynnig ac mae'r ecolegydd yn fodlon â hyn.
- Ni chredir bod y cynnig yn addas ar gyfer pobl anabl.
- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi gwneud asesiad ar y manau parcio yng nghyffiniau'r safle a chyfeirir at hyn ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Cyfeirir at yr effaith ar eiddo cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad ynghylch ceisiadau cynllunio fel maent yn cael eu cyflwyno h.y., at ddefnydd gwyliau.
- Mae'r defnydd D1 presennol yn ystyriaeth faterol oherwydd gellir defnyddio'r adeilad at unrhyw ddefnyddio D1 heb ganiatâd cynllunio.
- Mae amod cynllun rheoli traffig adeiladu wedi'i osod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod manylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn y bydd unrhyw waith yn dechrau ar y safle.
- Mae polisiâu'n cefnogi ail-ddefnyddio adeiladau presennol at ddibenion busnes.
- Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad i'r perchennog tir cyfagos. Os na allant ddod i gytundeb i osod y bocsys natur ar y ffin, bydd yn rhaid i'r ymgeisydd addasu'r cynllun er mwyn sicrhau bod y bocsys yn cael eu gosod yn rhywle arall ar yr adeilad/safle.
- Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reswm i gwestiynu'r buddion economaidd a amlinellwyd gan yr ymgeisydd. Bydd unedau llety gwyliau yn cyflwyno buddion economaidd i'r ynys.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/191 – Cais llawn ar gyfer newid capel yn unedau gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn - Capel Jerusalem, Llangoed – Gwrthodwyd 7/11/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Blaenorol y Cynnig a'r Safle

Maw hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer newid capel yn 3 uned gwyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yng Nghapel Jerusalem, Llangoed. Nid oes lle mwynder allanol ar gael yn y safle, a bydd biniau gwastraff wedi'u lleoli mewn adeilad storio bach i gyfeiriad y gogledd ddwyrain ar y safle. Nid oes darpariaeth parcio ar y safle, a bydd ceir yn parcio ar y briffordd leol. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ffin ddatblygu a ddiffinnir yn Llangoed, a defnyddiwyd yr adeilad ddiwethaf fel Capel, sy'n disgyn dan Ddosbarth Defnydd D1.

Roedd y cais cynllunio blaenorol, FPL/2021/191, ar gyfer troi y capel yn 4 uned gwyliau, ond gwrthodwyd y cais cynllunio hwn oherwydd gor-ddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal a'r gofynion traffig a pharcio a achoswyd o ganlyniad i'r datblygiad.

Ers gwrthod y cais cynllunio hwn, mae'r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau o 4 i 3, ac wedi darparu Nodiadau Technegol Priffordd er mwyn cadarnhau bod parcio digonol ar gael yn gyfagos i'r safle i gyd-fynd â'r datblygiad hwn.

Ystyriaeth i Bolisi

Y prif bolisi i'w ystyried yw Polisi TWR2: Llety Gwyliau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n nodi bod ceisiadau i newid adeiladau presennol yn unedau gwyliau yn dderbyniol, cyn belled a'u bod o ansawdd da o ran dyluniad, cynllun ac ymddangosiad, ac y gellir bodloni'r meini prawf canlynol:

Mae maen prawf i yn nodi, yn achos adeiladu llety newydd, mae'n rhaid gosod y datblygiad o fewn ffin ddatblygu, neu ddefnyddio safle addas sydd eisoes wedi'i ddatblygu. Nid yw hyn yn adeilad newydd, ac mae ar gyfer newid y capel gwag presennol.

Mae maen prawf ii yn nodi y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn addas o ran graddfa, gan roi ystyriaeth i'r safle, lleoliad a/neu setliad dan sylw. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal adeiledig yn Llangoed, ac ystyrir bod y cynnig yn briodol o ran graddfa.

Mae maen prawf iii yn nodi na ddylai'r cynnig arwain at golli stoc tai parhaol. Ni fydd y cynnig yn arwain at golli stoc tai parhaol.

Mae maen prawf iv yn nodi na ddylid lleoli'r safle mewn ardal breswyl, a sicrhau nad yw'n achosi niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal; Mae safle'r cais mewn ardal breswyl, a rhoddir ystyriaeth i hyn ymhellach yn yr adroddiad.

Mae maen prawf v yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain at orgrynhoed o lety cyffelyb mewn ardal. Mae'r data mwyaf diweddar ynghylch y dreth gyngor yn dangos bod nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunan-arlwyo yn ardal cyngor cymuned Llangoed yn 15.36%. O ystyried bod yr ardal wedi mynd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, rhoddir rhagor o ystyriaeth i hyn ymhellach yn yr adroddiad.

Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid gwrthod cynigion a all arwain at gollu cyfleusterau cymunedol, oni bai bod:-

“i. y datblygwr yn gallu cynnig cyfleuster addas yn ei le, ar y safle neu oddi arno, a bod modd cael mynediad rhwydd ato nid yn unig mewn cau, neu,

ii. gellir dangos bod y cyfleuster yn anaddas neu'n warged i ofynion...”

byddai'r cynnig yn cynnwys newid capel yn 3 llety gwyliau. Rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith bod Neuadd Bentref yn Llangoed, daflid carreg o'r heb gapel, ac mae'n cael ei ddefnyddio gan y gymuned. Mae eglwys 'San Cawrdaf' hefyd oddeutu 1km i ffwrdd. Nid yw Capel Jerusalem wedi'i ddefnyddio ers 2017, sy'n profi nad oes ei angen yn yr ardal erbyn hyn.

Cynllun Busnes

Mae Paragraff 6.3.67 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi, er mwyn penderfynu a fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at orgrynhoed o'r math hwn o lety gwyliau mewn ardal benodol, gofynnir i ymgeiswyr gyflwyno cynllun busnes manwl, sy'n dangos grymuster y cynllun arfaethedig. Mae hyn yn galluogi'r Cyngor i asesu a oes modd i'r cynllun fod yn hyfyw, nad yw'n hapfasnachol ei natur, a byddai'n helpu i sicrhau nad oes unrhyw fan gwan i gymeradwyo ailddatblygu adeiladau presennol yn y cefn gwlad at ddefnydd gwyliau, ac yna eu galluogi i newid i ddefnydd preswyl, os gwelir nad ydynt yn hyfyw fel unedau gwyliau.

Yn ychwanegol at y cais, cafwyd cynllun busnes manwl sy'n mynd i'r afael â hyfywedd economaidd y cynllun ynghyd â'i gyfraniad posibl i economi'r ardal; nid yw'r cyngor wedi cwestiynu canfyddiadau'r cynllun busnes.

Mae maen prawf 'v' polisi 2 TWR2 yn nodi na ddylai cynigion ar gyfer llety gwyliau arwain at orgrynhoed o lety gwyliau. Er mwyn diffinio beth mae 'gormodaeth' yn ei olygu, ceir rhagor o fanylion mewn perthynas â'r ystyriaethau perthnasol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety I Dwristiaid.

Mae data diweddaraf ynghylch y dreth gyngor yn dangos bod nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Llangoed yn 15.36% (Awst 2022). Mae darpariaeth cartrefi gwyliau cyfunol yn Llangoed wedi mynd ychydig y tu hwnt i'r trothwy o 15% fel y nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Er bod gwrthdaro gyda maen prawf v yn Polisi TWR2, mae ystyriaeth wedi'i roi i'r apeladau a gollwyd yn y misoedd diweddar, lle aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy 15%. Mae ystyriaeth hefyd wedi'i roi i a fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y gymuned leol.

Mae ardaloedd gyda nifer o letai gwyliau fel arfer yn dioddef effeithiau megis cynnydd mewn prisiau tai, newidiadau diwylliannol, rhoi pwysau ychwanegol ar seilwaith leol, sy'n arwain at golli cyfleusterau cymunedol sy'n gwasanaethu'r bobl sy'n byw yno'n barhaus. Cyfeirir at yr effeithiau hyn mewn ymchwil gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ynghyd ag ymchwil a wnaed ar ran y Llywodraeth, 'Ail Gartref: Datblygu Polisiau Newydd yng Nghymru'. Yn ogystal, mae ymgynghoriad diweddar gan Lywodraeth Cymru yn ymwneud ag addasu'r gweithdrefn gynllunio hefyd yn cydnabod:-

Gall grynhoadau sylweddol o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr arwain at newidiadau sylweddol mewn cymunedau, gan fod natur y gymdogaeth yn newid. Gall problemau godi'u pen mewn sawl ffordd wahanol a chreu cymunedau sy'n llai sefydlog. (Ymgynghoriad ar ddeddfwriaeth cynllunio a pholisi ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, Llywodraeth Cymru),

Yn unol â'r canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn y Canllawiau Cynllunio Statudol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid, un o'r ffactorau wrth ystyried gor-ddarpariaeth yw nifer y llety gwyliau sydd i'w gweld yn yr ardal leol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi:-

"Ni roddir ystyriaeth i geisiadau am lety gwyliau hunan-arlwygo pan mae cyfuniad o'r nifer presennol i lety gwyliau ac ail gartrefi yn yr ardal Cyngor/Tref/Dinas yn fwy na 15%"

Mae gwybodaeth gefndirol, ynghyd â'r Adroddiad Ymgynghori sydd wedi'i atodi i'r Canllawiau Cynllunio Atodol, yn nodi'r sail resymol y tu ôl i osod trothwy o 15%. Gosodir y trothwy argymhellol hwn er mwyn sicrhau bod cymunedau Gwynedd a Môn yn gymunedau cynaliadwy a hyfyw.

Mae'r cynnig yn cynnwys troi hen gapel yn 3 uned gwyliau, ac mae wedi'i leoli mewn ardal breswyl. Mae mwy a mwy o gartrefi gwyliau ac ail gartrefi ar Ynys Môn; fodd bynnag, er gwrthod y cais blaenorol ar sail gor-ddarpariaeth cartrefi gwyliau, mae'r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau gwyliau i 3, ac mae ystyriaeth bellach wedi'i roi i'r ffaith mai dim ond o ychydig mae Llangoed wedi mynd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, ac mae'r ffaith bod yr adeilad presennol yn dod yn ôl i ddefnydd hefyd yn ystyriaeth materol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd wedi colli nifer o apeliadau lle aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy o 15%, ac mae'n rhaid ystyried canlyniadau'r apeliadau hyn. Mae'r capel wedi bod yn wag ers peth amser, ac os na chaiff yr adeilad ei ddefnyddio bydd yn dirywio ac yn annymunol i'r gymuned. Rhoddwyd ystyriaeth i a fyddai 3 uned gwyliau yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi lleihau i 3 uned gwyliau, credo bod y nifer o unedau gwyliau o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Mae hefyd yn hanfodol ystyried defnydd cyfreithiol yr adeilad sydd â defnydd D1. Gellid defnyddio'r adeilad fel neuadd gymunedol, crèche ac ati, fyddai'n gallu cael mwy o effaith ar draffig a pharcio na'r tri uned gwyliau.

Mae'n bosibl y gall yr unedau gwyliau achosi llygredd sŵn ac aflonyddwch; fodd bynnag, ni chredir y bydd y 3 uned gwyliau yn achosi mwy o lygredd sŵn ac aflonyddwch nag unrhyw ddefnydd D1 arall. I grynhoi, derbynnir bod y cynnig yn methu a chydymffurfio gyda maen prawf v Polisi TWR2, ond am y rhesymau a nodwyd uchod, mae'r buddion o gymeradwyo'r cais yn fwy nag unrhyw niwed.

Cynaliadwyedd

Mae polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau, yn gyffredinol, yn cael eu lleoli mewn mannau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Mae paragraff 6.1.32 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod y llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth trafndiaeth mewn perthynas â chynigion newydd sy'n gosod blaenoriaethau mewn ffordd sydd, lle bo'n bosibl, yn hygyrch ar droed neu ar feic, yna drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus ac yna gyda cherbydau modur preifat. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cyfeirio at ddatblygiadau sy'n berthnasol i dwristiaeth fel elfen hanfodol o ran darparu ar gyfer economi iach ac amrywiol, a dylai awdurdodau lleol fabwysiadu agweddau cadarnhaol at gynigion sy'n defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol.

Derbynnir y bydd y rhan fwyaf o ymwelwyr yn teithio i'r safle drwy ddefnyddio car preifat, a byddai ymwelwyr yn dewis defnyddio eu cerbydau tra eu bod ar wyliau; fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i'r cyfleusterau sydd ar gael yn gyfagos. Mae siop fach yn Llangoed, gwasanaeth bws rheolaidd a gorsaf

fws o fewn 250 medr i'r adeilad, ac mae'n agos at nifer o lwybrau troed sy'n cysylltu â'r arfordir ac atyniadau twristiaid cyfagos.

Ar y cyfan, byddai'r cais yn cynnig amrywiaeth o ffyrdd gwahanol i ymwelwyr deithio yn hytrach na defnyddio car, mae daflod carreg o siop leol, ceir mynediad at lwybrau troed lleol, trafndiaeth gyhoeddus a byddai'n golygu bod adeilad gwag yn cael ei ddefnyddio eto. Mae pob un o'r ffactorau hyn yn mynegi bod y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â Pholisïau PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal â Pholisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig a'r Nodiadau Priffyrdd Technegol a gyflwynwyd gyda'r cais.

Mae nodiadau technegol (M22026-01 a M22026-02) wedi adnabod argaeledd parcio yng nghyffiniau'r datblygiad, ac fe awgrymwyd y byddai ardal wedi'i farcio fel 'Parth A' yn addas. Mae hefyd wedi adnabod ardal gyferbyn â'r datblygiad, sy'n bodloni gofynion parcio arhosiad byr ger siop y pentref (marciwyd fel Parch C). Mae asesiadau a gwblhawyd gan yr ymgeisydd yn dangos nad yw Parth A yn cael ei ddefnyddio'n rheolaidd, ac mae sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau hyn. Ar y sail bod y cais gwreiddiol wedi lleihau o 4 uned i 3, mae'r Awdurdod Priffyrdd yn cydnabod y gall Parth A hwyluso parcio ar gyfer y cynnig.

Mae pryderon yn bodoli mewn perthynas ag ardal barcio anghyfyngedig y tu allan i siop y pentref. Defnyddir yr ardal hon fel man parcio arhosiad byr gan bobl sy'n defnyddio'r siop gyfagos, a dengys ei bod yn rheoli ei hun gan fod cerbydau'n mynd a dod, ac mae lleoedd ar gael yn ôl galw presennol. Mae'n bosibl y gallai'r rheiny sy'n defnyddio'r llety gwyliau arfaethedig ddefnyddio'r maes parcio agosaf, sydd gyferbyn â'r lleoliad a thu allan o'r siop bentref. Yr un fyddai'r sefyllfa o ran cerbydau sy'n dod i lanhau neu gynnal a chadw'r llety gwyliau. I'r perwyl hwn, byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi'r mesurau arfaethedig i ofyn i bobl sy'n defnyddio'r llety gwyliau barcio yn yr ardal a nodwyd fel Parth A neu yn y maes parcio cyhoeddus.

I grynhoi, mae'r awdurdod priffyrdd yn derbyn y gellir hwyluso parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad drwy ddefnyddio'r ardal a nodir fel Parth A, fel y gwelir yn y nodyn technegol, ac mae'n cefnogi ymdrechion i ofyn i ddefnyddwyr y llety gwyliau arfaethedig ddefnyddio'r parcio amgen yn y pentref, yn bennaf, y maes parcio cyhoeddus. Fodd bynnag, mae pryderon ynghylch yr effaith bosibl ar y parcio arhosiad byr presennol y tu allan i'r siop bentref, ond mae'r Awdurdod Priffyrdd yn derbyn na fyddai hyn yn ddigon i wrthod y cais.

Pe byddai problem yn codai'i ben yn sgil cymeradwyo'r cais hwn, gyda cheir yn parcio'n gyfagos i'r siop, byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn adolygu'r sefyllfa ac yn ystyried gorchymyn rheoli traffig er mwyn rheoli'r parcio y tu allan i'r siop.

Felly, mae'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2 a TRA4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Effaith ar fwynder eiddo preswyl

Mae Polisi PCYFF2 yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiadau sicrhau nad yw cynigion yn effeithio ar fwynder eiddo preswyl cyfagos. Mae ystyriaeth wedi ei roi i ddefnydd cyfreithlon yr adeilad a fyddai'n cael ei ddsbarthu fel defnydd D1.

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n agos at dai preswyl cyfagos gyda theras o eiddo a manau mwynder cysylltiedig i'r gogledd ddwyrain, a thŷ ar wahân a man mwynder cysylltiedig i'r de.

Mae'r cynnig wedi'i ddiwygio yn ystod cyfnod y cais i sicrhau na fyddai'r datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos i'r de. Bydd pob ffenestr ar yr ochr ddeheuol cefn yn defnyddio gwydr aneglur. Bydd hyn yn

sicrhau na fydd y datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos. Ni fydd y gofod yn y to yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau.

Mae ystyriaeth wedi ei roi i'r defnydd blaenorol o'r adeilad fel capel a fyddai wedi creu lefel sylweddol o draffig a'r mynd a'r dod a fyddai wedi amrywio dros amser, ond yn fwy tebygol ar y penwythnosau, gyda gwasanaethau eglwysig amrywiol, ac ar adegau eraill o'r wythnos pan oedd digwyddiadau megis angladdau, neu weithgareddau eraill yn ymwneud â'r eglwys.

Mae'n debygol y bydd mwy o fynd a dod yn ystod pob diwrnod o'r wythnos yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn hytrach na defnydd hanesyddol y safle. Gan fod y bwriad bellach wedi ei ddiwygio i 3 uned gwyliau ystyrir fod graddfa'r bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'r bwriad yn achosi mwy o aflonyddwch na'r hyn y byddai defnydd D1 yn ei gynhyrchu.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol a Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd wrth ystryried cais cynllunio i roi sylw i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

Nodir bod rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd y cynnig yn gofyn am Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Amlygir y trothwyon ar gyfer pryd y ddisgwylir i Ddatganiad/Adroddiad gael ei gyflwyno ym Mholisi PS1 y CDLL ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r trothwyon hyn; mae ystyriaeth o'r iaith Gymraeg wedi'i derbyn gan yr ymgeisydd.

Lliniaru Ecoleg/ Datganiad Seilwaith Gwyrdd.

Mae'r cyngor wedi'i ddiweddarau ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn nodi defnyddio dull camau doeth i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a sicrhau buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niwed i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Os bydd unrhyw effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed na budd wedi'u hystyried yn llawn.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru mae'r cynnig yn sicrhau na fydd unrhyw goed presennol yn cael eu heffeithio gan y datblygiad. Mae'r cynnig yn cynnwys tri blwch adar Schwegler ar ddrychiad y gogledd, tri Blwch Ystlumod Schwelgar Math 1FF ar y drychiad deheuol yn ogystal â Chwpan Schwegler Swift ar y drychiad gorllewinol.

Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r egwyddor o drosi adeiladau allanol i ddefnydd gwyliau yn dderbyniol, mae ystyriaeth wedi ei roi i holl feini prawf Polisi TWR2 ac mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl feini prawf ac eithrio maen prawf v sy'n ymwneud â gor-ddarpariaeth o unedau gwyliau yn y cyffiniau. Fel y dywedir ym mhrif gorff yr adroddiad, dim ond ychydig iawn y rhagorwyd ar y trothwy, mae'r bwriad wedi lleihau nifer yr unedau gwyliau o 4 i 3 uned ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal gyfagos, eiddo preswyl neu'r gymuned yn fwy na'r hyn y byddai defnydd D1 yn ei achosi. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan yr asiant yn cadarnhau bod digon o leoedd parcio ceir yng nghyffiniau'r safle i ddarparu ar gyfer y datblygiad. Os bydd unrhyw broblemau parcio yn codi ger y siop bresennol o ganlyniad i'r datblygiad, byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried gorchymyn rheoli traffig

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(03) Bydd yr unedau gwyliau yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliau yn unig; ni chaiff yr unedau gwyliau eu meddiannu fel prif breswylfa person; rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gadw cofrestr gyfredol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau gwyliau, a chyfeiriadau eu prif gartref, a rhaid iddynt sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ar bob amser rhesymol.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â Adran 6 Lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Ystlumod a Adar Nythu Versiwn 1.0 gan Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/328.

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

(05) 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

(06) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad a ganiateir hyd nes y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi ei wneud yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaid Cyffredinol o Adeiladau, a'r arolwg a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. .

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

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

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

(08) Rhaid gosod y tri blwch adar Schwegler ar ddrychiad y gogledd, tri Blwch Ystlumod Schwelgar Math 1FF ar y drychiad deheuol yn ogystal â Chwpan Schwegler Swift ar y drychiad gorllewinol o leiaf 3 wythnos cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle yn unol â lluniadau rhif 2474-A3-05 a 2474-A3-06 ac a gynhelir am oes y caniatâd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio ag AMG5 a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(09) Rhaid i'r cynllun goleuo allanol fod yn unol â'r manylion ar luniad rhif 2474-A3-06 a 2474-A3-05. Ni chaiff yr holl oleuadau allanol fod yn fwy na 2700K.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cynhyrchu golau a gollwyd ac i sicrhau nad yw'r cynllun goleuo yn effeithio ar y blychau natur.

(10) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

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

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

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

- Cynllun Lleoliad – 2474-A3-01
- Gwedduniau Arfaethedig 1 o 2 – 2474-A3-05
- Gwedduniau Arfaethedig 2 o 2 – 2474-A3-06
- Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod – 2474-A3-07
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig – 2474-A3-08
- Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Mawrth 2024
- Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Ionawr 2024
- Nodyn Technegol dyddiedig Medi 2022
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd – Cambrian Planning dyddiedig Chwefror 2024
- Arolwg o Ymddangosiad Ystlumod ac Adar yn Nythu V1.0 – Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022

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 polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS13, PS14, TWR2, PS19, AMG5, CYF6, PS4, TRA2,TRA4, PS5, PS1

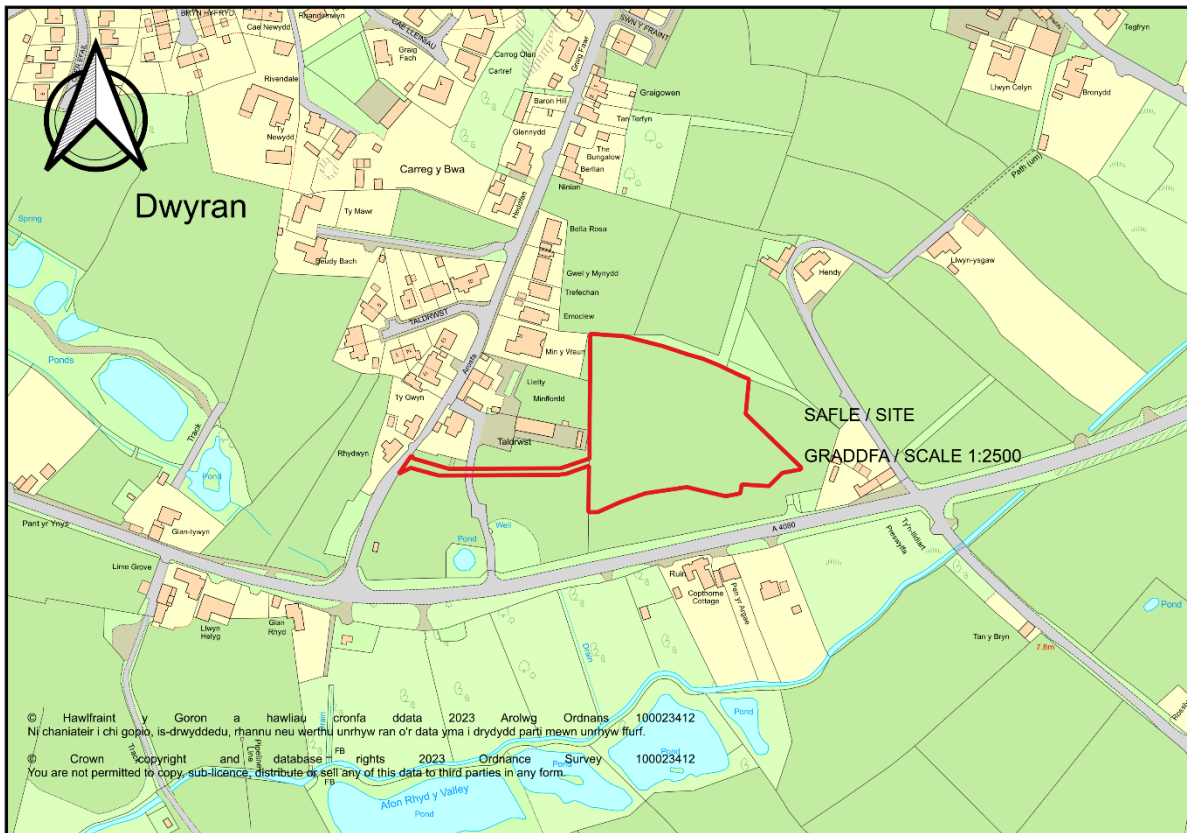
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

Bwriad: 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, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

Lleoliad: Taldwrst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

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 lleoliad.

