Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 24 GORFFENNAF 2024 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY 24 JULY 2024 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM

Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 18)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 19 - 20)

Cyflwyno, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 21 - 22)

6.1 FPL/2023/15 – Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd
FPL/2023/15

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 23 - 80)

7.1 FPL/2023/181 - Shirehall, Lôn Glanhwfa, Llangefni.
FPL/2023/181

7.2 FPL/2023/118 – Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy
FPL/2023/118

7.3 FPL/2023/328 – Capel Jerusalem, Llangoed
FPL/2023/328

7.4 FPL/2024/64 - Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl
FPL/2024/64

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

7.6 FPL/2023/339 – Lane Ends, Llaneilian
FPL/2023/339

7.7 FPL/2024/40 - Anglesey Golf Club, Station Road, Rhosneigr.
FPL/2024/40

7.8 HHP/2024/56 - 2 Saith Lathen, Ty Croes
HHP/2024/56

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYGHORWYR NEU SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 81 - 122)

12.1 FPL/2024/37 – Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus

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

FPL/2024/37

12.2 FPL/2023/353 - Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi
FPL/2023/353

12.3 FPL/2020/104 – Stâd Ty'n Llain, Llanfairpwll
FPL/2020/104

12.4 FPL/2023/364 - Ysgol Gynradd Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi
FPL/2023/364

12.5 VAR/2024/31 – Tir ger Stâd Bryn Glas, Brynsiencyn.
VAR/2024/31

12.6 FPL/2024/66 - Bryncelli Ddu, Llanddaniel
FPL/2024/66

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 123 - 126)

13.1 MAO/2024/4 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi
MAO/2024/4

13.2 RM/2024/1 – Tir ger Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd
RM/2024/1

13.3 MAO/2024/7 – Tre Angharad, Bodedern
MAO/2024/7

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Mehefin 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Pennant Watkin, Robin Williams a Liz Wood
WRTH LAW:	Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SO), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Cynorthwywyr Cynllunio (DPS) a (SB), Swyddog Porth Cynllunio a Chefnogi Systemau (MO), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Neville Evans Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Carwyn Jones (cais 7.1); Arfon Wyn (cais 7.2); Aled Morris Jones a Derek Owen (cais 12.1); Ieuan Williams (cais 12.5)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol (ond nid un a oedd yn rhagfarnu) mewn perthynas â chais 7.2 a dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfodydd blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gywir:-

- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Mai, 2024;
- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mai, 2024 (Ethol Cadeirydd / Is-gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 22 Mai, 2024 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 7.3 a 12.1.