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 y materion dŵr wyneb yn rhai sydd y tu allan i'r broses Cynllunio ac felly nid yw'n bosibl na'n rhesymol mynnu bod materion o'r fath yn cael eu delio â nhw'n llawn fel rhan o unrhyw gais Cynllunio. Er hyn, mae'r datblygwr wedi cytuno darparu'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 derbyn caniatâd SuDS gan yr Awdurdod Lleol fel y corff cymeradwyo SAB. Yn dilyn trafodaethau â Dŵr Cymru a'r tîm SAB, cafodd y cynllun draenio ei ddiwygio'n foddhaol ac o ganlyniad cafodd y pryderon blaenorol eu datrys yn briodol. Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023, penderfynodd aelodau wrthod y cais ar y sail unigol nad oedd digon o wybodaeth draenio er mwyn eu galluogi i wneud penderfyniad. Gan fod caniatâd SAB wedi ei roi, ystyrir fod yr un rheswm dros wrthod wedi ei ddatrys ac nad oes unrhyw reswm i aelodau barhau â'u penderfyniad i wrthod.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / 3001:22:1b
- Cynllun Safle Bwriedig / 3001:22:3j
- Gosodiad Traenio Bwriedig / 005 P03
- Manylion Adeiladu Basin / 017 P01
- Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05
- Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05
- Cynllun Mynedfa Bwriedig / 3001:22:8b
- Lletya Dau Lloft Bwriedig / 3001:22:4a

• **Drainage Strategy / Mon Civils Limited / January 2024 Revision P02**

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

(03) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn gwneud trefniadau ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr ac wedi hynny caiff ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb feddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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

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

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

(07) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

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

(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio [326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05] ac yr Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio [326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad y caniateir iddo gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio rhif SH4658301 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(11) Ni chaiff unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio safle, gychwyn hyd nes bod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys:

- Ehangu ar yr egwyddorion a amlinellwyd yn yr adroddiad Asesiad Ecolegol gan Clwydian Ecology, 22 Chwefror 2023
 - Cynllun yn dangos yr ardaloedd sydd i'w cadw ac a ddylai nodi lleoliad a maint yr ardaloedd yn ôl graddfa briodol
 - Manylion am leoliad y goleuadau allanol a'r math o oleuadau fydd yn cael eu defnyddio
 - Darluniau yn dangos gorlif golau mewn ardaloedd sensitif allweddol (nodweddion/coed terfyn)
 - Manylion mesurau amddiffynnol a roddir ar waith i leihau'r effeithiau
 - Manylion am amseriad, gweithio fesul cyfnod a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth
 - Amserlen ar gyfer gweithredu yn dangos fod y gwaith wedi'i alinio â'r cynllun gweithio fesul cyfnod ar gyfer y datblygiad
 - Manylion ôl-ofal cychwynnol a chynnal a chadw tymor hir
 - Camau i'w cymryd pe byddai unrhyw nodweddion rhywogaethau nad oeddent wedi cael eu nodi'n flaenorol yn cael eu canfod
 - Archwiliad o Gydymffurfiaeth Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol
 - Personau sydd â chyfrifoldeb am gyflawni'r gwaith
 - Manylion mesurau i atal neu leihau dal neu ladd trwy ddamwain
- Rhaid gwireddu'r Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I sicrhau fod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau'n cael ei roi ar waith, sydd yn amddiffyn rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

(12) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3, AMG 1, AMG 5, TRA 4, PS 19.

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

Rhif y Cais: FPL/2023/118

Ymgeisydd: Mr Rupert & Mrs Bonnie Cunliffe

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allannol i lle golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd a adeiladu ffordd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan ddau aelod lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynglŷn â maint y datblygiad.

Ar 9 Mai, argymhellodd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 22 Mai ac mae'r Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i lleoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa ar gyfer y safle, ynghyd ag adeiladu lonydd newydd ar y safle, codi adeilad gwaith trin carthion, adeiladu maes parcio, ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig ar fferm y Wern, Porthaethwy.

Lleolir fferm y Wern i'r dwyrain o'r A5025 tua 2km i'r gogledd o Borthaethwy yn ardal Cyngor Cymuned Cwm Cadnant. Defnyddir y tir fel tir amaethyddol ar hyn o bryd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:-

- Egwyddor y datblygiad, Ystyriaethau Polisi a Thirwedd
- Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas
- Cynaliadwyedd
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Ystyriaethau Ecolegol
- Ystyriaethau Draenio
- Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg

Polisiâu

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 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
- Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
- Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
- Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
- Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
- Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
- Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
- Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
- Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
- Polisi TWR 4: Deiliadaeth Gwyliau
- Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
- Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
- Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
- Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
- Polisi TRA 2: Safonau Parcio
- Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 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 13: Twristiaeth (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
 Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Cadarnhawyd bod y safle oddi mewn i barth A ar y mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15 ac, fel arfer, ystyrir nad oes fawr neu ddim perygl o lifogydd
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn fodlon â'r wybodaeth draenio ac ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio. Gosodir amodau addas ar y caniatâd i sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru/argymhellion yn cael eu cyflawni.
Dwr Cymru Welsh Water	Cadarnhawyd y byddai'r datblygwr yn gosod gwaith trin carhion a chadarnhawyd bod digon o gapasiti i ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad ac nid oes angen arfarniad pellach.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad a chadarnhawyd fod trefniadau gwelededd a pharcio yn dderbyniol. Caniatáu gydag amodau priffyrdd perthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith adeiladu, tir halogedig a sylwadau ynglŷn â chyflenwad dŵr preifat.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Galw y cais gerbron pwyllgor oherwydd gwrthwynebiad cryf gan y Cyngor Cymuned.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb.
Cynghorydd Alun Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor cynllunio. Gwethwynebu oherwydd pryder on enbyd gyda y fynedfa I lon

	hynod brysur a pheryglus, colli tir amaethyddol da a diffyg isadeilaeth a/neu Gwasanaethau lleol yn ardal y safle e.e dim arbosfa bws na stop leol yno
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Bodlon â'r wybodaeth am yr iaith Gymraeg a chadarnhawyd y dylid defnyddio arwyddion Cymraeg.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cadarnhawyd na fyddai'r cynigion yn effeithio ar osodiad unrhyw adeilad rhestredig.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb.
Cynghorydd Carwyn Jones	Cais i alw'r cais i mewn oherwydd gwrthwynebiad cryf y Cyngor Cymuned.
Cynghorydd Alun Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor cynllunio. Gwethwynebu oherwydd pryder on enbyd gyda y fynedfa I lon hynod brysur a pheryglus, colli tir amaethyddol da a diffyg isadeilaeth a/neu Gwasanaethau lleol yn ardal y safle e.e dim arbosfa bws na stop leol yno
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/3/24. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 1 llythyr o blaid a 10 llythyr yn gwrthwynebu'r datblygiad.

Derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth, a'r prif sylwadau oedd:-

- Syniad gwych, cefnogi busnesau lleol a hybu twristiaeth

Derbyniwyd 10 llythyr arall a oedd yn gwrthwynebu'r cais, a'r prif sylwadau oedd:-

- Mynediad a diogelwch ffyrdd
- Sŵn o'r datblygiad ac effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Mwy o draffig ar lôn gul sy'n ymuno â Lôn Pedair Groeslon
- Gormod o safleoedd gwyliau yn yr ardal
- Effaith ar ecoleg
- Effaith ar harddwch yr ardal
- Nid yw'r lleoliad yn gynaliadwy
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Llygredd golau
- Effaith y datblygiad ar y llwybr cyhoeddus

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau bod y fynedfa, parcio a gweledd o'r fynedfa bresennol yn ddigonol ar gyfer y datblygiad.
- Mae'r datblygiad wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos. Oherwydd y defnydd tir, megis coetir, rhwng y safle ac eiddo preswyl cyfagos, yn ogystal â thirlunio ychwanegol, ni chredir y caiff y datblygiad effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

- Ni ystyrir bod gormod o safleoedd gwyliau yn yr ardal. Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais.
- Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio a gwaith lliniaru ecolegol sylweddol, fel y nodir yng nghorff yr adroddiad. Bydd y cynnig yn gwella'r fioamrywiaeth sydd ar y safle ar hyn o bryd.
- Nid yw safle'r cais yn un ymwithiol ac mae'n cael ei guddio'n dda gan goetir. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar harddwch yr ardal.
- Rhoddir sylw i gynaliadwyedd yng nghorff yr adroddiad.
- Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod yr holl arwyddion yn ddwyieithog a bod y Gymraeg yn cael blaenoriaeth.
- Derbyniwyd manylion y goleuadau gyda'r cais ac ni ystyrir y byddai'r cynllun goleuo'n cael effaith annerbyniol ar yr ardal leol.
- Ni fwriedir gwneud unrhyw waith ar y llwybr cyhoeddus.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C302 – Newid defnydd adeilad allan yn 4 bwthyn gwyliau gyda phwll nofio a mynediad newydd i gerbydau yn Wern Farm – Caniatwyd 15/2/02

17C302A – Newid yr adeiladau allan yn 2 uned wyliau hunangynhwysol ynghyd â gosod tanc carthion yn Wern Farm – Gwrthodwyd 3/2/11

17C302B – Cais llawn i greu mynedfa newydd i gerbydau a thrac yn Wern Farm – Caniatwyd 23/7/14

17C302C - Cais llawn i newid yr adeilad allan yn 3 uned wyliau ynghyd â gosod gwaith trin carthion yn Wern Farm, Porthaethwy – Cymeradwywyd 17/3/15

17C302D/DIS – Cais i ryddhau amod (04) (dulliau lliniaru arfaethedig ar gyfer ystlumod) a (05) (darluniau pensaernïol manwl o'r drysau a'r ffenestri) o gais cynllunio rhif 17C302C (Newid adeilad allan yn 3 uned wyliau) yn Wern Farm, Porthaethwy – Rhyddhawyd – 21/4/16

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Cais llawn yw hwn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa ar gyfer y safle, ynghyd ag adeiladu lonydd newydd ar y safle, adeiladu adeilad gwaith trin carthion, adeiladu maes parcio, ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig ar dir yn fferm y Wern, Porthaethwy. Cafodd y cynnig ei sgrinio o dan gais cynllunio rhif SCR/2022/14 ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol nid oedd angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ar gyfer y datblygiad.

Mae prif elfennau'r cais cynllunio'n cael eu crynhoi isod:-

- * 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog
- * Ailwynebu wyneb caled i greu maes parcio ar gyfer 21 o geir a 2 o fannau gwefru cerbydau trydan.
- * Mynediad newydd i gae
- * Newid adeilad allan er mwyn ei ddefnyddio fel adeilad i gynnwys derbynfa a swyddfa'r safle, golchdy/adeilad amlbwrpas a thoiledau, a gosod panelau solar ffotofoltäig
- * Ffurio lôn fynediad fewnol
- * Llain o goetir, cynllun tirlunio a darparu manteision net i fioamrywiaeth
- * Gosod gwaith trin carthffosiaeth, gwelyau cyrs a system ddraenio dŵr wyneb, gan gynnwys pwll/ardal o wlypdir i arafu dŵr a chasglu dŵr ffo fel rhan o system ddraenio gynaliadwy
- * Ardal chwarae naturiol
- * Cyfleusterau ailgylchu

Egwyddor y Datblygiad, Ystyriaethau Polisi a Thirlunio

Yn unol ag adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol (2004) mae'n rhaid sicrhau fod pob cais cynllunio'n cydymffurfio â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi'n wahanol. Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) ac mae ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) a'r Nodiadau Canllawiau Technegol (TAN) a restrwyd yn barod yn yr adroddiad dirprwyedig hwn, yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 yn y CDLIC ac mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r polisi'n adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol a dylai datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored gael eu rheoli'n llym a dylid eu lleoli o fewn neu gerllaw'r aneddiadau hynny lle gellir eu cynnwys orau o ran seilwaith, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth y dirwedd, ac, mewn ardaloedd gwledig, dylid lleoli'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar.

Mae paragraff 4.1.11 ym Mholisi Cynllunio Cymru (PPC) 12 yn datgan ei bod yn ofynnol, o dan bolisi Llywodraeth Cymru, i ddefnyddio hierarchaeth trafndiaeth gynaliadwy mewn perthynas â datblygiadau newydd, sy'n rhoi blaenoriaeth i gerdded, beicio a chludiant cyhoeddus dros gerbydau modur preifat ac mae hyn yn cael ei ategu ym mharagraff 3.2 yn TAN 18.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Twristiaeth yn rhestru ffactorau a gaiff ei hasesu wrth benderfynu p'un a yw datblygiad yn un o ansawdd uchel o dan baragraff 3.1.3. Un o'r ystyriaethau yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. oddi mewn neu'n agos i aneddiadau, ac nid ydynt yn cael eu lleoli yng nghefn gwlad oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hynny.

Y brif Ystyriaeth Polisi ar gyfer safle carafanau sefydlog/cabannau yw Polisi TWR 3.

Mae cwmpas polisi TWR 3 yn y CDLIC yn gymharol gul gan ei fod yn datgan y bydd cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog neu wyliau yn cael eu caniatáu tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig dim ond os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf i, ii a iii.

Mae maen prawf i. yn nodi bod rhaid profi nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog, cabannau neu lety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal. Mae testun ategol y polisi'n esbonio bod y doreth o feysydd carafanau sefydlog a chabannau wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae ymgynghoriad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cyfeirio hefyd at baragraff 6.3.69 yn y CDLIC sy'n esbonio bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Gillespies 2014), "Astudiaeth Capasiti", wedi dod i'r casgliad y gallai capasiti cyfyngedig iawn fodoli mewn rhai ardaloedd ar gyfer datblygiadau meysydd carafanau/cabannau sefydlog o ansawdd uchel os ydynt yn anfynd iawn, ar raddfa fach iawn a'u bod yn cael eu lleoli'n dda. Roedd yr Astudiaeth Capasiti yn diffinio pob "Ardal Cymeriad Tirwedd" a ddefnyddiwyd i benderfynu ar y capasiti cyffredinol mewn ardal ar gyfer datblygiadau parciau carafannau a chabannau. Mae'r datblygiad arfaethedig o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) 12: Dwyrain Canol Môn. Mae'r Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti'r Dirwedd yn datgan, mewn perthynas â'r capasiti dangosol cyffredinol yn ACT12, "Tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig ystyrir y gallai rhywfaint o gapasiti fodoli ar gyfer datblygiadau bach iawn neu fach, a/neu gapasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiadau mwy sydd wedi eu dylunio'n dda a'u lleoli'n sensitif, ac, ym mhob achos, dylent berthnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol presennol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned, a rhwng 11 a 25 uned ar gyfer datblygiadau bach.

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (55 uned), mae'r cynnig yn cael ei ddynodi fel un 'mawr'. Mae angen i'r cynnig, felly, ddangos fod y datblygiad yn gydnaws â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol sy'n bodoli'n barod. Cyflwynwyd Asesiad o'r Dirwedd ac Effaith Weledol i gefnogi'r cais cynllunio ac mae'n nodi na fyddai'r cynnig yn effeithio ar gymeriad nac ansawdd ATC 12 o ran effaith weledol y cynnig. O ran yr effaith weledol, byddai'r datblygiad i'w weld o rannau byr o'r llwybr cyhoeddus ac, ar ôl cwblhau'r datblygiad, byddai'r newid gweledol yn fychan iawn/dibwys, yn niwtral ac yn barhaol. Mewn amser, bydd y cynllun coetir a thirlunio diwygiedig yn cuddio'r holl olygfeydd o'r safle o'r llwybr cyhoeddus.

Nid oes unrhyw olygfeydd o'r safle o'r A5025, a heblaw am berchnogion fferm y Wern a'r unedau gwyliau ar y safle, nid oes gan unrhyw eiddo preswyl arall olygfa glir o'r cynnig. Mae'r safle'n manteisio ar goed, gwrychoedd a phlanhigion aeddfed sy'n tyfu o amgylch ei derfyn a bydd gwaith tirlunio/plannu ychwanegol yn cuddio maint y datblygiad hyd yn oed yn fwy. Mae'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Gweledol yn cadarnhau na ellir gweld y safle cyfan fel uned gyflawn o unrhyw leoliad. Mae'r farn am yr effeithiau gweledol cyffredinol ar gyfer yr holl dderbynyddion yn awgrymu graddfa Dibwys, Niwtral a Pharhaol ar ôl i'r gwaith plannu i liniaru effeithiau'r datblygiad ymsefydlu. Nid oes unrhyw effeithiau niweidiol sylweddol a dynodwyd y cynnig fel un niwtral gan y byddai golygfeydd tuag at y safle gyda'r gwaith plannu lliniarol yn ymdebygu i dirwedd wledig y safle presennol. Gellir gweld y safle dros giât fferm tuag at Borthdy Treffos; mae'r porthdy tua 318m o'r safle; er hynny, prin iawn fydd y golygfeydd o'r carafanau o'r porthdy oherwydd lleoliad man chwarae naturiol a thirlunio pellach ar yr ochr hon o'r safle. Lleolir eglwys restredig 0.87k o'r safle ond nid oes unrhyw olygfeydd o'r safle o'r lleoliad hwn.

Mae'n ofynnol, o dan ail faen prawf polisi TWR 3, i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'r peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae polisiâu mwy cyffredinol hefyd sydd yn ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu p'un a ellir ystyried y cynnig fel datblygiad o ansawdd uchel. Mae Polisi PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) yn nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth iawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol. Mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu dim ond os ellir cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol. Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi bod rhaid i'r cynnig ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle ac mae'n cyfeirio hefyd at ystyriaethau sy'n gysylltiedig â maint ac edrychiad y datblygiad. Mae'r ail faen prawf yn nodi bod rhaid i'r cynnig barchu gyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Ynys Môn. Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn datgan bod rhaid i bob cynnig fod yn gydnaws â'r hyn sydd o'i gwmpas a gwrthodir cynigion nad ydynt yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirlunio o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.

O ran rhan gyntaf y maen prawf sy'n ymdrin â dyluniad, gosodiad ac edrychiad, mae'n berthnasol, fel yr esboniwyd yn yr adran flaenorol, fod y cynnig yn ymwneud â datblygiad mawr a bod safle'r cais yn dir amaethyddol sy'n mesur oddeutu 4.1 ha.

Mae ail ran y maen prawf yn nodi bod rhaid i safle'r cais gael ei leoli mewn lleoliad anymwrthiol sy'n cael ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Mae lleoliad anymwrthiol yn cael ei ddiffinio yn y CDLIC, ym mharagraff 6.3.88 (er yng nghyd-destun polisi TWR 5), fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Mae'r CCA Twristiaeth yn nodi bod y diffiniad hwn yn berthnasol.

Mae'r safle'n cael ei guddio'n dda iawn gan goetir a choed eraill o gwmpas y safle ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau fod cynllun tirlunio effeithiol wedi'i gyflwyno a'i fod yn gynllun y gellir ei wireddu.

Mae'r cynnig yn cynnwys plannu coed ar y safle, creu dôl blodau gwyllt, glaswellt amwynder, mewnlenni gwrychoedd lle bod angen, yn ogystal â phlannu coetir helaeth mewn dwy brif ardal. Mae'r cynllun plannu'n un y gellir ei wireddu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg.

Bydd rhai coed ar y safle'n cael eu torri i lawr, yn unol â'r Adroddiad Effaith ar Goeddydiaeth manwl, ond coed Ynn yw'r mwyafrif o'r coed hyn ac maent yn dangos arwyddion o glefyd y coed Ynn. Bydd coed newydd yn cael eu plannu i wneud yn iawn am y coed a gollir, yn ogystal â gwaith tirlunio ar y safle. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod manylion llawn am yr holl goed newydd yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod gwaith yn dechrau ar y safle. Bydd y coed hyn yn cael eu cynnal wedyn am oes y caniatâd.

Mae'r trydydd maen prawf yn datgan y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Ceir mynediad i'r safle o'r A5025, trwy'r fynedfa bresennol i gerbydau ac mae yna lain gweledd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Mae angen gwneud ychydig bach o waith ar y fynedfa i sicrhau fod y lled yn 5.5m. Ni fydd y gwaith yn cael effaith andwyol sylweddol ar nodweddion a phriodweddau'r dirwedd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys addasu adeilad allan a wnaed o garreg a'i droi'n dderbynfa/swyddfa a golchdy/adeilad amlbwrpas. Y brif ystyriaeth polisi ar gyfer y sguor yw CYF6: Ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

Caniateir cynigion i drosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellir bodloni'r meini prawf canlynol:-

Mae maen prawf 1 yn datgan fod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw. Nid yw'r cynnig yn cynnwys ymestyn yr adeilad allan gwreiddiol. Mae'n adeilad carreg o fewn tir y cyfadeiladau gwyliau sy'n bodoli'n barod. Mae'n dderbyniol defnyddio'r adeilad hwn yn ategol i'r cyfadeiladau gwyliau ac mae'n bodloni maen prawf 1 yn y polisi.

Mae maen prawf 2 yn datgan na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro â defnyddiau gerllaw neu'n cael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw. Oherwydd lleoliad y cynnig, ni ystyrir y byddai addasu'r adeilad hwn i'w ddefnyddio fel derbynfa/swyddfa a golchdy yn cael effaith negyddol ar unrhyw ddefnyddiau gerllaw. Mae'r adeilad allan wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos ac ni ellir ei weld ond bai fod rhywun yn cerdded ar hyd y llwybr cyhoeddus sy'n mynd trwy'r safle. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

Mae maen prawf 3 yn datgan bod yr adeilad yn strwythurol gadarn, bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol a bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol. Derbyniwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio ac mae'n datgan fod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac nid oes angen ei ail-adeiladu. Ni fydd yr adeilad presennol yn cael ei ymestyn ac ystyrir bod lleoliad yr adeilad allan, sy'n agos at y cyfadeiladau gwyliau presennol a'r safle gwyliau arfaethedig, yn addas. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 3 yn y polisi.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Mae maen prawf 6 ym Mholisi PS6 'Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt' yn ceisio gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan na ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad. Mae hwn yn gais cynllunio mawr sy'n cynnwys 55 carafán/uned sefydlog mewn lleoliad yng nghefn gwlad agored. Mae safle'r cais yn cynnwys tua 4.1 hectar o dir glas amaethyddol. Mae'r map rhagfynegi Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar gyfer y safle'n dangos mai tir gradd 3a a 3b ydyw yn bennaf. Derbyniwyd Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol gyda'r cais cynllunio sy'n nodi gradd wirioneddol y tir ar fferm y Wern. Canfu'r arolwg fod y rhan fwyaf o'r tir (12 o'r 18 proffil tir a brofwyd) yn dir gradd 3b. Roedd dau broffil yn 3a ac roedd pedwar yn ffiniol, rhwng 3a a 3b. Mae'r crynodeb yn yr adroddiad yn datgan fod yr holl dir amaethyddol ar y safle wedi cael ei ddsbarthu'n dir isradd 3b o ran Dosbarthiad Tir Amaethyddol.

Cynaliadwyedd

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y safle mewn lleoliad da o ran rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus Porthaethwy.

Mae'r safle tua 0.51km oddi wrth y safle bysiau agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy ac mae Porthaethwy'n ganolfan drafnidiaeth gyhoeddus ardderchog. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi trwy safle fferm y Wern ac mae'n cysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli tua 3.4k o dref Porthaethwy ac mae'n cynnig amrywiaeth o siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati.

Wrth dderbyn bod yr A5025 yn ffordd brysur heb lwybrau troed ffurfiol na goleuadau arni, a bod ceir yn teithio ar gyflymder o 50mya, mae'r llwybr cyhoeddus sy'n mynd trwy'r safle'n golygu mai dim ond am bellter byr (310km) y mae'n rhaid i bobl gerdded ar y ffordd hon i gerdded i Borthaethwy. Mae safle bysiau wedi'i leoli 0.51km oddi wrth y safle sy'n cysylltu â chanolfan drafnidiaeth gynaliadwy iawn ym Mhorthaethwy.

Ystyrir bod y datblygiad mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy iawn a byddai'n darparu ar gyfer holl anghenion angenrheidiol ymwelwyr ac mae'n agos at lwybrau trafndiaeth allweddol. Byddai gan ymwelwyr sy'n aros ar y safle ddewis o ddulliau teithio.

Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â Pholisïau PS4, PS5 a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN 18.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae maen prawf 1iii o bolisi TWR 3 yn nodi bod rhaid i'r safle fod yn agos i'r prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Mae Polisi TRA2 yn nodi y dylai pob cynnig ddarparu lleoedd parcio ac mae Polisi TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant, yn sicrhau fod pob cynnig yn mynd i'r afael â'r galw am deithio a'i effeithiau.

Ceir mynediad i'r safle o'r A5025, Ffordd Pentraeth, a bydd y datblygiad yn defnyddio'r fynedfa bresennol, er bydd ychydig o newidiadau'n cael eu gwneud i sicrhau fod y fynedfa bresennol yn cael ei lleddu i 5.5m o led. Bydd hyn yn golygu fod mwy nag un cerbyd yn gallu dod i mewn i'r safle a gadael ar yr un pryd, gan olygu bod llai o bosibilrwydd o dagfeydd a digwyddiadau traffig. Mae llain welededd o 215m yn bosib i'r ddau gyfeiriad ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig, gydag amodau priodol.

Ecolegol

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio), a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision, wedi cael eu hystyried yn llawn.

Derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n ystyried Amrywiaeth, Rhychwant, Cyflwr, Cysylltedd ac Ymaddasu (sy'n cael ei alw'n fframwaith DECCA yn Saesneg). Ystyriwyd y dull fesul cam. Bydd ychydig o goed yn cael eu torri i lawr ond coed Ynn fydd y rhan fwyaf ohonynt ac maent yn goed sydd wedi cael eu heffeithio gan glefyd y coed Ynn. Mae'r cynnig yn cynnwys plannu llain o goetir 15m o led ar y terfyn De Ddwyrain, a phlannu llain arall o goetir ger y llwybr cyhoeddus, yn ogystal â rhagor o waith plannu o gwmpas y fynedfa newydd ac ar y safle. Mae'n fwrriad hefyd creu dolydd blodau gwyllt at ddefnydd amwynder, gwrychoedd, pyllau, gwelyau cyrs a gwaith plannu isadeiledd. Ystyrir y byddai'r gwelliannau

ecolegol uchod yn gwella'r safle presennol. Mae'r dull fesul cam wedi cael ei ystyried yn llawn ac mae'n cydymffurfio â Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae'r adroddiad Coedyddiaeth a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan y bydd coed a nodir fel G2 a G8 yn cael eu torri i lawr. Coed ynn ydynt ac maent yn dangos arwyddion o glefyd y coed ynn. Coed eraill fydd yn cael eu torri i lawr yw 1 sycamorwydden sydd hefyd yn dangos arwyddion o ddiffyg a byddai angen torri coed sbriws ger y system ddraenio. Heblaw am hynny, bydd yr holl goed eraill yn cael eu cadw. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod cynllun a ddiweddarwyd ar gyfer gwarchod y coed a gedwir, sydd yn cydymffurfio â BS 5837:2012, gan gynnwys cynllun gwarchod coed ac asesiad effaith coedyddiaeth yn seiliedig ar yr Arolwg Coed, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Cynhaliwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol ac roedd canlyniadau'r arolwg yn datgan y gallai ystlumod fod yn defnyddio'r coetir a'r gwrychoedd ar gyfer bwydo a chymudo. Nid oes unrhyw byllau neu nodweddion dŵr ar y safle ac ni wyddys am unrhyw faterion yn gysylltiedig â madfallod dŵr cribog. Mae'r adroddiad yn datgan y gallai amffibiaid megis brogaod a llyffantod fod yn bresennol yn y goedwig i'r dwyrain o'r safle, tua 257m i ffwrdd. Ni chofnodwyd unrhyw dystiolaeth o wiwerod coch yn yr ardal; serch hynny, mae'r adroddiad yn datgan bod gwiwerod coch yn debygol o fod yn bresennol. Ni welwyd unrhyw nythod gwiwerod pan gynhaliwyd asesiad o'r safle. Ni chanfuwyd unrhyw dystiolaeth o ymlusgiaid a chadarnhawyd bod adar yn defnyddio'r coed/gwrychoedd ar y terfyn a'r coetir i nythu ac fel man cysgodi cyffredinol. Mae data COFNOD yn dangos bod cofnod o ddraenogod yn yr ardal. Ni welwyd unrhyw rywogaethau ymwithiol ar y safle nac yn y cyffiniau.

Mae'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol yn datgan bod angen y mesurau lliniaru canlynol:-

- Gosod chwe blwch ystlumod Schwegler 2F a chwe blwch ystlumod Eco Kent ar rai o'r coed mwyaf o amgylch y safle
- Gosodir wyth blwch adar Schwegler 1B ar y coed ar ymylon y coetir sy'n wynebu'r safle
- Plannu gwrych brodorol
- Gosod dau flwch nythu Vivara pro Seville ac 1 blwch adar Schwegler ar ddrychiad Gogleddol yr adeilad allan sy'n cael ei addasu
- Bydd un tŷ ar gyfer gwenyn unig yn cael ei osod ar Ddrychiad Deheuol yr adeilad allan.
- Bydd tri blwch adar Schwegler yn cael eu gosod ar Ddrychiad Dwyreiniol yr adeilad allan.
- Bydd tri blwch ystlumod o faint canolig yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gorllewinol yr adeilad allan

Yn ogystal â'r mesurau lliniaru uchod, mae swyddogion wedi gweithio'n galed iawn gyda'r ymgeisydd er mwyn darparu'r canlynol:-

- llain o goetir 15m o led ar y terfyn De Ddwyrain gyda rhywogaethau sy'n addas i wiwerod coch
- Plannu o amgylch y fynedfa a'r llwybr newydd sy'n arwain i'r cae
- Ail lain o goetir gyda rhywogaethau sy'n addas i wiwerod coch, er mwyn cynorthwyo i guddio'r safle o'r llwybr cyhoeddus
- Gwaith tirlunio pellach ar y safle, gan gynnwys Glaswellt Amwynder/Dôl Blodau Gwylt, gwrychoedd, gwaith plannu isadeiledd, pyllau a gwelyau cyrs.

Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu cynnwys mewn amodau ac ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fuddiannau ecolegol cadarnhaol ar y safle. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS19, AMG5 a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Draenio

Bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu â gwaith trin carthion newydd, sef 'Klargester Commercial Biodisc'. Bwriedir cysylltu gwely cyrs â'r gwaith trin carthion. Mae'r gwely cyrs yn system hidlo naturiol a ddefnyddir i drin a gwella ansawdd dŵr cyn ei ollwng i'r amgylchedd. Mae rhwydwaith o ddraeniau hidlo ar draws y safle yn gollwng dŵr i dri phant ar hyd y terfyn Gogleddol, gan ddarparu lle i storio dŵr wyneb

am gyfnod byr a lleihau llif dŵr uchaf y safle. Dyluniwyd y pantiau i raeadru o un i'r llall a byddant yn rhyddhau dŵr i bwl arafu a leolir yn yr ardal isel ar y safle.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd i gyd-fynd â'r cais cynllunio ac ni chodwyd unrhyw bryderon. Er hynny, os bydd system ddraenio breifat yn cael ei datblygu yna bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais am Drwydded Amgylcheddol gan CNC.

Oherwydd maint y cynnig, bydd rhaid i'r ymgeisydd wneud cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) am ganiatâd cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Bydd y datblygiad yn cysylltu â phrif gyflenwad dŵr Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn y system gyflenwr dŵr ar gyfer y datblygiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol, yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o TAN 24 yn datgan 'Mae gwarchod gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau bod arolwg ac arfarniad o'r safle wedi'i gwblhau oherwydd y posibilrwydd cyffredinol bod olion archeolegol yn yr ardal. Er bod y canlyniadau geoffisegol yn gymharol ddiddorol, ni chanfuwyd fawr o bwys pan agorwyd ffosydd, ac oherwydd hynny nid oes unrhyw waith lliniaru'n cael ei argymhell yn yr achos hwn.

Effaith ar eiddo preswyl gerllaw

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth arbennig i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Nid oes gan safle'r cais unrhyw gymdogion agos. Tir amaethyddol sydd i'r Gogledd, y Dwyrain a'r De ac mae'r briffordd wedi'i lleoli i'r Gorllewin, a chaeau amaethyddol tu hwnt iddi. Yr anheddau agosaf yw 'Merddyn y Groes' tua 305m i ffwrdd ac mae 'Porthdy Treffos' tua 320m i ffwrdd. Mae'r safle teithwyr tua 480m i'r De Orllewin. Mae yna goed aeddfed a chaeau rhwng y safle ac eiddo cyfagos. Oherwydd y defnyddiau tir a geir rhwng y safle ac eiddo preswyl cyfagos, yn ogystal â'r coetir aeddfed a'r caeau, ystyrir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth yr eiddo preswyl a ni fydd yn cael effaith andwyol ar eu mwynderau preswyl.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2014 mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd, pan fyddant yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) ac yn Nodyn Cynllunio Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais Cynllunio. Mae Swyddog Iaith Gymraeg y Cyngor wedi darparu sylwadau ac nid oes ganddi wrthwynebiad i'r cais. Bydd rhaid i'r holl arwyddion ar y safle fod yn ddwyieithog, gan roi blaenoriaeth i'r Gymraeg, ac mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â hynny. Bydd hyn yn cael ei gynnwys mewn amod i sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r gofyn hwn.

Ystyriaethau Eraill

Mae buddiannau economaidd y datblygiad wedi'u cynnwys yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio. Byddai'r cynnig yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol trwy gyflogi 3 gweithiwr llawn amser a phedair swydd rhan amser ar y safle. Byddai pobl yn gwario arian ar yr ynys yn sgil y cynnig. Rhoddwyd pwys ar fudd economaidd y datblygiad yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN 23.

Darparwyd Strategaeth Cadwraeth Dŵr i gyd-fynd â'r cais cynllunio, yn unol â Pholisi PCYFF 6. Mae'r polisi hwn yn ceisio gwarchod a gwella adnoddau dŵr drwy wella effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr. Mae'r strategaeth yn esbonio sut fydd y cynnig yn ceisio lleihau'r defnydd o ddŵr ac annog ailgylchu dŵr yn yr unedau arfaethedig. Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio casgenni dŵr er mwyn defnyddio llai o ddŵr yfed. Mae'r cynnig yn cynnwys pantiau a phwll arafu i storio dŵr wyneb am gyfnodau byr. Mae'r wybodaeth yn bodloni gofynion y Polisi.

Mae Polisiâu Strategol PS5 a PS6 hefyd yn annog defnyddio technoleg ynni carbon isel neu ddi-garbon ac mae Polisi Cynllunio Cymru'n annog y defnydd o gerbydau allyriadau isel iawn. Mae paragraff 4.1.39 o Bolisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylai'r system gynllunio annog a chefnogi darparu manau gwefru cerbydau trydan fel rhan o ddatblygiadau newydd. Mae'r bwriad yn darparu 2 o fannau gwefru a bydd paneli solar ffotofoltäig yn cael eu gosod ar do'r adeilad allan sy'n cael ei addasu. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS5 a PS6 yn y CDLIC

Casgliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle, gan gysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy. Lleolir rhwydwaith trafnidiaeth gynaliadwy gerllaw sy'n rhoi mynediad i Borthaethwy lle ceir amrywiaeth o siopau, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Byddai'r datblygiad yn cael ei leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd ac mae cynllun tirlunio a phlannu coetir sylweddol yn rhan o'r cais a fyddai'n gwella bioamrywiaeth ac yn cuddio'r datblygiad hyd yn oed yn well o'r llwybr cyhoeddus. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau fod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau priodol. I grynhoi, mae'r cynnig ar gyfer 55 o garfanau/cabannau gwyliau sefydlog a gwaith datblygu cysylltiedig ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisiâu perthnasol ac, wedi ystyried yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn, mae'r cynnig yn dderbyniol.

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 yr unedau/cabannau gwyliau a gymeradwyir trwy hyn yn cael eu meddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa unigolyn. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys enwau pawb sy'n aros yn y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(03) Cyn dechrau gwaith ar y safle, bydd cynllun tirlunio manwl o'r ardaloedd tirlunio fel y dangosir ar ddarlun rhif 000-RYD-XX-DR-L-002 Rev F, gan gynnwys cynllun tirlunio manwl ar gyfer y coetir presennol, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys rhywogaethau, pellter, lleoliad a maint y coed

arfaethedig. Bydd y cynllun tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sydd gynharaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn cael eu hamnewid am goed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint a'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Bydd gwaith tynnu eiddew oddi ar waliau cerrig yr adeilad allan yn cael ei wneud rhwng mis Hydref a Chwefror, gan gynnwys y misoedd hynny.

Rheswm: I osgoi'r posibilrwydd o darfu ar adar sy'n nythu.

(05) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i godi coed neu lystyfiant ger coed a gwrychoedd presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod ecolegydd cymwys wedi archwilio'r coed a'r llystyfiant i gadarnhau nad oes adar nythu'n bresennol. Bydd canlyniadau'r arolwg hwn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn codi unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Bydd chwe blwch ystlumod Schwegler 2F a chwe blwch ystlumod Eco Kent yn cael eu gosod rhwng 2 a 4m uwchben y ddaear ar ochr Ogleddol neu Ogledd Ddwyrain coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle a bydd blychau ystlumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben y ddaear ar ochr Ddeheuol neu Dde Orllewin coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle. Bydd wyth blwch adar Schwegler 1B yn cael eu gosod ar goed ar ymyl y coetir sy'n wynebu'r safle. Bydd dau flwch nythu Vivara Pro Seville ac un blwch adar Schwegler yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gogleddol yr adeilad allan, bydd un tŷ gwenyn unig yn cael ei osod ar Ddrychiad Deheuol yr adeilad allan a bydd tri blwch ystlumod canolig yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gorllewinol yr adeilad allan. Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu gosod cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau. Dylid cyflwyno tystiolaeth ffotograffig o'r holl fesurau lliniaru ecolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(07) Bydd Cynllun Rheoli Glaswelltir Dôl ar gyfer paratoi'r tir, hau a gwaith cynnal ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf yn gysylltiedig â sefydlu glaswelltir dol, fel y dangosir ar y Cynllun Meistr Tirlunio rhif lluniad 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y Cynllun Rheoli Dôl yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y caniatâd a roddir yma.

Rheswm: Er budd ecoleg

(08) Bydd cynllun rheoli tirlunio, yn nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd sydd wedi cael eu tirlunio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(09) Cyn cychwyn y datblygiad a ganiateir trwy hyn (gan gynnwys yr holl waith paratoi), bydd cynllun wedi'i ddiweddarau ar gyfer gwarchod y coed sy'n cael eu cadw, yn unol â BS 5837: 2012, gan gynnwys cynllun gwarchod coed ac asesiad effaith coedyddiaeth yn seiliedig ar yr Atodlen Arolwg Coed a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2023/118, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r holl waith gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I warchod y coed sydd eisoes ar y safle.

(10) Serch y Cynlluniau Goleuo a gyflwynwyd, ni fydd y goleuadau allanol yn cynhyrchu mwy na 3000k.

Rheswm: I warchod bioamrywiaeth a sicrhau nad yw'r cynnig yn effeithio ar yr awyr dywyll.

(11) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad Ecolegol dyddiedig Rhagfyr 2021 gan Clwydian Ecology, yr Atodiad Ecolegol dyddiedig Awst 2022 gan Clwydian Ecology a'r Ail Atodiad Ecolegol dyddiedig Medi 2023 gan Clwydian Ecology a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2023/118.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

(12) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu yn ystod yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 Dydd Llun i Ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar Ddydd Sadwrn a dim gwaith ar Ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain weledd o 2.4m wrth 215 metr. Ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchben lefel y gerbyttfordd gyfagos o fewn llinellau'r llain weledd ar unrhyw adeg.

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

(14) Bydd y mynediad yn cael ei gwblhau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn hollol weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar weddill y datblygiad a chyn i neb feddiannu'r anheddau.

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

(15) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwyir trwy hyn cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: I ganiatáu i gerbydau adael y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(17) Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei lledu i led o 5.5m, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Bydd y gwaith arfaethedig i'r fynedfa'n cael ei gwblhau cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd ac i leihau perygl i ddefnyddwyr y briffordd.

(18) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio hefo Polisi PS1 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

(19) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn ar y safle hyd oni fydd manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd y cynllun lliw y cytunwyd arno'n cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal

(20) Cyn i'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf, bydd manylion llawn y manau gwefru cerbydau trydan a phaneli solar yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys unedau gwefru/manau cysylltu, lleoliad y manau gwefru a manyleb lawn y paneli solar, ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd yn cael ei gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu buddiannau amgylcheddol yn unol â Pholisi TWR 3 a Pholisi Strategol PS5 a PS6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(21) Bydd yr adeilad allan sy'n destun y cais hwn ac a ddynodir gan 'D' ar luniad rhif 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F yn cael ei ddefnyddio fel derbynfa/swyddfa/adeilad amlbwrpas yn gysylltiedig â'r parc gwyliau yn unig a ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

(22) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn mynd rhagddo'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath, oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Meistr Tirwedd – 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F
- Cynllun Safle/Ffin y Safle – 000-RYD-XX-XX-DR-L-003 Rev C
- Drychiadau'r Adeilad Allan – 2402-A3-04
- Cynlluniau Llawr yr Adeilad Allan – 2402-A3-05
- Cynllun Goleuo – 69660.01 Rev 01
- Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol - ECL.9290.D05.001 Rev D
- Lluniad Topograffig – 001 Rev A
- Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweiniol, Taflen 1 - 23/EIA/Anglesey/44 01
- Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweiniol, Taflen 2 - 23/EIA/Anglesey/44 01
- Topograffi a Llinell Golwg – 001 Rev A
- Topograffi a Llinell Golwg De – 001 Rev A
- Ardal Chwarae Naturiol – 000-RYD-XX-XX-DR-L-004 Rev A
- Arfarniad Archeolegol – I.P.Brooks
- Datganiad Cadwraeth Dŵr – Egnirol, dyddiedig 18.07.2022
- Aseiad Carbon ac Ynni – Egnirol, dyddiedig Mai 2022
- Dosbarthiad Tir Amaethyddol – Mr J D C Finch dyddiedig Tachwedd 2021
- Atodlen Oleuadau Tamlite
- Data Unedau Goleuo Goleuadau Tamlite
- Arolwg Geoffisegol – 360 Archaeology dyddiedig Hydref 2022
- Aseiad Ecolegol – Clwydian Ecology dyddiedig Rhagfyr 2021
- Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Awst 2022
- Ail Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Medi 2023
- Arfarniad Tirwedd a Gweledol – Rydal Landscape Consultants dyddiedig Mawrth 2022

- **Cynllun Busnes – Styger Consulting Ltd dyddiedig 28 Chwefror 2022**
- **Arolwg Strwythurol – CPD Services dyddiedig 15 Awst 2023**
- **Aseiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 1 – 23/EIE/Anglesey/44 02**
- **Aseiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 2 – 23/EIE/Anglesey/44 02**
- **Atodlen Arolwg Coed – Tree Solutions – dyddiedig 7 Awst 2023**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2024**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 8 Chwefror 2024**
- **Datganiad Adolygu dyddiedig 8 Chwefror 2024**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd dyddiedig 4 Mawrth 2024**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

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, PS13, PS14, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, CYF6, TWR2, TWR3, TWR4, AMG3, AMG5, AT4, TRA1, TRA2, TRA4

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2024

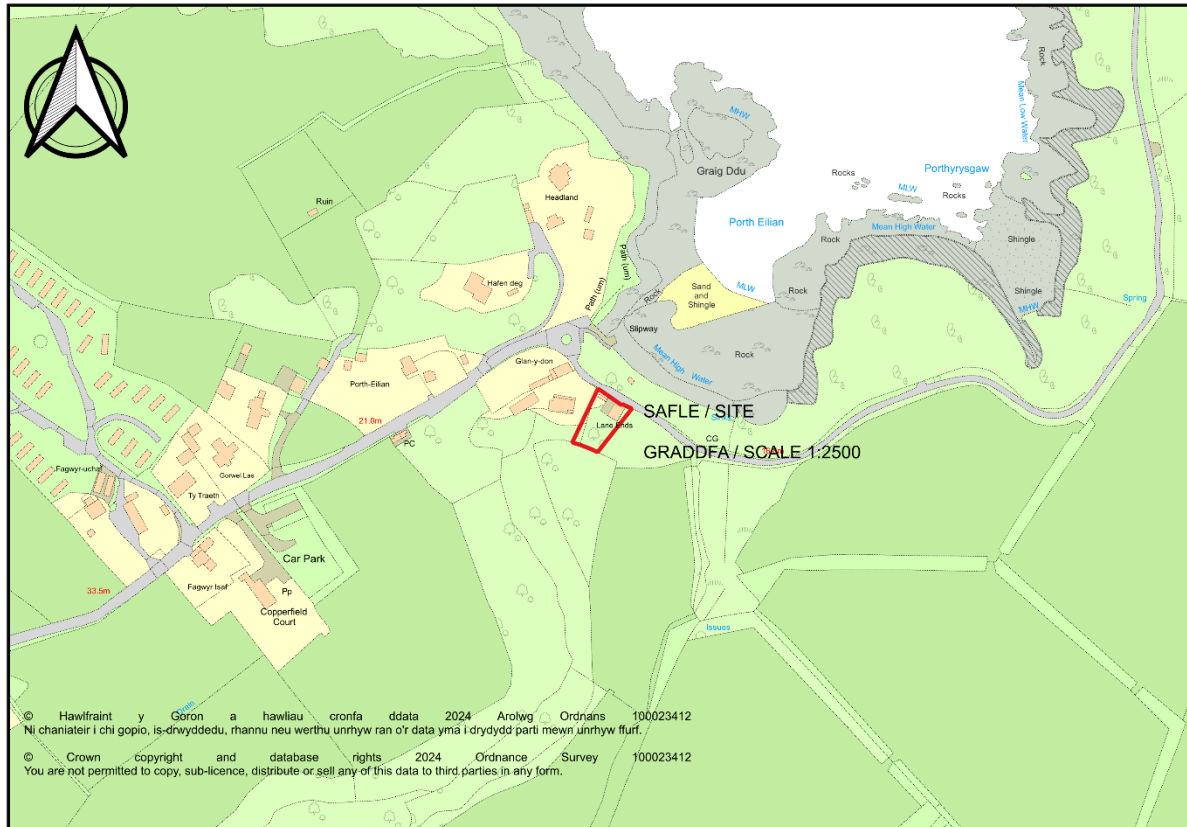
12.1

Rhif y Cais: FPL/2023/339

Ymgeisydd: Mr N Roscoe

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid dyluniad yr adeilad a cais ôl-weithredol ar gyfer gosod paced trin carthffosiaeth yn y storfa gychod ar dir ger