6 CEISIADAU A 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/2023/328 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned wyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yng Nghapel Jerwsalem, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â phroblemau parcio a thraffig a gorgrynhoad o lety gwyliau yn yr ardal.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod safle’r cais wedi’i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Llangoed ac roedd yr adeilad yn arfer cael ei ddefnyddio fel Capel, sy’n dod o dan Ddosbarth Defnydd D1. Nododd bod nifer uchel o wrthwynebiadau wedi dod i law mewn perthynas â’r cais ac 1 llythyr o blaid. Gwrthodwyd cynllun tebyg ar gyfer pedair uned wyliau yn 2022. Mae’r cynllun wedi cael ei ddiwygio i ddarparu 3 uned yn lle 4 ac mae Nodiadau Technegol ynglŷn â’r briffordd wedi cael eu darparu sy’n cadarnhau bod digon o le parcio ger y safle ar gyfer y datblygiad hwn. Hefyd, mae’r cais yn cynnwys achos busnes manwl sy’n dangos bod y cynnig yn hyfyw. Cydnabyddir bod y cynnig yn rhagori fymryn ar y trothwy o 15% a osodwyd ar gyfer cartrefi gwyliau, sy’n 15.36% ar hyn o bryd, fodd bynnag bydd y cynnig yn helpu i ddod ag eiddo gwag yng nghanol y pentref yn ôl i ddefnydd. Mae hefyd yn hanfodol ystyried y defnydd cyfreithiol y gellir ei wneud o’r adeilad, sef defnydd D1. Gellid defnyddio’r adeilad fel neuadd gymunedol neu fel crèche, ac fe allai hynny gael mwy o effaith ar draffig a pharcio na thair uned gwyliau. Bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir yn ogystal. O ran y pryderon ynglŷn â’r briffordd mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig ac mae Nodiadau Technegol ynglŷn â’r briffordd wedi cael eu cyflwyno gyda’r cynnig diweddaraf. Gan fod y cynnig diweddaraf ar gyfer 3 uned yn hytrach na 4 mae’r Awdurdod Priffyrdd bellach yn fodlon y gellir hwyluso parcio sy’n gysylltiedig â’r datblygiad drwy ddefnyddio’r ardal a nodir fel Parth A. Pe byddai problem yn codi’i ben yn sgil cymeradwyo’r cais hwn 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. O ran mwynderau preswyl, mae'r cynnig wedi cael ei ddiwygio yn ystod cyfnod y cais i sicrhau na fydd y datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos i gyfeiriad y de. Bydd pob ffenestr ar yr ochr ddeheuol a chefn yn defnyddio gwydr aneglur. Hefyd, mae’r cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â gofynion Polisi AMG 5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a’r newidiadau diweddaraf i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy’n trafod cynnal a gwella bioamrywiaeth.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn cyfeirio at y gwrthwynebiad i'r datblygiad yn lleol a chan y Cyngor Cymuned. Mae diffyg parcio ar gyfer y datblygiad ac mae'r ymgeisydd wedi ceisio mynd i'r afael â'r mater yn y dogfennau ategol, ond nid yw trigolion yn credu bod y materion parcio wedi cael eu datrys, yn enwedig ger y siop leol. Mae'n amlwg bod diffyg cyfleusterau parcio yn yr ardal gan fod ceir yn gorfod parcio ar y stryd, a byddai'r cerbydau ychwanegol yn gysylltiedig â'r cynnig yn ychwanegu at y broblem. Nid yw'r parthau parcio a nodwyd yn realistig ac nid ydynt yn ystyried hawliau'r trigolion lleol sy'n byw yn yr ardal, sy'n cael trafferth dod o hyd i lefydd parcio gan nad oes ganddynt ddreif neu garej. Mae'r data'n dangos mai 15.36% yw canran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal Llangoed, ac mae hyn yn uwch na'r trothwy o 15%. Dylid glynu wrth y canran o 15% ac nid ei gynyddu. Mae perygl y gallai'r datblygiad hwn osod cynsail ac y bydd nifer o geisiadau tebyg yn cael eu cyflwyno am lety gwyliau yn ardal Llangoed ac ar hyd a lled yr Ynys.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn nodi bod y datblygiad yng Nghapel Jerwsalem yn gwbl anaddas gan y bydd yn ychwanegu at y problemau parcio a thraffig ym mhentref Llangoed. Fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad safle fis diwethaf, mae'r safle gyferbyn â'r unig siop yn y pentref, sy'n brysur ofnadwy. Nid oes unrhyw lefydd parcio addas i gyfeiriad y Neuadd Bentref nac i'r cyfeiriad arall tuag at y cae pêl-droed. Roedd gan yr Adran Briffyrdd bryderon ynglyn â'r cais gwreiddiol ddiwedd 2023 ac roedd y Cynghorydd Pritchard yn ei chael hi'n anodd deall sut y mae'r cais newydd hwn yn lliniaru'r pryderon hyn a'i bod yn amlwg i bawb a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle nad yw'r asesiad traffig yn adlewyrchu realiti'r sefyllfa. Yn ogystal â'r pryderon parcio dylid glynu wrth y trothwy o 15%, sydd wedi cael ei bennu ar gyfer unedau llety gwyliau yn yr ardal, neu bydd gennym ganran uwch o lawer yn y pen draw ac nid yw hynny'n dderbyniol i'n cymunedau.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno â datganiadau ei gyd-aelodau lleol. Dywedodd bod eiddo preswyl bob ochr i'r capel. Mae gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal gyda 15.36% o'r eiddo yn yr ardal naill ai'n ail gartrefi neu'n llety hunanarlwyo, sy'n uwch na'r trothwy o 15%. Fodd bynnag, nid yw'r ffigyrau hyn yn cynnwys llety AirBnB, a byddai'r canran yn uwch o lawer pe byddent wedi cael eu cynnwys. Cyfeiriodd at y problemau parcio yn y pentref a dywedodd bod yr holl barthau parcio a nodwyd, sef parthau A, B ac C, yn llawn yn ystod yr ymweliad safle, er ei bod hi ar adeg o'r dydd lle'r oedd pobl yn y gwaith. Gall y datblygiad arfaethedig olygu efallai y bydd chwe cherbyd yn ychwanegol yn yr ardal ac o bosib trelars a beiciau dŵr (jet skis). Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud bod y cais blaenorol am 4 uned wyliau wedi cael ei wrthod gan fod gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac oherwydd y traffig a'r gofynion parcio ychwanegol. Dywedodd nad oedd yn deall sut y gellid cyfiawnhau cymeradwyo'r cais y tro hwn dim ond am fod nifer yr unedau wedi