Lleoliad: Lane Ends, Llaneilian



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 Cynghorwyr Aled Morris Jones a Liz Wood oherwydd pryderon am orddatblygu a phryderon lleol am y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Adeilad deulawr ar ei ben ei hun yw safle'r cais, wedi'i leoli ar lain o dir i'r gorllewin o'r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion anheddiad Llaneilian. Mae'r safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac mae'n agos ar Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais llawn i newid dyluniad yr adeilad, ynghyd â chais ôl-weithredol ar gyfer gosod gwaith trin carthffosiaeth. Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gan swyddogion gorfodi.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn 2023-2028

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

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle o fewn yr AHNE ac mae'n agos at ychydig o safleoedd dynodedig eraill. Mae angen plannu tair coeden frodorol yn lle'r goeden y bwriedir ei thorri, a dylid gosod blychau adar ar yr adeilad er mwyn gwella bioamrywiaeth. Darparwyd cyngor ynglŷn â phlannu a goleuadau allanol. Gofynnwyd am wybodaeth bellach am y gollyngiad o'r gwaith trin carthffosiaeth ac nid oedd gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ar ôl derbyn y wybodaeth.
Cynghorydd Derek Owen	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon am y datblygiad.
Cynghorydd Liz Wood	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor ar ran y cyngor cymuned
Cyngor Cymuned Llanellian Community Council	Codwyd nifer o bwyntiau ynglŷn â'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf. Amlinellwyd hanes cynllunio'r safle a nodwyd bod newidiadau sylweddol, nad oeddent wedi eu cytuno â'r

	<p>Awdurdod Cynllunio Lleol, wedi'u gwneud i'r dyluniad gwreiddiol wrth adeiladu'r adeilad. Nodwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gwrthod yr ymgais i reoleiddio'r newidiadau ac, yn dilyn hynny, gwrthodwyd yr apêl gan PEDW. Nid oes gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r drws gweithdy arfaethedig, ond byddai colli'r gofod gwag mewnol ar y llawr cyntaf a gostwng uchder y prif agoriad yn cyfyngu defnydd arfaethedig yr adeilad yn y dyfodol fel tŷ cwch. Mae rhywfaint o ddryswch ynglŷn â chapasiti'r gwaith trin carthffosiaeth a gofynnwyd am gadarnhad p'un a yw'r capasiti ar gyfer 4 neu 6 pherson. Mae'n rhesymol cynnwys toiled a gwaith trin carthion yng nghynlluniau'r tŷ cwch, ond byddai gwaith trin carthffosiaeth llai yn addas ar gyfer y datblygiad. Mae'r balconi Juliet ar ddrychiad cefn yr adeilad yn nodwedd weledol amhriodol a fyddai'n cael ei ddisodli gan ffenestr. Nid yw lluniadau'r mynediad yn cyd-fynd â mynediad y safle a bydd angen cynllun plannu. Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys unrhyw fanylion am ramp i ganiatáu mynediad i'r storfa gychod, ac mae gwahaniaeth mawr rhwng lefel y ffordd a lefel yr adeilad.</p> <p>Roedd ail ymateb y Cyngor Cymuned yn codi nifer o'r un pwyntiau â'r ymateb gwreiddiol, ond roedd yn parhau i ddweud bod dogfennau annigonol wedi'u cyflwyno. Ceisiwyd sicrwydd bod y gwaith trin carthffosiaeth a'r pibellau gollwng yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladau, ei fod yn addas ar gyfer adeilad nad yw'n un preswyl a bod y caniatâd priodol wedi'i dderbyn fel bod modd cynnal a chadw'r bibell ollwng. Cefnogi'r newidiadau i'r fynedfa ar yr amod bod y lleiniau gweledd yn dderbyniol i'r adran briffyrdd. Pryder nad yw'r wal newydd gydag wyneb garreg i gau'r fynedfa bresennol yn debygol o gydweddu'n dda â'r AHNE. Byddai lluniadau croestoriad yn caniatáu i'r Cyngor Cymuned asesu'r cais o safbwynt mynediad. Mae angen gosod amodau i gyfyngu ar ddefnydd yr adeilad a darparu amserlen ar gyfer gwneud y gwaith.</p> <p>Yn ystod y cyfnod ymgynghori olaf, gofynnodd y Cyngor Cymuned ai lefelau'r safle oedd y rhifau coch ar y cynllun safle, gan ddefnyddio'r storfa gychod fel pwynt datwm. Nodwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno i argyhoeddi'r Cyngor Cymuned fod modd defnyddio'r adeilad fel storfa gychod. Gwrthwynebu lefelau'r safle oherwydd bod step 150mm o uchder rhwng y safle a'r storfa gychod, a dylid lleihau'r uchder er mwyn defnyddio'r adeilad fel storfa gychod.</p>
--	---

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Darparwyd cyngor ar yr AHNE a safleoedd gwarchoddedig cyfagos. Mae'r cynnig yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig neu'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig oherwydd ei faint a'i natur.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon â'r cynnig ac ni fydd yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd. Darparwyd cyngor ynglŷn â phriffyrdd.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/03/2024. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol, hysbysebwyd y cais ddwywaith eto, trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiadau olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2024 a 23/04/2024 ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar ddiwedd y tri chyfnod ymgynghori.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C352 – Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau yn Lane Ends, Llaneilian. Caniatwyd 25/02/2019.

DIS/2019/99 – Cais i ryddhau amod (03) (Deunyddiau Allanol) (04) (Dull amgáu) (05) (Torri, tocio a brigdorri coed) (06) (Cynllun tirlunio) (10) (Cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 24C352 yn Lane Ends, Llaneilian. Rhyddhawyd yr amod yn rhannol 05/11/2019.

MAO/2021/29 – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y storfa gychod yn Lane Ends, Llaneilian. Tynnwyd yn ôl 15/12/2021.

VAR/2021/91 – Cais o dan Adran 73A er mwyn amrywio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (10) (Cynllun Draenio) o gais cynllunio rhif 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y storfa gychod yn Lane Ends, Llaneilian. Gwrthodwyd 03/08/2022. Gwrthodwyd yr apêl.

SCR/2021/94 – Barn sgrinio ar gyfer VAR/2021/91: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) a (10) (Cynllun Draenio) o gais cynllunio rhif 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn caniatáu cynnwys lluniadau diwygiedig yng ngeiriad yr amod yn Lane Ends, Llaneilian, Amlwch. Nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 06/01/2022.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y Bwriad a'r Safle

Mae safle'r cais yn adeilad deulawr ar ei ben ei hun a leolir ar lain o dir i'r gorllewin o'r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion yr anheddiad yn Llaneilian. Mae'r safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr,

yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), ac mae o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac mae'n agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais llawn i newid dyluniad yr adeilad, ynghyd â chais ôl-weithredol ar gyfer gosod gwaith trin carthffosiaeth. Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gan swyddogion gorfodi.

Prif faterion y cais yw:

- i. Hanes y Safle
- ii. Lleoliad a Dyluniad
- iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iv. AHNE ac Ecoleg
- v. Priffyrdd a Mynediad

i. Hanes y Safle

Caniatawyd cais rhif 24C352, ar gyfer codi garej/storfa gychod newydd, ym mis Chwefror 2019. Ni adeiladwyd yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a gosodwyd drysau gwydr sy'n plygu'n eu hanner a ffenestr yn hytrach na dau ddrws garej ar y drychiad blaen. Gosodwyd balconi Juliet ar y drychiad ochr yn hytrach na grisiau a drws, gosodwyd gwaith trin carthffosiaeth ynghyd â thoiled mewnol, ac yn lle gofod gwag uwch ben y storfa gychod, mae'r ardal storio'n ymestyn ar hyd y llawr cyntaf cyfan.

Roedd y safle'n destun ymchwiliad gorfodi yn 2021, gan nad oedd yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cyflwynwyd cais VAR/2021/91 mewn ymgais i reoleiddio'r newidiadau hyn, ond gwrthodwyd y cais ym mis Awst 2022 gan fod y newidiadau i'r dyluniad yn golygu ei fod yn debycach i annedd na'r storfa gychod a ganiatawyd. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a chafodd yr apêl ei wrthod gan PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) ym mis Medi 2023.

ii. Lleoliad a Dyluniad

Roedd y caniatâd gwreiddiol ar gyfer tŷ cychod deulawr, gyda lle storio uwch ben y gweithdy a gofod gwag uwch ben y storfa gychod. Roedd yn mesur 11m wrth 6m, gyda tho pig 6m o uchder ac uchder y bondo oedd 3.5m. Roedd y dyluniad a gymeradwywyd yn cynnwys dau ddrws garej a drws arferol ar y drychiad blaen, ffenestr ar y llawr cyntaf yn wynebu'r arfordir, drws arferol a grisiau ar yr ochr arall ar lefel y llawr cyntaf, ynghyd â dwy ffenestr to ar y naill ochr a'r llall.

Yr un ôl-troed sydd i'w adeilad a adeiladwyd ac mae'r uchder yr un fath, ond mae'r dyluniad a gymeradwywyd wedi cael ei newid heb ganiatâd, fel y nodwyd yn yr adran flaenorol. Mae'r cais hwn yn ceisio newid dyluniad yr adeilad, a'i wneud yn debycach i storfa gychod, sef y defnydd arfaethedig. Bydd drws garej yn cymryd lle'r drws gwydr sy'n plygu'n ei hanner, a bydd y drws arferol lliw llwyd twyll yn cael ei gadw. Yn sgil hyn bydd drychiad blaen yr adeilad yn edrych fel storfa gychod, ac mae'n debyg iawn i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3 gan y bydd yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad y safle ac yn gwella ei chymeriad a'i edrychiad.

Yr unig newid allanol arall yw'r balconi Juliet yn lle'r drws a'r grisiau. Gan fod y balconi ar y drychiad ochr tua'r de ac nid oes modd ei weld o olygfeydd cyhoeddus, ystyrir mai addasiad bychan ydyw ac nid yw'n effeithio ar ddyluniad yr adeilad. Bydd yr adeilad yn cael ei orffen gyda chyfuniad o rendr lliw ifori a chladin pren, to teils a ffenestri UPVC. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF3, ac mae'n ystyried cyd-destun yr amgylchedd naturiol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n addas i'r ardal. Ystyrir bod y dyluniad yn addas ar gyfer defnydd arfaethedig yr adeilad ac mae'n newid bychan o gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Bydd Amod (02) yn sicrhau fod yr holl waith adeiladu'n cael ei gwblhau o fewn cyfnod o 24 mis.

Mae'r newidiadau tu mewn i'r adeilad yn cynnwys gosod toiled ac ystyrir bod hyn yn rhesymol o ystyried pellter yr adeilad oddi wrth y toiledau cyhoeddus agosaf a'r ffaith nad ydynt yn agored drwy'r flwyddyn. Y newid mewnol arall yw bod y lle storio yn ymestyn ar hyd y llawr cyntaf cyfan, ac, yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol, ni fydd gofod uwch ben y storfa gychod. Mae'r lluniadau croestoriad yn

dangos bod yr uchder o'r llawr i'r nenfwd tua 5m gydag uchder y llawr gwaelod yn 2.25m a bydd y llawr cyntaf yn 2.4m o uchder. Ystyrir bod uchder mewnol y llawr gwaelod yn addas ar gyfer defnydd arfaethedig yr adeilad fel storfa gychod a bydd digon o le i sefyll yn yr adeilad. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn amheus am y math o gwch fydd yn cael ei chadw yn yr adeilad, ac mae amod (06) yn cyfyngu defnydd o'r adeilad ac ni ellir ond ei ddefnyddio fel storfa gychod. Byddai unrhyw ddefnydd arall yn torri rheolau cynllunio.

iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ger yr arfordir yn Llanelian, ac nid oes ond ychydig o eiddo gwasgaredig yn yr ardal. Mae'r storfa gychod tua 18m i'r dwyrain o'r eiddo cyfagos agosaf, sef Lane Ends, ac mae fwy na 30m oddi wrth Glan y Don a Cuddfan. Oherwydd y pellter sydd rhwng y storfa gychod a'r eiddo cyfagos ac oherwydd bod y newid dan sylw, sy'n golygu bod yr adeilad yn edrych yn debycach i storfa gychod, yn fychan o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn barod, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwnderau unrhyw eiddo cyfagos, ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

iv. Ecoleg ac AHNE

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio amgen) a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision.

Bydd tri math o flychau adar yn cael eu gosod ar yr adeilad, a bydd amod (04) yn sicrhau eu bod yn cael eu gosod ar yr adeilad cyn ei ddefnyddio gyntaf fel storfa gychod. Bydd un golau allanol yn cael ei osod ar ddrychiad blaen yr adeilad, gan gydymffurfio â gofynion awyr dywyll, a chan sicrhau na fydd unrhyw lygredd golau yn deillio o'r datblygiad. Bydd un goeden a darn o wrych 3m o hyd i'r gogledd o'r safle'n cael eu torri a bydd tair coeden ffrwythau'n cael eu plannu yn eu lle. Bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru. Gosodwyd gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer 6 pherson a bydd yn rhyddhau dŵr i'r cwrs dŵr presennol i'r gorllewin. Ystyrir bod cyfiawnhad dros hyn, i wasanaethu'r toiled, ac amlinellwyd hyn gan yr arolygydd yn y penderfyniad ar yr apêl, oherwydd pellter y safle oddi wrth y toiledau cyhoeddus a'r ffaith nad ydynt yn agored drwy gydol y flwyddyn. Mae'r hysbysiadau priodol wedi eu cyflwyno i berchnogion tir i'r gorllewin ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru nac Ecolegydd y Cyngor wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r safle o fewn AHNE Ynys Môn a'r nod yw gwarchod a gwella'r rhinweddau a nodweddion arbennig sy'n creu harddwch naturiol yr ardal, yn unol â pholisi AMG 1 a Chynllun Rheoli'r AHNE. Oherwydd maint bychan y datblygiad, sy'n adfer dyluniad yr adeilad i gyd-fynd â'r defnydd fel storfa gychod a gymeradwywyd yn flaenorol, a'r ffaith ei fod yn defnyddio deunyddiau gorffenedig priodol, ni chredir y bydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ddynodedig.

v. Priffyrdd a Mynediad

Bwriedir addasu'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cais hwn. Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei chau trwy adeiladu wal derfyn newydd gydag wyneb garreg arni, a bydd mynedfa newydd yn cael ei hagor tua 3.6m i'r gorllewin, gan olygu bod angen dymchwel rhan o wal a thynnu rhan o'r gwrych. Nid oes gan yr adran Briffyrdd wrthwynebiad i'r newid bychan hwn ac ni fydd yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, felly mae'n cydymffurfio â pholisïau trafndiaeth yn y CDLIC.

Bydd y fynedfa newydd yn darparu mynediad gwell i'r safle a'r lle parcio ceir newydd. Bydd tri lle parcio yn cael eu darparu i'r gogledd orllewin o'r safle, tua 8m o flaen yr adeilad. Bydd yr ardal o flaen yr adeilad

yn cael ei orffen gyda system balmant fân-dyllog fydd yn cael ei lenwi gyda thywod a phridd a bydd hynny'n codi lefel y safle i ddarparu mynediad i'r adeilad. Mae lefelau'r safle ar y cynllun safle arfaethedig yn dangos gwahaniaeth o 150mm mewn uchder rhwng lefel orffenedig llawr yr adeilad a'r safle cyfagos, ac mae'r safle'n gostwng yn raddol ym mhob cyfeiriad ymhellach oddi wrth yr adeilad. Ni ystyrir y bydd y step 150mm o uchder yn effeithio ar ddefnydd yr adeilad, ac mae'r ymgeisydd yn cynnig defnyddio ramp dros dro i gael mynediad. Defnydd anfynych fydd yn cael ei wneud o'r adeilad felly ystyrir bod hyn yn briodol a bydd yn caniatáu i'r adeilad gael ei ddefnyddio at y diben a fwriadwyd, sef storio cychod.

Casgliad

Mae'r cais yn bwriadu gwneud newidiadau i ddyluniad yr adeilad er mwyn galluogi iddo gael ei ddefnyddio at y diben a fwriadwyd fel storfa gychod. Ystyrir bod y newidiadau i'r dyluniad yn rhai bychan ac maent yn debyg i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Ystyrir bod y dyluniad o ansawdd uchel, bydd yn gydnaws â'r ardal gyfagos a bydd yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w lleoliad sensitif ar yr arfordir. Ni ystyrir y bydd y cais yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos a bydd yn arwain at welliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mae'r fynedfa newydd yn dderbyniol i'r adran briffyrdd ac ystyrir y bydd codi lefelau'r safle'n darparu mynediad digonol i'r storfa gychod, o ystyried na fydd yn cael ei ddefnyddio'n aml. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r 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:

- 2706:23:1 - Cynllun lleoliad
- 2706:23:3d - Cynllun safle arfaethedig
- 2706:23:4b - Cynlluniau llawr, edrychiadau a rhaniad arfaethedig
- 2706:23 - Datganiad seilwaith gwyrdd

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

(02) O fewn 24 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cwblhau'r holl waith adeiladu a ddangosir ar y cynlluniau llawr, drychiadau a rhaniad arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:4b, ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(03) Cyn i'r adeilad gael ei ddefnyddio fel storfa gychod am y tro cyntaf rhaid cwblhau'r holl waith i'r fynedfa a'r man parcio a ddangosir ar y cynllun safle arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:3d, ac wedi hynny ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd yn unol â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(04) Cyn i'r adeilad gael ei ddefnyddio fel storfa gychod am y tro cyntaf rhaid gosod y tri blwch adar a ddangosir ar y drychiadau arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:4b, ar yr adeilad ac wedi hynny i'w cadw felly am oes yr adeilad. datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(05) Bydd yr holl waith plannu a tirlunio a nodir yn y cynllun safle arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:3d, yn cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sydd gyntaf; a bydd unrhyw blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud

neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelliant bioamrywiaeth ar y safle fel sy'n ofynnol dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a pholisïau AMG 5 a PCYFF 4 o'r CDLI ar y Cyd.

(06) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio fel storfa gychod/gweithdy/storfa breifat yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol neu fusnes a ni chaniateir ei ddefnyddio fel lle cysgu ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

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

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

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 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2, TRA 4

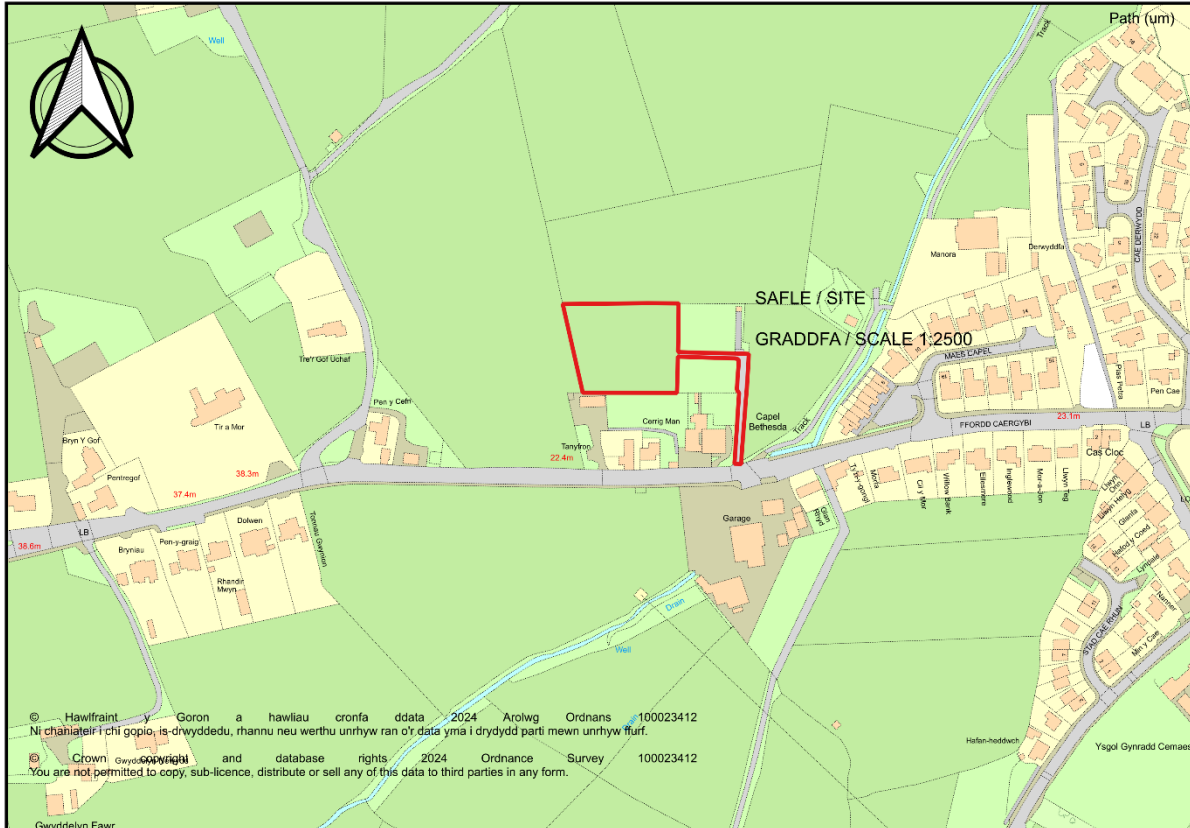
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/43

Ymgeisydd: Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i greu estyniad i'r fynwent bresennol yn

Lleoliad: Fynwent Y Rhyd Cemetery, Cemaes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae safle'r cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais am estyniad i'r fynwent bresennol sydd wedi'i lleoli ar gyrion Cemaes gerllaw Capel Bethesda.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynghlyn a materion ecolegol a bioamrywiaeth.
GCAG / GAPS	O ystyried maint bychan safle'r cais a'r tebygolrwydd y bydd unrhyw dystiolaeth archeolegol o arwyddocâd isel ac i bob pwrpas sydd eisoes wedi'i chofnodi o dan waith Wylfa, ni fyddai lliniaru archeolegol yn gymesur yn yr achos hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch.
Ymgynghorydd Tirweddd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynghlyn a'r fframwaith polisi perthnasol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Roedd hyn drwy bostio llythyr hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 10/04/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli gerllaw'r fynwent bresennol, mewn cefn gwald agored. Er hynny mae'n syth gerllaw'r ffin ddatblygu ar gyfer Cemaes yn ôl y CDLIC. Mae'r tir dan sylw wedi'i ddisbarthu'n dir amaethyddol Gradd 3a.

Nid yw safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cyd-fynd â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â Meini Prawf Datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae maen prawf 6 o'r polisi hwnnw'n mynnu bod systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd.

Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae'n mynnu bod cynigion yn bodloni'r meini prawf yn y polisi i sicrhau eu bod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u gwmpas a'u bod yn cynnwys cynigion tirweddu priodol.

Mae polisi AMG 5 yn y CDLIC yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n datgan y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae mynwentydd yn cael eu hystyried o dan bolisi ISA 2 sy'n ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi'n datgan y bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

- i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i gystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
- ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
- iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.
- v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Mae'r cynnig wedi'i leoli yn syth gerllaw'r ffin ddatblygu, mae'n addas o ran ei faint a'i natur ac mae'n hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus ac felly mae'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym meini prawf i, iv a v ym mholisi ISA 2. Nid yw meini prawf ii. a iii. yn berthnasol i'r datblygiad arfaethedig.

Mae polisi strategol PS 5 yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac mae'n datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Mae maen prawf 7 yn mynnu bod cynigion yn lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd ac ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy er mwyn cyfrannu tuag at gadwraeth ac effeithlonrwydd ynni; defnyddio ynni adnewyddadwy; lleihau / ailgylchu gwastraff; defnyddio deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy; a diogelu ansawdd y pridd

Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Risg Dŵr Daear Cychwynnol Cam 1 sydd wedi cael ei adolygu gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru'n cadarnhau eu bod yn cytuno â chanlyniad yr asesiad risg, sef bod y risg i'r amgylchedd dŵr o ganlyniad i ehangu'r fynwent yn isel ac nad oes angen unrhyw asesiadau pellach. Felly, nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar amodau.

Yn eu hymateb mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn nodi bod y safle 13m oddi wrth gwrs dŵr sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag Ardal Gwarchodaeth Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn (553m o'r safle) ac Ardal Cadwraeth Arbennig Morol Gogledd Ynys Môn (611m o'r safle) ond maent yn fodlon, ar ôl edrych ar yr wybodaeth a gyflwynwyd, na fydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr AGA na'r ACA.

Mae'r safle hefyd wedi'i leoli 420m foddi wrth Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Tre'r Gof, ond mae CNC yn fodlon, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd ac yn amodol ar osod amodau priodol, nad yw'r datblygiad yn debygol o ddifrodi nodweddion arbennig SoDdGA Tre'r Gof.

Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym mholisi strategol PS 5 yn y CDLIC.

Fel y nodwyd uchod mae safle'r cais wedi'i ddsbarthu'n dir amaethyddol Gradd 3a.

Mae maen prawf 6 o bolisi PS 6 yn ymwneud â Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt ac mae'n datgan - i leddfu effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond os ellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac ymateb i ddiogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd.

Caiff hyn ei ailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12):

Mae paragraff 3.58 yn nodi mai tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol.

Mae paragraff 3.59 yn datgan - wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiâu'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod un fynwent ym mhentref Cemaes gerllaw safle'r cais. Mae'r fynwent bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw'n dda ond mae bron yn llawn gyda lle i ddim mwy nag ugain bedd arall, sy'n golygu y bydd yn llawn ymhen ryw ddwy flynedd. Mae'n hanfodol felly bod cyfleuster ar gael yn fuan. Nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gael yn lleol a all fodloni'r angen brys hwn ac mae Adran Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau bod y Cyngor, yn ei rôl fel Awdurdod Claddedigaethau, wedi cadw'r tir dan sylw er mwyn ymestyn y fynwent.

Cydnabyddir bod y safle'n dir amaethyddol Gradd 3a, ond mae'r angen yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol gan fod angen cyfleusterau claddu ychwanegol i wasanaethu cymuned leol Cemaes a'r safle arfaethedig, sydd gerllaw'r fynwent bresennol, yw'r lleoliad mwyaf addas a synhwyrol.

Mae'r tir dan sylw'n fach ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar weithgareddau ffermio yn y lleoliad hwn. Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori o bryd i'w gilydd ond mae hynny'n bosib ar bob math o dir fwy neu lai.

Bernir felly bod digon o dystiolaeth bod yr angen yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol yn y lleoliad hwn ac y gellir cyfiawnhau datblygu darn bach o dir amaethyddol Gradd 3a yn unol â pholisi strategol PS 6 a PCC PPW12.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd a phlannu coed a gwrychoedd i gwrdd â gofynion polisi PCYFF 4 a darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 (Cadwraeth

Bioamrywiaeth Leol), y Ddyletswydd o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2015 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Ymgynghorwyd â'r Adran Prifffyrdd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

Casgliad

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau uchod ac na fydd yn effeithio ar gymeriad, edrychiad a mwynderau'r ardal na meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw yn amodol ar amodau.

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.74

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

(02) Rhaid i bob claddedigaeth yn y fynwent:

- **bod o leiaf 250m o ffynhonnell cyflenwad dŵr daear potadwy;**
- **bod o leiaf 30m o gwrs dŵr neu ffynnon;**
- **bod o leiaf 10m o bellter o ddraeniau cae; a**
- **cael cliriad o 1m o leiaf rhwng gwaelod y bedd a phen y bwrdd dŵr a pheidio â'i wneud yn ddŵr llonydd**

Rheswm: Amddiffyn dyfroedd rheoledig.

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

- **Cynllun Safle Presennol Ardal llinell goch: 2317-A3-01**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 2317-A3-02**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Cynllunio Cambrian, Chwefror 2024**
- **Asesiad Risg Rhagarweiniol Dwr Ddaear Cam 1, GSL3005R01, Fersiwn 1, Groundsolve Ltd, 25 Hydref 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, PS6, PS19, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG5, ISA2.

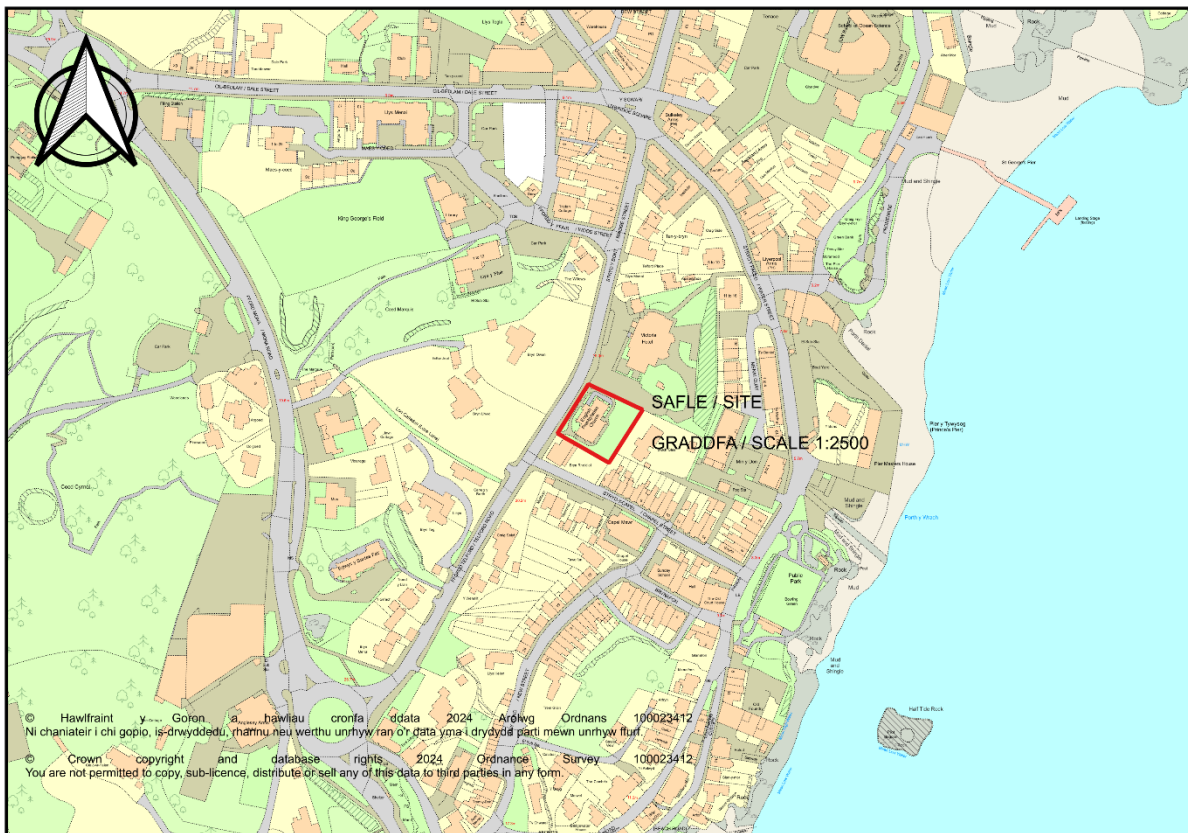
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/26

Ymgeisydd: Mr Craig and Tomos Allison and Williams

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (Ecolegol), (05) (Dylunio tirlunio) a (09) (Cynlluniau Cymeradwyd) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2023/141 (newid defnydd Eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej) er mwyn caniatáu diwygio lleoliad y sied sydd wedi ei ganiatau a tori coed tu cefn i'r adeilad yn

Lleoliad: Eglwys Bresbyteriaidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy.



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 fod y cais cynllunio gwreiddiol FPL/2023/141 wedi'i gymeradwyo ganddo.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) Ecoleg, (05) (Cynllun tirlunio) a (09) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais rhif FPL/2023/141 (newid defnydd eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Dosbarth Defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi sied/garej) er mwyn newid lleoliad y sied/garej a chael gwared ar goed y tu ôl i Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy.

Mae'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg wedi'i lleoli ar Ffordd Telford ger Gwesty'r Victoria, Porthaethwy. Bu'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg yn wag am dros ddwy flynedd ac mae'r gynulleidfa wedi symud i gapel llai yn y cyffiniau.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau polisi
- Diwygio amodau
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu
- Adeilad Rhestrredig/Ardal Gadwraeth
- Effaith ar eiddo preswyl gerllaw

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwthwynebiad
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cadarnhad nad yw'r newidiadau'n codi unrhyw bryderon o ran cadwraeth adeiledig mewn perthynas â gosodiad yr Adeilad Rhestredig neu gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas a bioamrywiaeth.
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol gan fod y cais o fewn yr Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 04/05/2024. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C346 - Gosod ramp mynediad i'r anabl yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – Caniatawyd 23/7/03

39C346A - Cais i dorri un ffawydden o fewn ardal gadwraeth yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – Caniatawyd 13/5/05.

LBC/2023/13 - Caniatâd Adeilad Rhestredig er mwyn newid defnydd yr eglwys a chreu un eiddo preswyl (Dosbarth Defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled ac addasu'r adeilad yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – 20/9/23 - Caniatáu

FPL/2023/141 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled, addasiadau i'r adeilad ynghyd a gwaith cysylltiedig yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy – 5/10/23 - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y cynnig a hanes y safle

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 05/10/23 i newid defnydd eglwys a chreu un eiddo preswyl (Dosbarth defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled, addasu'r adeilad a gwaith cysylltiedig yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy.

Mae'r eglwys wedi'i lleoli yn nhref hanesyddol Porthaethwy, ar Ffordd Telford, a ger Gwesty Victoria, Porthaethwy. Bu'r adeilad yn wag ers dwy flynedd.

Mae safle'r cais fewn i ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Porthaethwy ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae'r adeilad dan sylw'n Adeilad Rhestredig Gradd II* ac wedi'i leoli o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Prif Ystyriaethau Polisi

Ni fu unrhyw newidiadau polisi ers cymeradwyo'r cais cynllunio blaenorol. Fodd bynnag, mae'r polisiâu a ystyriwyd ar yr adeg fel a ganlyn:-

Y polisi perthnasol mewn perthynas â newid defnydd yr Eglwys Bresbyteraidd Saesneg i uned breswyl yw Polisi Tai 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy sydd wedi'i dynodi'r Ganolfan Wasanaeth Leol. Mae'r egwyddor o ddatblygu unedau preswyl o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy yn dderbyniol cyn belled bod y cais yn cydymffurfio â pholisiâu eraill yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Mae'r polisiâu perthnasol mewn perthynas â'r uned wyliau fel a ganlyn:

Mae Polisi PS 14 o'r CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan - wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth a chefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli cyfleuster cymunedol (eglwys). Mae adran 2 Polisi ISA2 yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â cholli cyfleusterau cymunedol o ganlyniad i newid yn y defnydd. Bu'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg yn wag ers dros ddwy flynedd. Mae adran berthnasol Polisi ISA 2 yn datgan y canlynol:

2. Gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:
- i. y gall datblygwyr ddarparu cyfleuster addas yn ei le, un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
 - ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,
 - iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:
 - nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a
 - na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a
 - na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a
 - bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Oherwydd natur y cyfleuster cymunedol (eglwys) nid yw'r defnydd blaenorol yn debygol o gael ei ailsefydlu. Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau fod y gynulleidfa wedi symud i eglwys arall yn y cyffiniau ac mae yna Eglwys Bresbyteraidd Saesneg arall yng Nghaerdybi.

Diwygio'r amodau

Coed

Roedd amod (03) o'r cais cynllunio blaenorol yn datgan bod rhaid i'r safle gael ei ddatblygu yn gwbl unol â'r argymhellion yn yr arolwg rhywogaethau gwarchoddedig. Roedd yr arolwg rhywogaethau gwarchoddedig yn cadarnhau bod rhaid cadw'r coed yng nghefn y safle.

Dyma gais i dorri dwy goeden, sef coed rhif 7450 a 7460.

Mae'r adroddiad coedyddiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn datgan:-

Mae nifer o'r coed wedi ailgyfnewid o goed wedi'u bôn-docio ac maent o ansawdd gwael. Argymhellir torri rhai o'r coed yma, yn cynnwys coeden rhif 7450.

Mae coeden rhif 7460 yn goeden sycamorwydden aeddfed sy'n tyfu yn erbyn y wal terfyn tua'r gogledd. Mae'r goeden mewn cyflwr gwael, ac mae wedi'i thocio'n sylweddol bob ochr i'w hatal rhag amharu ar y llinell bŵer. Mae'r goeden yn debygol o achosi difrod i'r waliau gerllaw os na chaiff ei thorri.

Daw'r adroddiad coedyddiaeth i'r casgliad nad yw'r coed wedi cael eu rheoli'n briodol dros y blynyddoedd ac nad oedd yn benderfyniad doeth plannu rhai o'r coed yn y lle cyntaf. Mae'r coed yn rhy agos at ei gilydd ac mae hyn yn amharu ar eu siâp a'u tyfiant.

Mae'r ecolegydd a gwblhaodd yr arolwg ymddangosiad wedi cadarnhau bod cael gwared ar ddwy goeden yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol yn yr hirdymor ar statws gwarchodaeth ffafriol yr ystumod yn yr ardal gan y bydd digon o goed ar ôl iddynt chwilota am fwyd.

Yn sgil yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr arbenigwr coedyddiaeth a'r ecolegydd mae digon o dystiolaeth i brofi bod coed rhif 7450 a 7460 mewn cyflwr gwael ac na fydd eu torri'n cael effaith sylweddol ar ecoleg. Mae'r ACLI o'r farn ei bod hi'n briodol cael gwared ar y coed.

Garej

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn i ddiwygio amod (09) sef y cynlluniau wedi'u cymeradwyo a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol.

Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

Bydd y garej / sied yn cael ei symud 1m tua'r ffin ddwyreiniol a deheuol. Bydd y garej yn llai ac yn mesur 4m x 7m, sy'n golygu y bydd maint llawr y garej yn 28 metr sgwâr y hytrach na 30.2 metr sgwâr. Roedd y caniatâd gwreiddiol ar gyfer y garej yn cynnwys gosod paneli solar PV ar y to ond nid yw'r cynnig yma'n cynnwys gosod paneli solar.

Bernir bod y newidiadau i'r garej yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar yr eiddo preswyl gerllaw, yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth.

Tirweddu

Roedd amod (05) o'r caniatâd blaenorol yn datgan y dylid tirweddu'r safle yn unol â'r wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio blaenorol; fodd bynnag, gan fod y cynnig yn cynnwys gwaith tirweddu pellach, bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i sicrhau ei fod yn cyfeirio at y cynllun tirweddu diwygiedig.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddau

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar ac ystumod ar goed aeddfed ar hyd y ffin. Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi bod rhaid i awdurdodau cynllunio ddilyn dull fesul cam i 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, dim difrod neu fanteision.

Yn wreiddiol nid oedd bwriad i dorri unrhyw goed ar y safle ac eithrio'r goeden gelyn o flaen yr adeilad a bwriadwyd plannu dwy goeden ffrwythau yn ei lle. Mae'r cynnig hwn yn cynnwys cael gwared ar ddwy goeden yn unig sydd mewn cyflwr gwael. Y gymhareb ar gyfer plannu coed newydd yn eu lle yw 2:1. Nid yw'n bosib cael cymhareb uwch gan fod y coed ar y safle mor drwchus. Cynigir plannu gwrych a gosod blychau ystumod ar ddwy goeden a blychau adar ar y garej.

Bernir bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi AMG5 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Adeilad Rhestredig/Ardal Gadwraeth

Mae'r eglwys yn Adeilad Rhestredig Gradd II sydd wedi'i lleoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn ystyried cais Adeilad Rhestredig ar wahân o dan gyfeirnod LBC/2023/13.

Mae Polisi PS20: Diogelu a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth, a Pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig, yn berthnasol gan y bydd rhaid i bob cynnig warchod a gwella asedau treftadaeth megis Adeiladau Rhestredig a'u cwrtillau ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae CADW'n disgrifio'r eglwys fel 'capel o ddiwedd y ddeunawfed ganrif sydd â dyluniad neilltuol, sy'n nodedig am ei gymeriad Gothig cyson a chyfoethog ac ansawdd y gosodiadau mewnol. Mae cysylltiad clir iawn rhwng yr adeilad a datblygiad Porthaethwy fel tref ffyniannus yn y ddeunawfed ganrif. Mae'n nodwedd amlwg wrth ddod i mewn i'r dref o'r De hefyd. Mae'r cysylltiad eglur hwn yn atgyfnerthu pwysigrwydd tu allan y capel mewn perthynas ag anheddiad Porthaethwy'

Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd cael gwared ar y ddwy goeden na'r newidiadau i'r garej yn effeithio ar yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth.

Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol gerllaw

Ystyriwyd effaith y cynnig, ei effaith ar fwynderau defnyddiau tir cyfagos yn benodol, yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLLC. Ystyriwyd isadran 6 yn benodol sy'n datgan y bydd ceisiadau cynllunio'n cael eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall.

Mae'r coed yn darparu rhywfaint o sgrin rhwng yr adeilad a'r eiddo preswyl cyfagos, fodd bynnag, oherwydd ansawdd gwael y coed a chadarnhad gan yr arbenigwr coedyddiaeth y bydd y goeden sydd agosaf at y ffin (coeden rhif 7460) yn achosi difrod i'r wal, mewn amser bydd y coed yn cael effaith negyddol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos. Oherwydd hyn bernir na fydd torri'r coed yn cael dim mwy o effaith ar y cymdogion. Dim ond mân newidiadau sy'n cael eu cynnig i'r garej ac ni fyddant yn effeithio ar yr eiddo preswyl gerllaw.

Casgliad

Mae'r ACLI o'r farn bod cyfiawnhad dros gael gwared ar y coed. Ni fydd cael gwared ar y coed yn cael effaith ar yr eiddo preswyl gerllaw nac ar ecoleg y safle. Dim ond mân newidiadau sy'n cael eu cynnig i leoliad a maint y garej ac ni fydd y newidiadau'n cael effaith ar yr eiddo preswyl gerllaw, yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â'r polisiau yn y CDLIC a'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru.

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) Rhaid defnyddio'r uned wyliu a nodir ar luniad rhif 0-0-22-37 100RG and 0-0-22-37 101 RF fel llety gwyliau yn unig ac ni chaiff ei meddiannu gan unrhyw berson fel ei unig neu brif breswylfa na chan unrhyw bersonau eraill am gyfnod o fwy na 28 diwrnod yn ystod unrhyw flwyddyn galendr. Rhaid cadw cofrestr gyfredol yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n aros yn y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gyfan gwbl yn unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a nodir yn yr Adroddiad Gweithgarwch Ystlumod gan Eco-Scope Ecological Solutions dyddiedig 9 Mehefin 2023 a dderbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141 heblaw am y ddau goeden fydd yn cael ei dynnu yn unol a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26

Rheswm: Er budd ecoleg.

(04) Rhaid cydymffurfio'n llawn â'r Datganiad Dull ar gyfer adeiladu'r ffens derfyn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, a bydd arbenigwr coed cymwys yn gweithredu fel Clerc Gwaith Coedyddiaeth i sicrhau na fydd pyst y ffens yn cael effaith andwyol ar y coed a nodwyd.

Rheswm: I sicrhau nad yw coed yn cael eu difrodi ac yn unol â PYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(05) Rhaid i'r safle gael ei dirlunio'n gyfan gwbl unol â cynllun ecoleg V2 dyddiedig Mai 2024 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw'r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Os, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd unrhyw goed neu lwyni wedi marw neu yn marw, neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir trwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y pwrpasau hynny'n unig.

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

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygu a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Rhan 1 o Atodlen 2 yn cael eu heithrio trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) Cyn i'r defnydd o'r balconi a gymeradwyir trwy hyn gychwyn rhaid i'r sgrin ar drychiad ochr, fel y dangosir ar luniad y Balconi Arfaethedig – O-O-22-37-502 RH, fod yn 1.8m o uchder a gwydr aneglur wedi'i osod ynddynt (lefel aneglurder 5) ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl meddianwyr eiddo preswyl cyfagos.