lleihau o 4 i 3. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais gan nad yw'r ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac oherwydd y problemau traffig yn yr ardal.

Mewn ymateb i ddatganiadau'r Aelodau Lleol, roedd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio yn derbyn bod y ddarpariaeth o lety gwyliau fymryn yn uwch na'r trothwy o 15% sydd wedi'i nodi yn y Canllaw Cynllunio Atodol yn ardal Llangoed, ond byddai gwrthod am y rheswm hwn yn debygol o arwain at apêl ac mae PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) wedi cymeradwyo ceisiadau tebyg yn y gorffennol. Roedd yn derbyn bod nifer uchel o draffig yn yr ardal a bod siop gerllaw a bod trigolion yn parcio ar y stryd, ond wrth ymweld â'r ardal roedd llefydd gwag ym mharth parcio A ac yn y maes parcio gerllaw.

Roedd y Cynghorydd Jackie Lewis yn dymuno cael gwybod pryd yr oedd yr Asesiad Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal ac roedd o'r farn bod problemau traffig a pharcio yn yr ardal gerllaw'r datblygiad hwn ac y byddai'r galw am lefydd parcio yn cynyddu dros fisoedd yr haf, yn enwedig yn sgil y cynnydd mewn llety AirBnB. Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig bod yr Asesiad Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal pan gyflwynwyd y cais blaenorol am 4 uned wyliau a hynny rhwng 7.00 a.m., a 9.30 a.m., a 4.00 p.m. a 8.00 p.m. Nododd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ymweld â'r safle pan gyflwynwyd y cais a daeth i'r casgliad bod capasiti yn yr ardal i ymorol am y cerbydau ychwanegol a fyddai'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y llety AirBnB, a all fod â mwy nag un teulu'n aros ynddynt, yn ychwanegu at y problemau parcio a thraffig. Nododd y byddai canran yr ail gartrefi a llety hunanarlwyo yn uwch o lawer na'r trothwy o 15% pe byddai'r data'n cynnwys llety AirBnB. Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio nad oes gofyniad i gynnwys llety AirBnB yn y data ar ail gartrefi a llety gwyliau.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod ganddo bryderon y gallai'r hen Gapel ddadfeilio os na ellir dod o hyd i ddefnydd arall i'r adeilad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod cyfleusterau parcio digonol yn yr ardal. Cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Nid chefnogwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yn yr ardal eisoes yn uwch na'r trothwy o 15% ac roedd o'r farn y byddai'r orddarpariaeth yn amlwg pe byddai'r 102 o lety AirBnB sy'n cael eu hysbysebu i'w gosod am wythnos ym mis Medi yn ardal Biwmares a Llanddona yn cael eu cynnwys yn y data. Dywedodd na fydd cartrefi ar gael i bobl leol fyw yn y pentref yn fuan iawn a bod ward Seiriol 'dan ei sang' o unedau gwyliau. Cynigodd y Cynghorydd Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod canran y llety gwyliau yn ardal Llangoed eisoes dros y trothwy o 15%, heb gynnwys y nifer uchel o lety AirBnB sydd yn yr ardal. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd John I Jones.

Fe wnaeth y Cynghorydd Liz Wood atal ei phleidlais gan nad oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn mynd â chanran y llety gwyliau yn ardal Llangoed y tu hwnt i'r trothwy o 15% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (a chan nad yw niferoedd y llety AirBnB wedi eu cynnwys yn y ffigyrau llety gwyliau ac y byddai eu cynnwys yn mynd â'r ffigwr ymhell y tu hwnt i'r trothwy o 15%).