(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:

Balconi Arfaethedig – O-O-22-37-502 RH – Received with planning application FPL/2023/141

Cynllun Llawnr Gwaelod Arfaethedig - O-O-22-37 100 RG - Received with planning application FPL/2023/141

Cynllun Llawnr Gwaelod Isaf Arfaethedig - O-O-22-37 101 RF - Received with planning application FPL/2023/141

Cynllun To Arfaethedig - O-O-22-37 104 RA - Received with planning application FPL/2023/141

Toriadau Arfaethedig - O-O-22-37 300 RD - Received with planning application FPL/2023/141

Toriadau Arfaethedig - O-O-22-37 301 RD - Received with planning application FPL/2023/141

Toriadau Arfaethedig O-O-22-37 302 RD - Received with planning application FPL/2023/141

Cynllun Goleuadau ac Ecoleg Allanol Arfaethedig – O-O-22-37 105 RD - Received with planning application FPL/2023/141

Drychiadau Arfaethedig – O-O-22-37 200 RE - Received with planning application FPL/2023/141

Drychiadau Arfaethedig – O-O-22-37 201 RF - Received with planning application FPL/2023/141

Gwelededd Arfaethedig y Safle - O-O-22-37 106 RB - Received with planning application FPL/2023/141

Gwybodaeth am y Safle Parcio Arfaethedig - O-O-22-37 107 RA - Received with planning application FPL/2023/141

Ffenestr – UG1 - O-O-22-37400 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG2 - O-O-22-37401 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG3 - O-O-22-37 402 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG4 - O-O-22-37 403 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG5 - O-O-22-37 404 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG6 - O-O-22-37 405 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG7 - O-O-22-37 406 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG8 - O-O-22-37 407 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG9 - O-O-22-37408 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG10 - O-O-22-37 409 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG12 - O-O-22-37 411 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – UG13 - O-O-22-37 412 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – LG01 - O-O-22-37 413 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – LG02 - O-O-22-37 414 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – LG03 - O-O-22-37 415 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – LG04 - O-O-22-37 416 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141

Ffenestr – LG05 - O-O-22-37 417 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Ffenestr – LG06 - O-O-22-37 418 RD– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Ffenestr – LG07 - O-O-22-37 419 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Ffenestr – LG08 - O-O-22-37 420 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Ffenestr – LG09 - O-O-22-37 421 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Ffenestr – LG10 - O-O-22-37 422 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Manylion Llaur Arfaethedig - O-O-22-37 506 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Mynedfa Arfaethedig - O-O-22-37 501 RD– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Drws Ffrynt Arfaethedig - O-O-22-37 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Manylion Llaur Arfaethedig - O-O-22-37 506 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Storfa Finiau Arfaethedig - O-O-22-37 507 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Agoriad Wal Arfaethedig - O-O-22-37 508 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Datganiad dull ar gyfer Adeiladu Ffens Derfyn– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Asesiad Effaith Treftadaeth Rev D– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Datganiad Iaith Gymraeg– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Adroddiad Cyflwr Dyddiedig 07 Mawrth 2019– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Adroddiad Gweithgarwch Ystlumod – Eco Scope Ecological Solutions dyddiedig 09 Mehefin 2023
Datganiad Dylunio a Mynediad Rev D– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Cynllun Lleoliad - O-O-22-37 001 RA– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141
Cynllun Ecoleg V3 – dyddiedig Mai 2024 derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26
Sied Gardd – derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26
Adroddiad Cyflwr Coed a Argymhellion – Greenspaces Tree and Landscape Consultancy Services
– EPC.01 Adolygiad 0 dyddiedig 19/1/24 – derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26
Adroddiad Selwaith Werdd - derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.3

(10) Rhaid gosod dau flwch ystlumod ar y coed o amgylch y safle a dau flwch adar ar y sied yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Rhaid gosod y blychau ystlumod ac adar cyn dechrau defnyddio'r uned breswyl a rhaid eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, ISA2, TAI2, TRA2, TRA4, PS4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS14, TWR2, PS20 AT1, AMG5

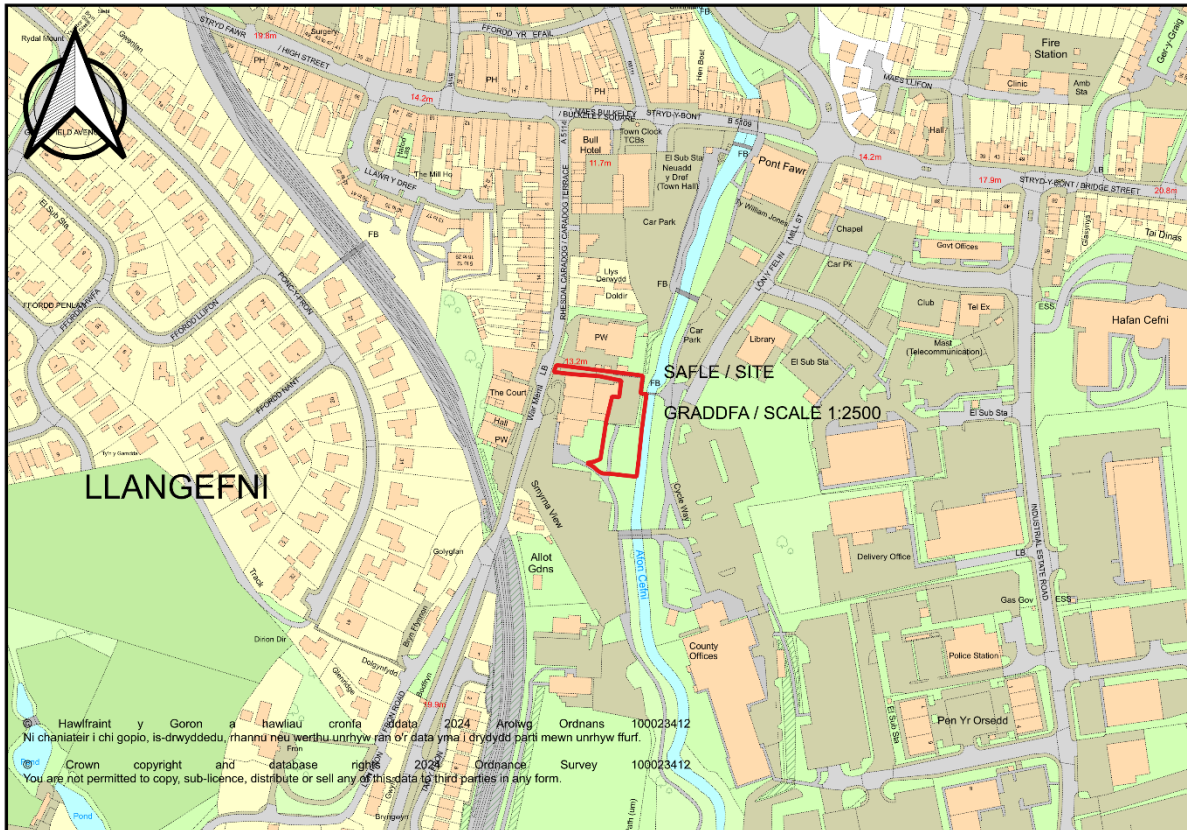
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/181

Ymgeisydd: Mr Tristan Haynes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Shirehall, Lon Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ddau aelod lleol wedi galw'r cais cynllunio i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon am or-ddatblygu, yr angen am yr unedau hyn, diffyg lleoedd parcio a mynediad i mewn ac allan o'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Ddwyrain o adeilad Neuadd y Sir yn Llangefni.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau, o Lôn Glanhwfa, yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad, a bydd 15 lle parcio ar gael ar gyfer y datblygiad.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad
- Adeiladau Rhestredig / Ardal Gadwraeth
- Llifogydd
- Draenio
- Bioamrywiaeth
- Y Gymraeg
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	<ul style="list-style-type: none"> • Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal. • Llinellau pŵer uwchben. • Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni. • Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref. • A oes angen y datblygiad hwn? • Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fgythiad. • Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
GCAG / GAPS	Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid cydymffurfio â'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais.
T Dylan Edwards	Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM.

Rhodddwyd cyhoedduswyd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol gan fod y safle mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/05/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae Llangefni'n cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), caniateir cynigion tu mewn i'r ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Ystyriaethau Tai

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Llangefni yn ystod cyfnod y Cynllun yw 673 uned (gan gynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod dull cyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a all ddylanwadau ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati) (485 ar safleoedd dynodedig a 188 ar safleoedd ar hap). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 197 o unedau yn Llangefni (126 ar safleoedd dynodedig a 71 ar safleoedd ar hap). Ym mis Ebrill 2022, roedd 67 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn barod ac sy'n debygol o gael eu datblygu). Roedd 235 uned yn y banc tir safleoedd dynodedig. Ym mis Ebrill 2022, nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer 154 o safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai yn Llangefni. Mae hyn yn golygu na fyddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol yn Llangefni.

Oherwydd y ffigyrau a nodir uchod nid oes angen, o dan faen prawf (1b) ym Mholisi PS 1, datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, Rhagolygon aelwydydd 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd dai o ran y math o dai a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Dylid cyflwyno datganiad tai i gefnogi'r cais os yw'r cynnig ar gyfer 5 neu fwy o unedau. Derbyniwyd datganiad tai gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen tai 3 ystafell wely yn Llangefni.

Mae Polisi Tai 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol, megis Llangefni. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn bwriadu creu 6 uned ychwanegol, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi Tai 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Llangefni wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Llangefni' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan mai'r bwriad yw creu 6 uned, mae'n golygu y dylai cyfanswm o 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr ymgeisydd yn darparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Bydd angen darparu cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy. Bydd hyn yn destun cytundeb Adran 106.

Dyluniad

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys ymestyn ac addasu adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Mae'r fflatiau preswyl arfaethedig wedi'u cynnwys mewn adeilad tri llawr a bydd y gofod to yn cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl. Mae'r cynnig yn cynnwys 6 fflat gydag ystafelloedd ar dri llawr ac yn y gofod to. Mae'r llawr gwaelod yn cynnwys ystafell ardd/storfa/toiled. Mae'r llawr cyntaf yn cynnwys cegin/lle bwyta a lle byw. Mae 2 lofft ac ystafell ymolchi ar yr ail llawr ac mae'r gofod to yn cael ei ddefnyddio fel trydydd llofft gydag ystafell ymolchi en-suite.

Dyluniad cyfoes sydd i'r adeilad ac mae tu blaen a chefn yr adeilad yn gymysgedd o orchudd carreg/rendr lliw a ffenestri a drysau alwminiwm llwyd. Mae'r drychiadau ochr yn cynnwys cymysgedd o waith cerrig, rendr a cladid, ynghyd â llechi naturiol ar y to.

Bydd arwynebedd llawr pob uned breswyl tua 141 metr sgwâr. Cyfanswm arwynebedd llawr y 6 uned breswyl yw 846 metr sgwâr. Bydd uchder y bwriad ychydig yn is na phrif adeilad neuadd y sir.

Mae safle'r cais ar ymyl canol y dref ac mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni. Mae dyluniad y bwriad o ansawdd uchel a bydd yn gydnaws â ffurf datblygu gyffredinol yn yr ardal, yn unol â Pholisi PCYFF3. Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir a bydd angen dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl. Mae'r safle'n mesur tua 0.12 hectar, ac yn unol â gofynion y polisi hwn, byddai angen darparu o leiaf 3 uned breswyl. Er hynny, byddai'r bwriad yn darparu dwbl yr unedau tai angenrheidiol yr hectar (sef 6 mewn nifer). Mae Polisi PCYFF2 yn datgan y dylai datblygiad geisio cyflawni isafswm nifer o unedau tai fesul hectar ac, mewn rhai achosion, mae datblygiad dwysedd uwch yn dderbyniol. Mae graddfa'r datblygiad wedi cael ei ystyried, ac oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin ddatblygu Llangefni, ystyrir bod datblygiad dwysedd uwch yn dderbyniol yn yr ardal hon.

Ystyrir bod gosodiad, edrychiad, graddfa, uchder, mas a deunyddiau'r drychiadau yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad yr ardal. Mae'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch a bydd

y coed presennol ar ffin CSYM yn cuddio'r datblygiad o'r Dwyrain. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF3.

Adeilad Rhestredig / Ardal Gadwraeth

Mae Polisi PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth a Pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig yn berthnasol gan y bydd angen i bob cynnig warchod a gwella asedau treftadaeth, megis Adeiladau Rhestredig a'u cwrtlau, ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Llangefni a ger Adeilad Rhestredig Gradd II Neuadd y Sir ac Adeilad Rhestredig Gradd II* Capel Methodistiaid Calфинаidd Moriah, gan gynnwys wal y cwrt blaen a'r gatiâu. Mae Neuadd y Sir wedyn yn ffurfio rhan o grŵp ardderchog o adeiladau dinesig ac adeiladau crefyddol a adeiladwyd ar droad y ganrif.

Mae'r bwriad wedi cael ei addasu ac mae nifer yr unedau wedi eu cwtdgi, o 7 i 6, ac mae uchder y to yn is. Mae'r addasiadau hyn yn sicrhau na fydd y raddfa na'r mas yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos nac ar Osodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd y cynllun diwygiedig yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth nac ar olygfeydd i mewn ac allan ohoni.

Llifogydd

Mae'r safle'n terfynu ar Afon Cefni. Mae'r safle'n agos at Barth C2 yn y Map Cyngor Datblygu, y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Er hynny, nid yw'r adeilad arfaethedig na llwybrau i mewn ac allan o'r adeilad o fewn Parth C2. Mae'r Map Llifogydd yn nodi bod perygl o lifogydd ar derfyn y safle a'i fod o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd), ac Afon Cefni yw prif ffynhonnell y perygl llifogydd ar y safle.

Profion TAN 15:

Mae paragraff 6.2 yn Tan 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C, bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2.

Mae datblygiad sy'n agored iawn i niwed yn cyfeirio at: pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestai a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol sy'n agored iawn i niwed (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegau, llosgyddion) a safleoedd gwaredu gwastraff.

Mae'r cais hwn i godi 6 uned breswyl newydd yn cael ei ddiffinio, felly, fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Serch hynny, fel y nodwyd uchod, mae'r adeilad preswyl newydd tu allan i'r parth llifogydd C2 ac mae'r llwybrau gadael tu allan i'r parth llifogydd C2 hefyd.

Bydd y llawr gwaelod yn cael ei neilltuo ar gyfer parcio, ystafell ardd a storfa a bydd yr ardaloedd byw ar y llawr cyntaf a'r ail lawr.

Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a thri atodiad gyda'r cais cynllunio. Yn wreiddiol, roedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynglŷn â pherygl llifogydd a chynnydd mewn llif yn y dyfodol oherwydd effaith newid hinsawdd yn ystod oes y datblygiad; er hynny, yn dilyn derbyn trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y pryderon blaenorol wedi cael sylw.

Mae CNC wedi cadarnhau na ddylid adeiladu unrhyw strwythurau/adeiladau o fewn 4m i'r strwythur i sicrhau nad yw uniondeb y wal gynnal yn cael ei gyfaddawdu. Dylid darparu coridor bywyd gwyllt afonol

rhwng Afon Cefni a'r bloc o fflatiau arfaethedig a bydd hyn yn sicrhau bod CNC yn gallu archwilio'r afon yn ystod llifogydd. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau cydymffurfiaeth â hyn. Mae'r bloc o fflatiau wedi'i leoli tua 5.6m oddi wrth wal gynnal Afon Cefni. Lefel crib y wal gynnal yw 8.92 uwchlaw Datwm Ordnans (AOD) ac mae hyn yn uwch na lefel gormodiant blynyddol o 1% 2018 a lefel gormodiant blynyddol o 1% 2118. Mae'r trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn datgan na fyddai dŵr yn dod dros y wal gynnal hyd yn oed o dan yr amodau mwyaf eithafol. Bydd lefel llawr gorffenedig llawr gwaelod yr adeilad yn 10.0 AOD, 1m yn uwch na chrib y wal a 1.5m yn uwch na lefel gormodiant blynyddol o 1% 2118.

Bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd ar gyfer unrhyw waith ar strwythur a leolir o dan neu o fewn 8 metr i Afon Cefni. Bydd angen i'r ymgeisydd dderbyn y drwydded hon gan CNC cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle.

Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau bod yr adeilad wedi'i leoli tu allan i'r amlinell llifogydd fwyaf eithafol a ni fydd y llwybr i mewn ac allan o'r adeilad yn cael ei effeithio gan lifogydd o dan amodau eithafol, yn unol â gofynion TAN 15.

Draenio

Bydd y datblygiad yn cysylltu â'r system draenio dŵr budr. Bydd draenio dŵr wyneb yn destun cais systemau draenio cynaliadwy a bydd y dŵr yn cael ei ollwng i'r Afon Cefni.

Bioamrywiaeth

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio amgen) a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru yn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw goed. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod blychau adar a blychau gwenyn ar goed aeddfed ar derfyn y maes parcio. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

Bydd y coed aeddfed presennol yn cael eu cadw ac mae'r bwriad yn cynnwys gosod 4 Tiwb Ystlumod Vivara Pro Build-in Woodstone ar y drychiad cefn sy'n wynebu Afon Cefni, a 4 Blwch Wenoliaid ar y drychiad ochr. Nid oes fawr y gellir ei wneud o ran tirlunio'r safle.

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi AMG5 ac mae'n dilyn y dull fesul cam sy'n ofynnol o dan Bolisi Cynllunio Cymru.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar gais cynllunio, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12), yn Nodyn Cynllunio Technegol 20 ac yn y Canllawiau Cynllunio Ategol: Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y cais mae'n rhaid dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg ac mae gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi.

Cynaliadwyedd

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n ofynnol lleoli datblygiad er mwyn lleihau'r angen i deithio a lle gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn hefyd yn cael eu hategu yn Rhifyn 12 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae mewn lleoliad da o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus, felly mae'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Priffyrdd

Y polisiâu priffyrdd perthnasol yn y CDLIC yw Polisi TRA2: Safonau Parcio a TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei defnyddio fel y brif fynedfa a'r bwriad yw darparu un lle parcio ger yr adeilad ar gyfer pob annedd ac mae llefydd ar gael ym maes parcio hen orsaf yr Heddlu. Bydd y cynnig yn darparu 15 o lefydd parcio ar gyfer ceir ar y safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio presennol yn addas ar gyfer y datblygiad. Maent wedi cadarnhau hefyd fod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno gyda'r cais a'i fod yn dderbyniol.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Ystyriwyd effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Mae ystyriaeth benodol wedi'i roi i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod y cais os yw'n cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall. Mae'r bwriad wedi'i leoli tua 53m oddi wrth yr annedd preswyl agosaf ar Lôn Glanhwfa ac mae maes parcio mawr, a ddefnyddir gan staff Cyngor Sir Ynys Môn, wedi'i leoli rhwng yr adeilad arfaethedig a'r eiddo preswyl cyfagos. Oherwydd y pellter a'r defnydd tir sy'n bodoli rhwng safle'r cais a'r eiddo preswyl agosaf, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r holl ymgylgoreion yn fodlon â'r datblygiad, gydag amodau priodol. Gwnaethpwyd newidiadau i raddfa a mas yr adeilad arfaethedig ac ystyrir na fydd dyluniad, graddfa na mas y cynnig yn niweidio'r Adeiladau Rhestredig cyfagos na Gosodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tu allan i'r amlinell llifogydd mwyaf eithafol ac ni fydd llifogydd yn effeithio ar y llwybr i mewn ac allan o'r adeilad o dan amodau eithafol, yn unol â TAN 15. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r fynedfa a'r trefniadau parcio a ni fydd y bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos.

Caniatáu yn amodol ar gytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a'r angen i reoli a chynnal a chadw wal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni.

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) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys dymchwel, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhesymau 1) I sicrhau fod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2) I sicrhau fod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

(03) 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

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

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(05) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn y twll archwilio cyfeirnod SH45759503, fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i ddifrodi.

(06) Ni fydd unrhyw adeilad/strwythur/ffens neu ddecin yn cael ei godi o fewn 4m i ymyl y wal gynnal a'r llain o dir sydd heb ei ddatblygu rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Bydd yr ardal hon yn cael ei chynnal fel coridor bywyd gwyllt ar hyd yr afon am oes y caniatâd a roddir trwy hyn.

Rheswm: I sicrhau nad yw uniondeb y wal gynnal yn cael ei gyfaddawdu a sicrhau bod digon o le i CNC archwilio'r afon yn ystod llifogydd.

(07) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygu a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Rhan 1 o Atodlen 2 yn cael eu heithrio trwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(08) Rhaid gosod y 4 tiwb Ystlumod Vivara Pro a'r 4 Blwch Wenoliaid cyn i neb fyw yn yr adeilad a rhaid eu cadw am oes y caniatâd a roddir trwy hyn.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth a sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a chynghor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

(09) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd, a hynny cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn, a bydd yn cael ei gadw wedyn dim ond at y dibenion hynny.

Rheswm: I ganiatáu i gerbydau adael y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(10) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad er budd amwynder.

(11) Bydd y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd o dan cais cynllunio FPL/2023/181.

- **Datganiad Isadeiledd Gwyrdd**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd - Phil Jones Consultancy, Ionawr 2023**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Ail Atodiad – Phil Jones Consultancy, Hydref 2023**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Trydydd Atodiad – Phil Jones Consultancy, Rhagfyr 2023**
- **Aseiad Desg Archeolegol**
- **Datganiad Cynllunio**
- **Aseiad o'r Effaith ar Dreftadaeth – Mehefin 2023**
- **Cynllun Lleoliad – 2992:22:1**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – 2992:22:E**
- **Drychiadau Arfaethedig – 2992:22:14**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – 2992:22:11**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, ISA3, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS16, PS17, TAI1, TAI8, PS18, TAI15, PS19, AMG3, AMG5, PS20, AT1, AT4

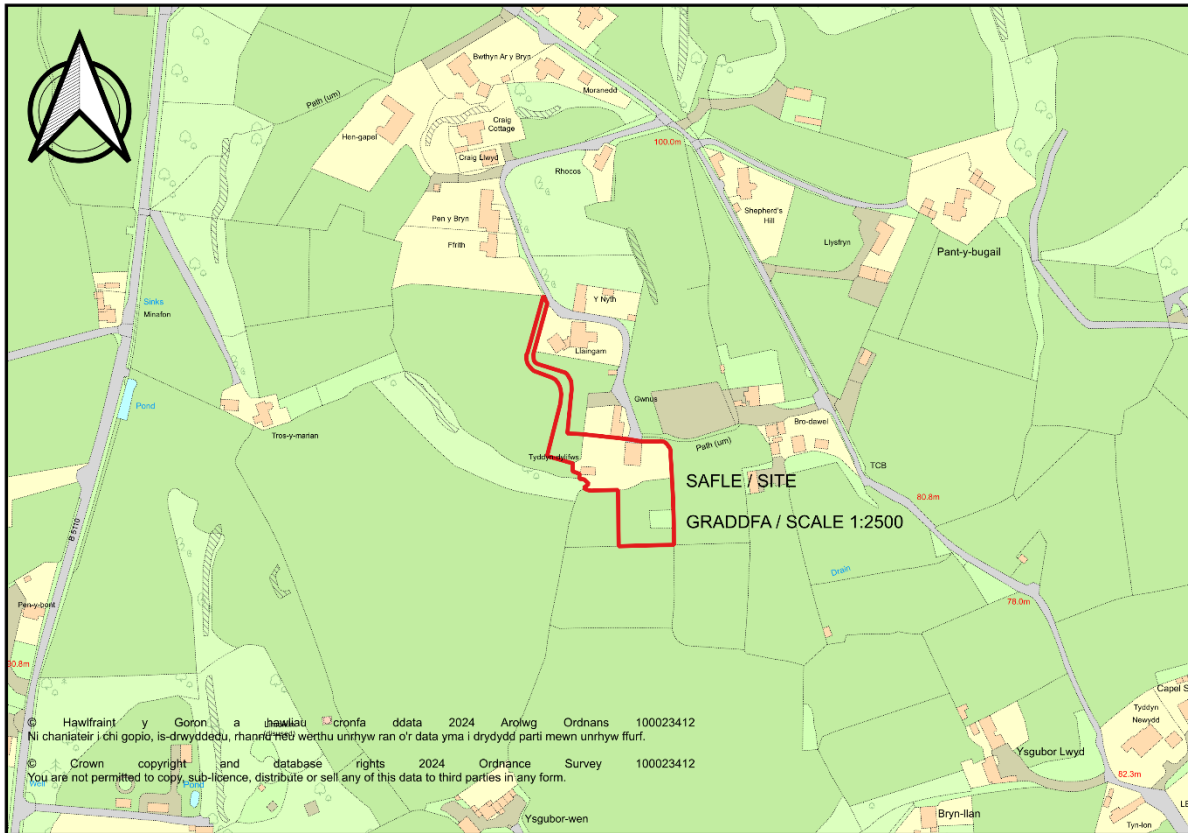
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/64

Ymgeisydd: Mr and Mrs Mark and Sacha Tarry

Bwriad: Cais llawn i ddyrchwyl y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei lle a chadw y fynedfa newydd i gerbydau yn /Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling and retention of new vehicular access at

Lleoliad: Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol. Mae'r Aelod Lleol yn poeni am effaith y cynnig ar yr eiddo preswyl cyfagos, ei effaith weledol a maint yr adeilad newydd.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i ddyrchwyl yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu
- Priffyrdd
- Draenio
- Effaith ar fwynderau preswyl cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb.
Cynghorydd Ieuan Williams	Cais i alw'r cynnig i mewn oherwydd y ffordd fynediad newydd ac effaith y cynnig ar eiddo cyfagos, ei effaith weledol a maint yr annedd newydd.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb.
Draenio / Drainage	Sylwadau cyffredinol yn gysylltiedig â Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS).
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatau gyda amodau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Y Dreth Gyngor / Council Tax	Dim ymateb.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol yn gysylltiedig ag oriau adeiladu, halogi tir a dirgryniad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 23/4/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Diogelwch y briffordd a ffordd anaddas
- Effaith ar ecoleg ac ar y dirwedd
- Effaith y gwaith cloddio craig ar gymdogion
- Heb gael caniatâd cynllunio i adeiladu'r fynedfa a'r trac
- Bydd y datblygiad yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw
- Gwybodaeth anghywir ar y cynllun ynglŷn â phwy sydd berchen y tir
- Nid yw'r gwaith tirweddu o fewn y llinell goch

Mewn ymateb i'r prif resymau dros wrthwynebu:-

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y fynedfa a'r trefniadau parcio'n dderbyniol
- Mae'r ymgeisydd wedi darparu arolwg rhywogaethau a warchodir a Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n amlinellu'r gwelliannau bioamrywiaeth a fydd yn cael eu rhoi ar waith. Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor a CNC yn fodlon â'r wybodaeth yma
- Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd angen gwaith cloddio craig pellach ar y safle
- Mae'r fynedfa a'r trac yn elfennau ôl-weithredol o'r cais cynllunio hwn
- Bydd y datblygiad yn effeithio rhywfaint ar gymdogion tra bydd y gwaith yn mynd rhagddo; fodd bynnag mae hyn yn wir am bob datblygiad arall ar yr Ynys. Unwaith y bydd y gwaith wedi cael ei gwblhau, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw
- Mae'r ACLI wedi gofyn am gadarnhad gan yr ymgeiswyr ynglŷn â'r cynllun perchnogaeth tir ac maent wedi cadarnhau bod y cynllun perchnogaeth tir yn gywir
- Mae'r gwaith oddi mewn i'r llinell las, nid oes yn rhaid iddo fod oddi mewn i'r llinell goch ar y cynllun lleoliad

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/184 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau a'r llawr caled - Gwrthodwyd 15/1/24

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y cynnig a hanes y safle

Dyma gais cynllunio llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tynyngongl.