(*Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn galluogi Swyddogion i ymateb i'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.)*

7.2 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, gwneud addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

(Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol (ond nid un a oedd yn rhagfarnu) yn gysylltiedig â'r cais. Dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor a'i fod yn gallu cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023 penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan eu bod o'r farn nad oeddent wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio i'w galluogi i ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio nad yw materion yn ymwneud â dŵr wyneb yn rhan o'r broses Cynllunio, serch hynny penderfynodd y datblygwr ddarparu'r wybodaeth yma i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad gael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad pwyllgor, roedd y datblygwr wedi derbyn caniatâd SuDS (System Ddraenio Gynaliadwy) gan yr Awdurdod Lleol fel y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Yn dilyn trafodaethau â Dŵr Cymru a'r tîm SAB, mae'r cynllun draenio wedi cael ei ddiwygio'n foddhaol ac o ganlyniad mae'r pryderon a godwyd yn flaenorol wedi cael eu datrys. Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023, penderfynodd yr aelodau wrthod y cais a'r unig reswm a roddwyd oedd nad oeddent wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio i'w galluogi i wneud penderfyniad. Gan fod caniatâd SuDS bellach wedi'i roi gan y SAB, ystyrir fod yr unig reswm dros wrthod y cais wedi'i ddatrys ac nad oes unrhyw reswm dros gadarnhau'r penderfyniad hwnnw.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, mai'r prif reswm pam y dylid gwrthod y cais hwn yw bod y tir yn gorslyd yn yr ardal hon. Mae Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyran yn cadw llygaid ar y sefyllfa'n ddyddiol ac mae mwyafrif yr aelodau'n byw ger safle Taldrwst. Dywedodd bod rhaid ystyried y pryderon sydd gan y trigolion lleol hyn, sy'n poeni y gall carthffosiaeth lifo i'w cartrefi o'r suddfannau dŵr ar y safle. Aeth ymlaen i ddweud bod Lôn Fain yn gul iawn, a bod plant ysgol o'r ystâd uwch ben safle Taldrwst yn cerdded ar hyd y lôn yma. Mae gwelededdd o'r gyffordd sy'n ymuno a'r lôn tuag at Niwbwrch yn wael a

bydd y ceir ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu lefel y traffig. Dywedodd y Cynghorydd Wyn bod llethu'r ardal ac Ynys Môn gyfan â llety gwyliau yn destun pryder. Mae'r ardal eisoes yn frith o lety gwyliau; o fewn radiws o 5 milltir mae 8 datblygiad gwyliau yn ogystal â Pharc Gwyliau Plas Coch. Nododd bod rhaid ystyried y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gysylltiedig â gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gan fod y safle gyferbyn â'r AHNE. Rhaid hefyd ystyried ansawdd bywyd y trigolion lleol sy'n byw gerllaw gan y bydd traffig ychwanegol a llygredd sŵn yn dod o'r safle arfaethedig . Aeth ymlaen i ddweud bod pryder y bydd carthion yn gorlifo o'r safle gan fod y safle ar dir uchel ac y dylai'r suddfannau dŵr fod ar ddyfnder o 1.3m o leiaf, ond yn y lleoliad hwn mae'r creigwely ar ddyfnder o 0.8m yn unig. Byddai gan drigolion yr hawl i geisio iawndal gan y Cyngor pe byddai unrhyw lifogydd o ganlyniad i gymeradwyo'r cais hwn. Gofynnodd i'r cais gael ei wrthod er lles trigolion lleol.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio mai'r prif reswm dros wrthod y cais yn y cyfarfod ar 6 Rhagfyr 2024 oedd materion draenio ac mae'r ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'r materion hyn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol, bod nifer o resymau dros wrthod wedi cael eu codi yn y cyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023.

Fe wnaeth y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol atgoffa'r Pwyllgor bod y cais yn dod yn ôl i'r Pwyllgor yn dilyn cyfnod o gnoi cil ac mai pwrpas yr adroddiad oedd rhoi cyfle i'r Swyddogion fynd i'r afael â'r rheswm dros wrthod y cais sef nad oedd y Pwyllgor wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio. Mae'r Awdurdod Lleol, sef y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, wedi rhoi caniatâd SuDS i'r datblygwr erbyn hyn. Nododd na fydd y swyddogion wedi cael cyfle i ystyried unrhyw resymau eraill dros wrthod y cais.