Ers gwrthod y cais blaenorol, mae'r ymgeisydd wedi cynnal arolwg strwythurol sydd yn nodi bod angen gwneud gwaith sylweddol i'r eiddo. Mae'r swyddog achos wedi ymweld â'r eiddo i archwilio cyflwr mewnol yr annedd.

Ystyriaethau Polisi

Aseswyd y cais yn erbyn y polisi mwyaf perthnasol yn y cynllun datblygu, sef polisi TAI 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ayb.

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

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;
4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymddodi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:
 - i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
 - ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
 - iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanwol;
 - iv. Mae cynllun rhybuddio am llifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r polisi: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, a fabwysiadwyd ar 6 Medi 2019. Mae'r canllawiau'n darparu rhagor o arweiniad ar ail-adeiladu anheddau yng nghefn gwlad.

Dyma gynnig i godi tŷ newydd yn lle'r annedd bresennol sydd â statws preswyl cyfreithiol. Nid yw'r cais yn ymwneud â disodli carafán neu sialé â defnydd preswyl cyfreithlon (yn unol â'r diffiniad yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960). Hefyd, bernir nad yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw, ac felly mae'r cynnig yn cwrdd â meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi.

Mae maen prawf 4 yn y polisi yn datgan y caniateir ceisiadau os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Dylid darparu adroddiad strwythurol sy'n nodi nad yw'r adeilad yn addas i'w aildefnyddio, hefyd dylid darparu Adroddiad Hyfywedd Ariannol i gefnogi'r arolwg strwythurol sy'n nodi'r gost o adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o ddymchwel ac ail-adeiladu'r adeilad. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ail-adeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau'n gysylltiedig ag adfer unrhyw broblemau a nodir, ac ni ddylai'r gost o atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sy'n rhan o ddyheadau'r ymgeisydd.

Mae arolwg strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod angen gwaith sylweddol ar yr adeilad. Nid yw'r waliau wedi'u hamddiffyn yn ddigonol rhag lefel y tir ar yr ochr allanol ac nid ydynt yn ddigon tyfn. Oherwydd hyn mae'n bosib y gall dŵr ffo erydu'r haenau o dan y waliau ac achosi iddynt symud. Mae llawer o ddŵr ffo ar y safle gan fod y ffordd i lawr at y tŷ ar hyd y drychiad dde ar oledd. Mae'r arolwg strwythurol yn cadarnhau ei bod hi'n beryglus tanategu sylfeini waliau cerrig ac y dylid osgoi gwneud hyn. Bydd rhaid gosod lloriau newydd y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r ystafelloedd ym mlaen yr adeilad yn ddigon uchel i gynyddu lefel y llawr o fewn yr eiddo. Byddai'n rhaid tanategu'r sylfeini i wneud hynny, sef rhywbeth y dylid ei osgoi. Mae diffygion sylweddol eraill wedi cael eu nodi ac maent wedi cael eu rhestru ym mharagraff 5.0.3 o'r arolwg strwythurol.

Mae'r peiriannydd strwythurol wedi cadarnhau bod adnewyddu'r adeilad yn annhebygol o fod yn ymarferol yn economaidd ac mae'n argymhell dymchwel yr adeilad a chodi adeilad effeithlon o ran ynni yn ei le. Mae'n amlwg bod angen cwblhau gwaith sylweddol ar yr eiddo er mwyn ei adnewyddu i safon dderbyniol, ac o ganlyniad nid yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r adeilad yn yr achos hwn, ac mae ei ddymchwel a'i ailadeiladu yn ddatrysiad addas a phriodol yn y tymor hir yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Bydd y tŷ newydd oddi mewn i'r un ôl troed â'r annedd presennol ac felly mae'n cydymffurfio â maen prawf 6.

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

Tra byddai'r cynnig yn arwain at adeilad sydd 129% yn fwy na'r adeilad presennol, bydd yn adeilad o ansawdd uchel. Bydd deunyddiau o ansawdd uchel yn cael eu defnyddio hefyd, megis cladin carreg, paneli coed a llechi Cymreig naturiol ynghyd â gwaith tirweddu addas. Bydd yn edrych yn well na'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio i mewn i'r dirwedd. Bydd yr adeilad newydd yn defnyddio'r lefelau tir i leihau effaith weledol y cynnig. Mae gan yr annedd presennol estyniad deulawr â tho fflat yn y cefn sydd ddim yn cyd-fynd â'r adeiladau eraill yn yr ardal ac er y bydd yr adeilad newydd 129% yn fwy na'r annedd presennol ni fydd yn cael dim mwy o effaith weledol na'r adeilad presennol. Oherwydd topograffi'r ardal, bydd yr annedd yn integreiddio i mewn i'r dirwedd.

Mae Meini Prawf 8 a 9 yn ymwneud â'r perygl o lifogydd. Nid yw'r cais y tu mewn i ardal Llifogydd C2.

Dyluniad

Mae polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni

Mae maen prawf 1 yn datgan y dylai cynigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 2 yn datgan y dylai cynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn datgan y dylai cynigion ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r eiddo presennol yn eiddo deulawr ar wahân â tho ar oledf. Yng nghefn yr adeilad mae estyniad deulawr hyll â tho fflat. Nid yw'r estyniad yn cyd-fynd â datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae'r adeilad wedi'i rendro a'i baentio'n wyn. Mae'r adeilad yn mesur 11.7m o hyd x 9m o led a 6.14m o uchder. Mae llawr yr adeilad presennol yn mesur oddeutu 212.72 metr sgwâr.

Mae'r adeilad newydd yn dŷ deulawr â tho ar oledf a bydd yr atig yn cael ei ddefnyddio fel lle byw. Bydd coridor gwydr yn uno'r gegin unllawr â tho ar oledf â chefn yr eiddo. Bydd yr adeilad newydd yn mesur oddeutu 488.05 metr sgwâr. Mae'r llun a gyflwynwyd gyda'r cais yn awgrymu y bydd yr adeilad newydd 2m yn uwch na'r eiddo gerllaw, sef 'Gwnus'. Er bod yr adeilad newydd oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol fwy neu lai, mae'n adeilad mwy ac mae ei ddyluniad yn anarferol. Mae dyluniad yr eiddo newydd yn anarferol, ac mae maen prawf 7 ym mholisi TAI13 yn datgan - mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Er bod yr adeilad arfaethedig yn fwy mae o ansawdd uchel ac oherwydd ei ddyluniad a'i edrychiad anarferol a'r deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio, datblygiadau eraill yn y lleoliad hwn a thopograffi'r ardal leol, ni fydd yn arwain at effaith weledol sylweddol fwy a bydd yn ymdoddi'n foddhaol i'r ardal leol; mae ei raddfa a'i faint felly'n addas ar gyfer yr ardal.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yn uned wreiddiol; fodd bynnag, canllaw yw'r ffigur hwn, nid targed, a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Mae'r siart llif yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn nodi bod adeiladau newydd ar raddfa fwy nad ydynt yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol yn cydymffurfio â'r egwyddorion ym mholisi TAI 13. Does dim amheuaeth bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth cynllunio o bwys; fodd bynnag, canllawiau ydynt ac nid polisi. Am y rhesymau a nodwyd uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 7 ym mholisi TWR13 a PCYFF3.

Mae'r ymgeisydd wedi creu mynedfa a fforff fynediad newydd heb ganiatâd cynllunio ac felly mae'r elfen hon yn ôl -weithredol. Crëwyd y fynedfa a'r ffordd fynediad newydd gan fod yr hen ffordd i lawr at Tyddyn Dylifws yn rhy gul. Mae'r ymgeisydd wedi egluro ei bod hi'n anodd cludo nwyddau i'r safle ac felly roedd rhaid creu mynedfa a ffordd newydd. Mae'r fynedfa a'r ffordd newydd yn golygu ei bod hi'n haws cyrraedd yr eiddo a gall cerbydau mawr gyrraedd y safle heb drafferth. Mae'r fynedfa newydd yn darparu gwelededd digonol i'r naill gyfeiriad ac mae'r ffordd yn arwain at gefn Tyddyn Dylifws lle mae digon o le parcio. Ni ellir gweld y fynedfa a'r ffordd o bell ac nid ydynt yn effeithio ar y dirwedd. Mae'r fynedfa a'r ffordd yn agos at eiddo preswyl arall ond bernir na fydd nifer uchel o gerbydau'n mynd â dod o'r safle ac felly ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Yr un faint o gerbydau fydd yn mynd â dod o'r safle fwy neu lai. Mae gan y cymdogion sydd agosaf at y fynedfa a'r ffordd wrych uchel a ffens o amgylch yr ardd gefn, sy'n darparu sgrin.

Mae polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirwedd ac mae'n datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirwedd fel rhan o'r cynnig. Ystyrir hyn o dan y pennawd Tirwedd. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirwedd

Mae polisi strategol PS19 a pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar goed aeddfed ar hyd terfyn y safle.

Mae'r cyngor diweddaraf ym mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan 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 arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg yn nodi bod rhywfaint o ystlumod pipistrelle yn hedfan drwy'r safle ac yn defnyddio'r safle i chwilio am fwyd, fodd bynnag ni ddaethpwyd o hyd i ystlumod ar y safle. Bydd rhaid glynu wrth y mesurau lliniaru sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad ecolegol a bydd amodau'n cael eu gosod. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r gwerthusiad ecolegol.

Mae'r cynllun tirweddu yn cynnwys plannu gwrych newydd a choed derw ar hyd y ffin ddeheuol rhwng y safle a'r cae cyfagos. Bydd blodau gwyllt yn cael eu plannu yn y cae a bydd pwll newydd yn cael ei greu i'r de o'r adeilad newydd. Bydd dŵr wyneb o'r annedd newydd yn draenio i'r pwll yn ogystal â dŵr glân o'r system trin carthffosiaeth domestig bresennol. Mae'r pwll wedi cael ei ddylunio i greu cynefin ar gyfer amffibiaid a phryfaid a bydd cyrs a phlanhigion dyfrol yn cael eu plannu. Bydd gwrych yn cael ei blannu ar hyd y lôn tuag at y safle ar yr ochr orllewinol.

Bydd blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar goed aeddfed o amgylch safle a bydd dau flwch gwenoliaid yn cael eu gosod ar ochr ogleddol a ddwyreiniol yr adeilad newydd. Bydd amod i sicrhau bod lleoliad y blychau yn cael ei gytuno a'u bod yn cael eu gosod cyn i'r annedd gael ei meddiannu. Bydd y cynnig yn arwain at welliannau bioamrywiaeth a bydd yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a'r cyngor diweddaraf gan Bolisi Cynllunio Cymru.

Priffyrdd

Mae polisi strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n datgan y dylid lleoli datblygiadau i leihau'r angen i deithio ac y dylent fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae rhifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn ailadrodd yr egwyddorion hyn. Mae polisi TRA2 yn sicrhau bod datblygiadau'n unol â Safonau Parcio'r Cyngor.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Fel y nodwyd uchod mae'r fynedfa a'r ffordd fynediad newydd wedi cael eu hadeiladu heb ganiatâd cynllunio, ac felly mae'r elfen hon i'r cais yn ôl-weithredol. Mae'r fynedfa'n darparu gwelededd digonol a digon o le parcio a lle troi ar y safle.

Draenio

Bydd yr adeilad newydd yn defnyddio'r system trin carthffosiaeth bresennol.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Ystyriwyd effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddiau tir cyfagos yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Rhoddwyd ystyriaeth i isadran 6, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol ar lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall.

Yr ymgeisydd sydd berchen 'Gwnus', sef yr adeilad cyfagos agosaf. Mae dau eiddo preswyl i'r Dwyrain o'r safle; fodd bynnag, maent 70-90m i ffwrdd. Mae eiddo preswyl ger y fynedfa a'r lôn, sef 'Y Nyth', 'Llaingam' a 'Ffridd'.

Mae safle'r cais ar dir sy'n uwch na'r eiddo preswyl tua'r dwyrain; fodd bynnag, oherwydd y defnyddiau tir a thopograffi'r tir a'r caeau rhwng y safle a'r eiddo bernir na fydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith na'r annedd presennol.

Mae'r fynedfa a'r lôn yn agos at eiddo preswyl. Yr eiddo agosaf yw 'Llaingam' ond bernir na fydd nifer uchel o fynd a dod o'r safle fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio. Yr un faint o gerbydau fydd yn

mynd â dod o'r adeilad newydd fwy neu lai. Mae gan y cymdogion sydd agosaf at y fynedfa a'r lôn wrych uchel a ffens o amgylch yr ardd gefn, sy'n darparu sgrin. Bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2 ac na fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau yn y CDLIC fel y nodir ym mhrif gorff yr adroddiad Mae'n glir bod angen llawer o waith ar yr eiddo er mwyn ei adfer i safon dderbyniol, o ganlyniad bernir nad yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r annedd presennol yn yr achos hwn a bod ei ailadeiladu'n ddatrasiad addas a chynaliadwy yn y tymor hir. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun rhagorol i wella bioamrywiaeth ar y safle yn unol â'r canllaw diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r fynedfa a'r lôn newydd a bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl 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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Rhaid datblygu'r safle yn unol â'r Mesurau Osgoi Rhesymol sydd wedi'u nodi yn Adran 9.0 o'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, fersiwn 0.1, dyddiedig 24 Mai a 15 Mehefin 2023 gan Bev Plummer Ecology a gyflwynwyd o dan gais rhif FPL/2024/64.

Rheswm: I warchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar sy'n nythu sydd ar y safle.

(04) 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

(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw ar doeau'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: I sicrhau bod yn datblygiad er budd amwynder.

(06) Rhaid cyflwyno gwybodaeth am y goleuadau allanol a fydd yn cael eu gosod ar y safle a bydd rhaid i'r cynllun goleuo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynlluno Lleol cyn i'r goleuadau gael eu gosod. Rhaid datblygu'r safle'n gwbl unol â'r cynllun goleuo a gymeradwywyd a'i gadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynder lleol a bioamrywiaeth.

(07) Yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2024/64, cyn dechrau defnyddio'r annedd bydd rhaid cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â lleoliad y blychau ystumod ac adar a fydd yn cael eu gosod ar y coed aeddfed o amgylch

y safle a'r blychau gwenoliaid a fydd yn cael eu gosod ar ochr Ogleddol neu Ddwyreiniol yr annedd a bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo'r wybodaeth yn ysgrifenedig. Yna, bydd rhaid gosod y blychau ystlumod ac adar cyn dechrau defnyddio'r annedd a'u cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG5 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

(08) Rhaid tirweddu'r safle yn gwbl unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf. Rhaid cadw a rheoli'r cynllun ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma. Os deuir o hyd i goed neu lwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, neu sydd wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol hyd at bum mlynedd ar ôl cwblhau'r cynllun tirweddu rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle o'r un rhywogaeth a maint â'r coed neu lwyni gwreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

(09) Cyn dechrau datblygu'r safle rhaid cyflwyno gwybodaeth am ddeunyddiau'r arwynebeddau allanol, yn cynnwys eu lliw, a bydd rhaid i'r wybodaeth gael ei chymeradwyo'r ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(10) Bydd y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol a'r cynlluniau a dderbyniwyd ar gais cynllunio FPL/2024/64.

- Cynllun Lleoliad
- Croestoriad o'r pwll
- Cynllun Safle Arfaethedig – A.02 Rev A
- Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig – A.01.02
- Cymhareb Strydwedd – A.02.03
- Cynllun Gwella Bioamrywiaeth
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd (Diowygiedig) Ebrill 2024
- Arolwg Strwythurol – Egniol 9976-ECL-XX-ZZ-RP-S-0001 Rev 01 Chwefror 2024
- Arolwg Rhywogaethau a Warchodir Fersiwn 0.1 – Bev Plummer Ecology dyddiedig Mehefin 2023

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

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

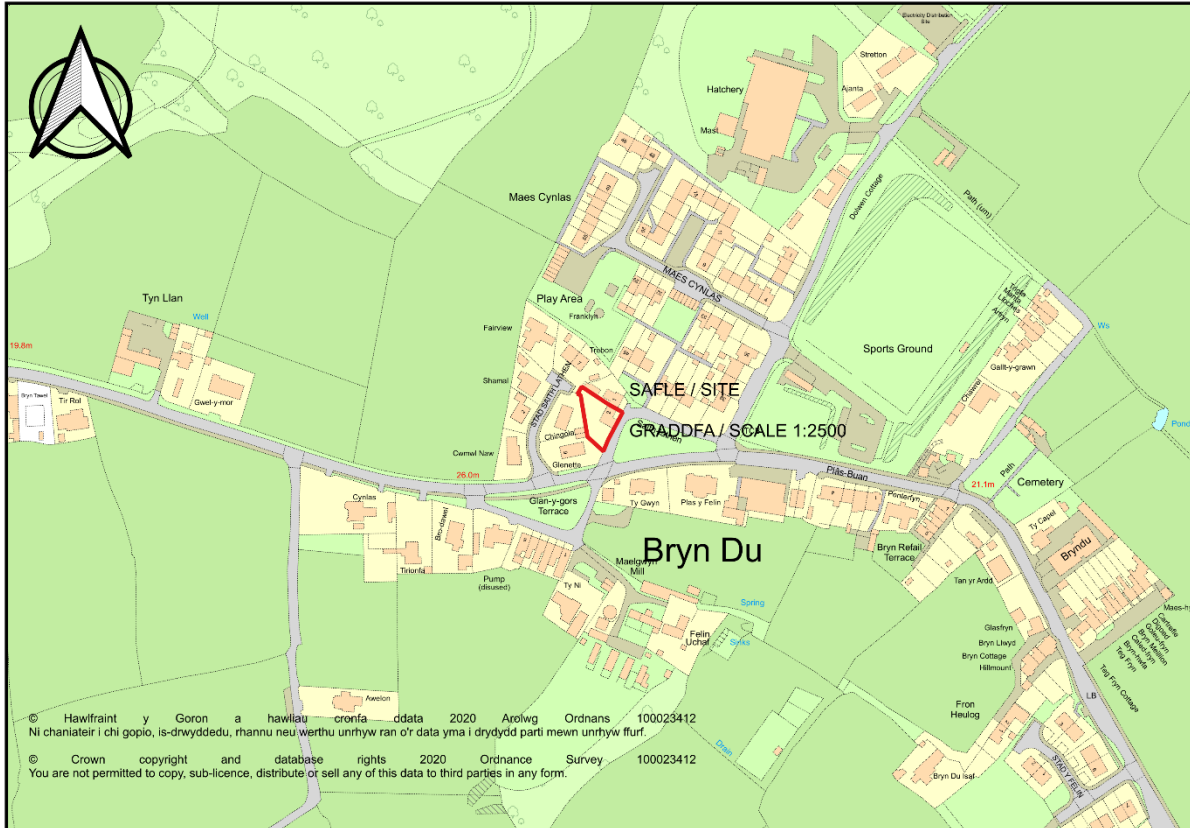
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2024/56

Ymgeisydd: S Walpole

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 2 Saith Lathen, Ty Croes



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Douglas Fowlio, oherwydd pryderon parcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygiad ar y safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn fwthyn pâr wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniadau i'r eiddo, gan gynnwys estyniad un llawr yn y cefn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau presennol, a fyddai'n effeithio ar y rhwydwaith briffyrdd ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen arolwg ecolegol, ond mae angen cadarnhad mewn perthynas â thynnu llystyfiant, cyngor mewn perthynas â gwaith to a goleuadau allanol, a chadarnhad o fodlonrwydd fod y ddau focs natur yn welliannau bioamrywiaeth.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Wedi galw'r cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon gyda pharcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygu ar y safle.
Cynghorydd Neville Evans	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Draenio / Drainage	Gwybodaeth ynghylch draenio.
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod cysylltiedig â draenio dŵr arwyneb a nodyn o gyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae angen cadarnhad mewn perthynas â darpariaethau parcio ar y safle. Amod CTMP a gwybodaeth ynghylch priffyrdd. Yn fodlon gyda'r ddau fan parcio, sy'n cydymffurfio gyda'r safon gofynnol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsodbarthu llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 23/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr yn gwrthwynebu.

Y prif sylwadau a godwyd oedd:

- Byddai'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli yn uniongyrchol uwchben y gwasanaeth dŵr ar gyfer 1 Saith Lathen, heb unrhyw ystyriaeth na bwriad i addasu cyfeiriad na'i diogelu fel rhan o'r cais hwn. Gwnaed difrod i'r gwasanaeth dŵr hwn wrth wneud gwaith ar ddatblygiad blaenorol ar y safle.
- Byddai'r estyniad arfaethedig yn cael ei ystyried yr orddatblygiad ar y safle. Dyma'r trydydd datblygiad ar y safle o fewn y chwe mlynedd diwethaf, gydag estyniad yn cael ei godi yn 2018 ac anecs yn cael ei godi dan y ddeddf garafanau yn 2022.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn atal y posibilrwydd o dynnu'r anecs pan na fyddai'r defnydd bwriadedig bellach yn ddilys.
- Mae diffyg manau parcio oddi ar y ffordd yn eiddo'r ymgeisydd, a dim ond un man parcio oddi ar y ffordd sydd ar gael ac mae'n rhaid defnyddio ffordd sengl gul i'w ddefnyddio.
- Ffurflen gais anghywir yn nodi na ellir gweld y datblygiad o'r ffordd gyhoeddus.
- Roedd y cais blaenorol ar y safle'n dangos y byddai ystafell wely newydd yn cael ei chreu, ond mae'r cais hwn yn nodi na chwblhawyd y gwaith.
- Diffyg rheolaeth traffig yn ystod y gwaith adeiladu blaenorol ar y safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Ymddengys mai cysylltiad dŵr preifat yw hwn. Nid oes unrhyw asedau Dŵr Cymru o fewn cwrtill y safle, ac ni gododd Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad yn ystod yr ymgynghoriad. Mae presenoldeb y cysylltiad hwn ac unrhyw ddiffrod a achosir yn y dyfodol yn fater preifat rhwng yr unigolion perthnasol.
- Mae'r cais yn cyflwyno estyniad bach fydd yn gadel digon o le ychwanegol ar y safle.
- Bydd y dyluniad yn cael ei drafod ymhellach yn yr adroddiad hwn.
- Ni chredir y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith ar yr anecs presennol.
- Ymgynghorwyd ar y cais gyda'r Adran Briffyrdd ac maent yn fodlon gyda'r dau fan parcio oddi ar y ffordd ar y safle.
- Mân anghywirdeb ar y ffurflen gais yw hwn. Cynhaliwyd ymweliad safle ac mae swyddog cynllunio yn ymwybodol o'r safle a'r hyn o'i amgylch.
- Mae'r cynlluniau llawr arfaethedig a phresennol yn dangos cynllun yr eiddo. Ni chredir y bydd yn broblem petai un neu ddwy ystafell wely yn yr annedd.
- Mewn perthynas ag amod (04) y caniatâd hwn, bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu fydd yn galluogi'r adran briffyrdd i sicrhau na effeithir ar y briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2019/2 – Cais ôl-weithredol ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniad yn 2 Saith Lathen, Bryn Du, Tŷ Croes. Cymeradwywyd 25/04/2019.

LUP/2022/3 – Cais ar gyfer Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer lleoli cartref symudol arfaethedig fydd yn cael ei ddefnyddio fel anecs a ddefnyddir yn ychwanegol at yr annedd bresennol yn 2 Saith Lathen, Tŷ Croes. Yn gyfreithlon o 20/05/2022.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fyddai'n cael effaith ar y rhwydwaith briffyrdd ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos.

Cynnig a Safle

Mae safle'r cais yn fwthyn pâr wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniad i'r eiddo, gan gynnwys estyniad un llawr yn y cefn.

Prif faterion y cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad

- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Priffyrdd a Pharcio

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae safle'r cais yn eiddo bychan, gydag ystafell fyw/ystafell wely yn y bwthyn gwreiddiol ynghyd â chegin, ystafell eistedd, ystafell ymolchi ac ystafell gyfleustodau yn yr estyniad a gymeradwywyd yn 2019. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer codi estyniad un llawr yn y cefn, yn ymestyn o gefn yr estyniad presennol. Bydd yn ymestyn oddeutu 4.4m y tu hwnt i'r estyniad yn y cefn, bydd yn mesur 2.8m o hyd gyda tho fflat sy'n 2.8m mewn uchder, sydd yr un fath a'r estyniad presennol.

Er ei fod yn uwch na fondo'r bwthyn, mae'n cael ei ystyried yn estyniad eilradd na fyd yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd adeiledig cyfagos. Bydd ffenestr ar gefn yr estyniad a drysau dwbl ar yr ochr ddeheuol, sy'n agor allan i'r ardd. Bydd yn cael ei rendro i gyd-fynd â'r annedd bresennol, sy'n sicrhau dyluniad o ansawdd yn unol â pholisi PCYFF 3, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch. Credir ei fod yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Mae'r estyniad o raddfa fach fydd yn integreiddio gyda'r ardd gefn, sydd â lle digonol i dderbyn yr estyniad heb i'r perchnogion orfod cyfaddawdu'r lle, sy'n cydymffurfio gyda PCYFF 2. Ceir anecs yng nghornel gogledd orllewinol yr ardd gefn, a godwyd dan y ddeddf garafanau oedd yn gyfreithiol dan gais rhif LUP/2022/3. Bydd patio oddeutu 2m rhwng cefn yr estyniad a'r anecs.

Nid yw'r estyniad arfaethedig llawer mwy na'r estyniad yn y cefn, a gellid ei godi dan hawliau datblygu a ganiateir. Estyniad bach a geir yma, sy'n gwasanaethu'r prif annedd a bydd yn integreiddio gyda'r safle yn sgil y deunyddiau a ddefnyddir.

Bydd dau focs adar yn cael eu gosod ar yr eiddo, fydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn cydymffurfio gyda'r newidiadau i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, gyda nifer o eiddo cyfagos o'i amgylch. Gan na fydd yr estyniad yn fawr, ac o ystyried ei lleoliad, ni chredir y bydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos, ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Bydd y drysau dwbl i'r drychiad deheuol yn agor i mewn i'r ardd a bydd oddeutu 8m i ffwrdd oddi wrth y ffin gyda 8 Saith Lathen. Bydd ffenestr yr ystafell wely gefn yr un pellter o 8 Saith Lathen, gan atal unrhyw oredrycch o'r datblygiad, ac ni fydd hyn yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos, ac mae'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2.

iii. Priffyrdd a Pharcio

Bydd yr eiddo yn annedd 1 ystafell wely, gyda dau fan parcio oddi ar y ffordd o fewn y cwrtil. Bydd un man parcio ar ochr ddeheuol yr estyniad a bydd un man parcio paralel o flaen yr eiddo. Mae'r ddau fan parcio yn cydymffurfio gyda gofynion safonau parcio a pholisi TRA 2. Codwyd pryderon ynghylch y diffyg rheolaeth traffig yn ystod gwaith adeiladu blaenorol ar y safle. Yn sgil amod (04) bydd angen cyflwyno CTMP cyn dechrau ar y datblygiad gan sicrhau bod y briffordd yn cael ei rheoli'n ddigonol yn ystod y cyfnod adeiladu.

Casgliad

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer estyniad bach yng nghefn yr annedd fydd yn darparu man byw ychwanegol yn yr eiddo. Mae'n estyniad ychwanegol fydd yn integreiddio gyda'r amgylchedd adeiledig, gan ddefnyddio deunyddiau priodol ac ni fydd yn cael effaith ar fwynder y perchnogion. Ni chredir bod yr estyniad yn cael effaith ar eiddo cyfagos, a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol. Mae manau parcio digonol ar gael yn yr eiddo sy'n cyd-fynd â gofynion priffyrdd, a bydd yr amod CTMP yn

rheoli'r briffordd yn ddiogel yn ystod y cyfnod adeiladu. Credir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Argymhelliad

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

(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 safle, edrychiadau a rhaniad arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Cynllun llawr arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Cynllun lleoliad - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Asesiad seilwaith gwyrdd - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56

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 arwynebau anhydraid o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y ceir cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Cyn meddiannu'r estyniad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y ddau bocs adar a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56, 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TRA 4

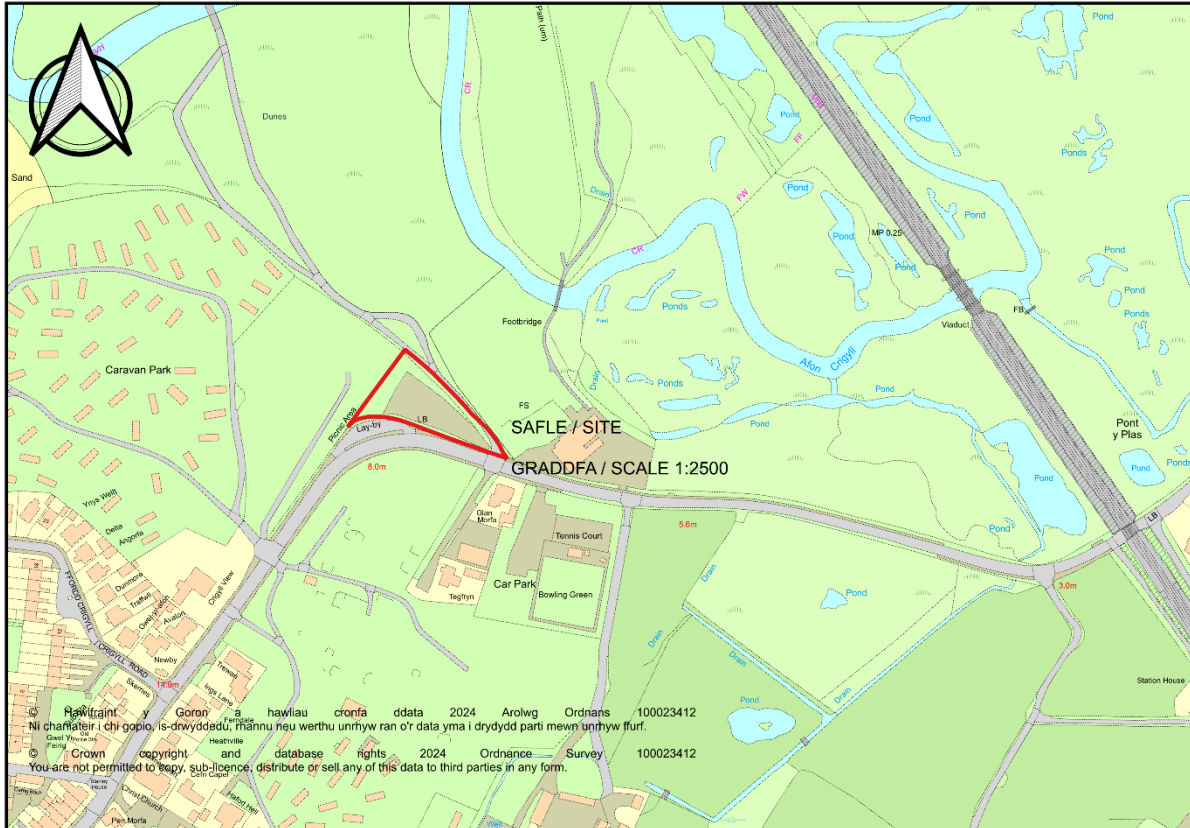
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/40

Ymgeisydd: Anglesey Golf Club

Bwriad: Cais llawn ar gyfer defnyddio y iard presennol i leoli gynwysyddion storio ar dir yn

Lleoliad: Anglesey Golf Club, Station Road, Rhosneigr.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r llain o dir y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr, drws nesaf i Glwb Golff Ynys Môn. Mae safleoedd carafannau teithiol a sefydlog sydd wedi hen ennill eu plwyf i gyfeiriad y de a'r gorllewin ac mae Clwb Golff Ynys Môn i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae lôn ar hyd cefn y safle o'r A4080 i faes parcio gwylwyr yr RAF. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio fel maes parcio wrth gefn ar gyfer y clwb golff. Mae cynwysyddion wedi cael eu gosod ar y tir dros y blynyddoedd diwethaf, fodd bynnag mae'r niferoedd wedi amrywio o 1 i 5 cynhwysydd.

Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd yr tir i leoli 44 cynhwysydd yno (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach) ynghyd â gwaith tirweddu.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn cynnwys;

- i. Ystyriaethau Polisi
- ii. Effaith ar y Dirwedd
- iii. Diogelwch y Briffordd
- iv. Bioamrywiaeth

Polisiâu

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 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
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 Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol ynghlŷn â'r amgylchedd ac iechyd a diogelwch
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau am polisiau perthnasol

Draenio / Drainage	Sylwadau safonol ynglyn â Systemau Draenio Cynaliadwy (SUDS) a bod y safle mewn perygl canolog o lifogydd gan y môr
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor ynglyn â phlanhigion a goleuadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am wybodaeth bellach ynglyn â'r llain weledd – mae'r wybodaeth yn foddhaol.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ynglyn â'r hen bibell ddŵr gyhoeddus ac argymell cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn gysylltiedig â chael gwared ar ddŵr wyneb
Cynghorydd Douglas Massie Fowle	Wedi mynegi pryder yn wreiddiol ynglyn â'r maes parcio a'r fynedfa i'r safle a thraffig. Mewn ebost diweddarach gofynnodd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion pe byddai'r swyddogion yn argymell ei wrthod.
Cynghorydd Neville Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmyniad pe byddai'r swyddogion yn argymell ei wrthod.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad. Wedi darparu cyngor bod rhan o'r safle oddi mewn i barth C2 ar y Mapiau Cyngor Datblygu (DAM)

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 10/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr wedi dod i law ac roedd yr adran wedi derbyn sylwadau ar y we. Mae'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

- i. Effaith weledol, amgylcheddol ac ar amwynder hamdden
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Colli lle parcio
- iv. Nid yr ymgeisydd sy'n berchen ar y tir

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra bo'r ymgeisydd yn nodi bod y safle'n cael ei ddefnyddio fel ardal storio a maes parcio wrth gefn ar hyn o bryd nid oes gan yr ymgeisydd ganiatâd cynllunio i ddefnyddio'r ardal fel storfa a maes parcio. Ar ôl cynnal arolwg pen bwrdd ac edrych ar luniau a dynnwyd o'r awyr, fe ymddengys bod cynwysyddion storio wedi bod ar y safle ers 2009. Roedd un ar y tir yn 2009, 3 yn 2013, 5 yn 2015 a 3 yn 2019 a 2021. Yn ystod arolwg safle yn ddiweddar roedd 4 cynhwysydd ar y safle.

Mae'r cais ar gyfer gosod 44 cynhwysydd storio (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach), a byddai hyn yn arwain at newid defnydd sylweddol.

i. Cyd-destun Polisi – Mae'r safle y tu allan i Ffin Ddatblygu Rhosneigr ar dir sydd wedi'i ddynodi'n gefn gwlad agored. Mae polisi PCYFF 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLIC) yn datgan - tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi Strategol PS 13 yn y CDLIC yn ymwneud â Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus ac mae'n datgan - wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y cynllun drwy (1) warchod 642.9ha o dir ac unedau presennol at ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2, B8 a rhai mathau o ddefnydd sui generis) (yn unol â Pholisi CYF 1).

Nid yw'r tir dan sylw wedi'i ddynodi at ddibenion penodol yn y CDLIC.

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. Caniateir datblygiadau os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:-

Maen Prawf (1): Bod y safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn neu union wrth ymyl ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Trefol neu Leol. ***Mae'r safle 150m oddi wrth ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Rhosneigr.***

Maen Prawf (2): Bod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno 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.

Mewn amgylchiadau eithriadol yn unig y caniateir mentrau newydd ar safleoedd sydd heb eu gwarchod a bydd angen derbyn tystiolaeth gadarn a chyfiawnhad cyflawn o'r bwriad a'r angen lleoliadol. Tra bo'r wybodaeth a gyflwynir i gefnogi'r cais yn nodi y bydd y datblygiad yn darparu ffynhonnell hanfodol o incwm ar gyfer y Clwb Golff ac os caiff y cynnig ei wrthod mae'n debygol na fydd y Clwb Golff yn parhau i fodoli. Mae'r wybodaeth gefnogol yn mynd ymlaen i nodi fod y Clwb Golff yn cynnal nifer o ddigwyddiadau elusennol ac mae nifer o ddigwyddiadau cymunedol yn cael eu cynnal yn y clwb.

Mae paragraff 1.2.7 o TAN 23 yn datgan: 'Dylent roi blaenoriaeth i safleoedd oddi mewn i ffiniau aneddiadau. Fel ail ddewis, dylent ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau. Fel trydydd dewis, dylent ystyried neilltuo tir mewn cefn gwlad agored.'

Maen Prawf (3): Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol er mwyn diwallu'r angen neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen.

Maen Prawf (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'r safle mewn cefn gwlad agored ac mae dau barc gwyliau gerllaw. Mae'r safle yn wynebu'r A4080 ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad amlwg a fyddai'n weladwy wrth deithio allan o'r pentref tuag at Lanfaelog.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod 44 cynhwysydd ar y safle a bernir nad yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

ii. Effaith ar y Dirwedd – Mae Polisi PCYFF3 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion 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 llyfudd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

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

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

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

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

Mae'r safle yn agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safleoedd Bywyd Gwyllt. Mae gwrychoedd isel ar hyd ffin y safle fodd bynnag oherwydd topograffi'r ardal mae modd gweld y cynwysyddion o'r A4080. Byddai gosod 40 cynhwysydd arall ar y tir yn hynod ymwithiol ac yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal leol a byddai'n hynod weladwy wrth deithio ar hyd yr A4080 i mewn ac allan o'r pentref ac o'r llwybr cyhoeddus drwy'r clwb golff a golygfannau uchel.

Mae'r tir wedi'i ddynodi'n gefn gwlad agored. Byddai'r cynnig yn arwain at ddefnydd diwydiannol annerbyniol mewn cefn gwlad agored. Mae Maen Prawf 4 ym Mholisi CYF1 hefyd yn datgan y dylai datblygiadau fod yn addas i'r safle. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad yr ardal a byddai'n arwain at ehangu busnes mewn cefn gwlad.

Mae brasluniau wedi cael eu darparu i gefnogi'r cais, i ddangos sut y bydd y datblygiad yn edrych yn y dyfodol. Mae'r Uwch Swyddog Cynllunio – Tirweddu a Choed wedi archwilio'r dogfennau ac mae wedi cadarnhau y bydda'r gwaith plannu arfaethedig yn cymryd rhwng 10-15 mlynedd i sefydlu'n iawn ar safle arferol ond ar safle agored fel hyn lle ceir gwyntoedd cryfion a halen yn yr aer byddai'n anodd iawn i blanhigion sefydlu. Byddai'n cymryd amser maith i blanhigion dyfu ar y safle ac felly bydd y datblygiad yn weladwy am gyfnod hir iawn.

iii. Diogelwch y Briffordd – Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn lluniad o'r llain welededd ddiwygiedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wrthi'n asesu'r wybodaeth.

iv. Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y bydd rhaid i gynigion sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan bod rhaid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision 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.

Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirweddu ar hyd y ffin ac mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi ystyried y cynllun a chynnig sylwadau ar sut y gellir gwella'r

cynnig. Mae'r sylwadau hyn wedi cael eu hanfon at yr ymgeisydd, fodd bynnag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn ymateb.

Casgliad

Mae'r safle mewn lle amlwg mewn cefn gwlad agored ac mae'r cynnig yn debygol o arwain at ddatblygiad annerbyniol yng nghefn gwlad yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4 a CYF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y bydd y cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol mewn cefn gwlad agored yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried bod y cais yn tynnu'n groes i faen prawf 1, 2 a 4 o Bolisi CYF 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhif y Cais: FPL/2024/60

Ymgeisydd: Mr Thomas Christopher Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer lleoli caban lluniaeth yn

Lleoliad: Cae Pêl Droed Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen ar y safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i leoli yng Nghae Pêl-droed Trearddur, ar Lôn Isallt, y tu allan i ffin ddatblygu Trearddur yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli caban bwyd a diod ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a yw'r datblygiad yn debygol o effeithio ar eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle oddi mewn i barth llifogydd C2, ond mae'r cynnig yn dderbyniol oherwydd ei faint a'i natur, yn amodol ar dynnu sylw'r datblygwr at risgiau yn ymwneud â llifogydd. Darparu cyngor ar lifogydd a rhywogaethau a warchodir.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth ar y llystyfiant a fydd yn cael ei godi a draenio dŵr budr. Bodlon â'r wybodaeth a dderbyniwyd, y goleuadau allanol sydd wedi'u nodi ar y cynllun a'r gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Heb dderbyn ymateb.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Heb dderbyn ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth ynglŷn â'r amgylchedd, bwyd ac iechyd a diogelwch.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae eu hymateb yn seiliedig ar y ddealltwriaeth y bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio'n achlysurol, yn gysylltiedig â'r pafiliwn. Bydd amod yn cael ei gosod ynglŷn â dŵr wyneb ac mae'r ymgeisydd wedi derbyn nodiadau cynghorol.
Draenio / Drainage	Gwybodaeth ynglŷn â llifogydd a draenio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y caban un llawr yn effeithio ar unrhyw adeiladau rhestredig gerllaw.

Betsi Cadwaladr University Health Board

Nid yw'n safle delfrydol gan fod nifer o siopau tecawê a chaffis yn y cyffiniau. Darparwyd cyngor ynglŷn ag iechyd y cyhoedd, cyd-destun polisiau lleol a chenedlaethol ar y mater, yr heriau iechyd a hyrwyddo opsiynau iachach.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 16/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46C568 – Cais llawn i greu tyllau ymochel yng Nghae Chwarae a Chyrtiau Tennis y Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd 15/09/2016.

46C578 – Cais llawn i addasu ac ehangu'r Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd 11/10/2017.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisiau cyfredol, ac a yw'r cynnig yn debygol o gael effaith negyddol ar yr ardal ac unrhyw eiddo cyfagos.

P

Y cynnig a'r safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghae Pêl-droed Trearddur, ar Lôn Isallt, ac mae y tu allan i'r ffin ddatblygu yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli caban bwyd a diod ar y safle.

Y prif ystyriaethau yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad y caban
- ii. Effaith y caban ar eiddo preswyl cyfagos

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer lleoli caban bwyd a diod, oddeutu 4m i'r gogledd ddwyrain o'r pafiliwn. Bydd y caban yn gynhwysydd llong, sydd wedi bod ar y safle ers i'r gwaith ddechrau ym mis Rhagfyr 2023. Cadarnhawyd hyn yn ystod ymweliad safle ym mis Ebrill 2024, ac felly ni fydd rhaid cynnwys amod i sicrhau bod y gwaith yn cychwyn cyn pen 5 mlynedd.

Mae'r caban yn mesur oddeutu 8.6m x 2.4m a 2.8m o uchder. Mae'n cynnwys drws i gerddwyr a dau ddrws rholer yn y blaen a'r cefn, ynghyd â ffenestr ar yr ochr dde. Dyma strwythur bychan yn gysylltiedig â'r pafiliwn gerllaw a fydd yn gwasanaethu'r rhai sy'n defnyddio'r cae pêl-droed. Bernir y bydd yn integreiddio i'r safle ac y bydd yn cael ei weld yng nghyd-destun yr adeilad presennol, er mwyn lleihau unrhyw effaith weledol.

Bydd y cynhwysydd yn cael ei orchuddio â chladin lliw llwyd golau i wella ei edrychiad ac i sicrhau ei fod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Bernir bod ei ddyluniad a'i orffeniad arfaethedig o ansawdd ac y bydd yn edrych yn well o lawer na chynhwysydd llong safonol. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 a'i fod yn defnyddio deunyddiau sy'n addas ar gyfer yr hyn sydd o'i gwmpas, bod ei ddyluniad o ansawdd uchel ac y bydd yn ategu at gymeriad ac edrychiad y safle ac yn ei wella.

Bydd y caban bwyd a diod yn cysylltu â'r draen preifat sy'n gwasanaethu'r pafiliwn. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y bydd y caban yn cael ei ddefnyddio yn achlysurol yn

gysylltiedig â'r pafiliwn, a bydd amod (02) i sicrhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar y cynhwysydd a bydd y goleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion o ran yr ardal awyr dywyll. Bydd y rhain yn gwella bioamrywiaeth ar y safle yn gyffredinol, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a'r newidiadau i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Gan y bydd y caban wedi'i leoli ger y pafiliwn, ymhell o unrhyw eiddo cyfagos, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol. Mae'r holl dai yn y cyffiniau wedi'u lleoli 100m oddi wrth y safle, ac felly ni fydd yn cynnig yn effeithio ar fwynderau preswyl na phreifatrwydd, yn unol â pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Dyma gais ar raddfa fach i leoli cynhwysydd llong i'w ddefnyddio fel caban bwyd a diod yng nghae pêl-droed Trearddur. Bernir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol, bydd yn integreiddio gyda'r pafiliwn presennol ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol gan y bydd ei orffeniad o ansawdd uchel. Bydd yn darparu cyfleusterau bwyd a diod i'r bobl sy'n defnyddio'r cae pêl-droed, ni fydd yn effeithio ar yr eiddo gerllaw ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol.

Argymhelliad

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

(01) 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.

- **2510-A3-01: Cynllun lleoliad a bloc presennol**
- **2510-A3-02: Cynllun lleoliad a bloc arfaethedig**
- **2510-A3-03: Cynllun llawr ac edrychiadau arfaethedig**

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

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

(03) Cyn defnyddio'r caban lluniaeth a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y ddau focs adar a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif 2510-A3-03, 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3

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

This page is intentionally left blank