Aeth y Cynghorydd John I Jones ymlaen i ddweud bod y fynedfa yn arwain at lôn gul iawn. Bydd lle i barcio 26 o gerbydau ar y safle a bydd y cerbydau'n teithio tuag at y gyffordd sy'n ymuno â'r ffordd fawr i Niwbwrch. Mae'n bosib y bydd rhwng 50 a 70 o bobl yn aros ar y safle ar yr un pryd. Byddai hyn gyfystyr â chynnydd o 10% ym mhoblogaeth y pentref a holodd p'un ai a oedd yr adran wedi ymgynghori â'r feddygfa leol i weld a oes gan y feddygfa gapasiti i ymdopi pe byddai angen triniaeth feddygol ar yr y bobl hyn. Aeth ymlaen i sôn am waith Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyran a dywedodd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi awgrymu bod angen rhagor o waith draenio yn yr ardal gan fod risg y gallai Afon Braint orlifo. Ar hyn o bryd mae'r risg o lifogydd sylweddol yn yr ardal yn 90%. Er ei fod yn derbyn nad yw safle Taldrwst o fewn y parth llifogydd; mae'r safle gwta 15 metr o'r parth. Mae glaw wedi cynyddu 200% eleni'n unig. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i gyfeirio at bolisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3. Mewn perthynas â PCYFF 2 - nododd y byddai'r cais yn cael effaith andwyol ar gymdogion pe byddai'n cael ei gymeradwyo. PCYFF 3 - bydd modd gweld y safle o'r ffordd fawr yn ystod misoedd y gaeaf. PCYFF 4 - cyfeiriodd at y problemau traffig sylweddol yn yr ardal wrth i bobl ymweld â Llanddwyn yn ystod misoedd yr haf. Nid oes palmant na llwybr seiclo o'r safle i'r traeth nac atyniadau eraill yn yr ardal a bydd rhaid i'r ymwelwyr a fydd yn defnyddio'r datblygiad arfaethedig ddefnyddio eu cerbydau a fydd yn cynyddu'r traffig yn yr ardal. Aeth ymlaen i ddweud bod y safle ger yr AHNE a all gael ei chydnabod fel ardal tirwedd

cenedlaethol. Mae’r Cyngor Cymuned, trigolion lleol a’r ddau Aelod Lleol yn gwrthwynebu’r cais hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at Bolisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, sy’n cyfeirio ar ddŵr wyneb a newid hinsawdd; mae’r Polisi’n datgan y dylai cynigion o’r fath leihau’r risg o lifogydd. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod y polisïau cynllunio wedi cael eu hystyried a bod yr Awdurdod yn fodlon â’r wybodaeth a dderbyniwyd gan y datblygwr. Nid yw’r broses SuDS yn rhan o’r broses cynllunio ac mae adroddiad y Swyddog Cynllunio’n nodi bod y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) wedi cymeradwyo’r cynllun ar 16 Mai 2024 a bod ymgynghorwyr allanol wedi craffu ar y cynllun a gymeradwywyd.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais wedi cael ei ystyried yn flaenorol ar 6 Rhagfyr 2023 ac mai’r unig reswm dros wrthod y cais bryd hynny oedd bod yr wybodaeth ynglŷn a’r cynllun draenio yn annigonol. Mae’r unig reswm dros wrthod y cais wedi’i ddatrys erbyn hyn gan fod y cais SuDS wedi cael ei gymeradwyo. Roedd o’r farn bod y pwyllgor wedi cael digon o gyfle i nodi rhesymau eraill dros wrthod y cais ar yr adeg honno ac y gallai wynebu apêl pe byddai’n gwrthod y cais y tro hwn. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd John I Jones bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais y tro hwn yr un fath â’r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 6 Rhagfyr 2024. Awgrymodd bod y Pwyllgor yn cael cyfnod arall o ‘gnoi cil’ er mwyn i’r swyddogion gael cyfle i fynd i’r afael â’r rhesymau a godwyd yn y cyfarfod hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai’n tynnu ei gynnig i gymeradwyo’r cais yn ôl er mwyn caniatáu cyfnod pellach o ‘gnoi cil’ i fynd i’r afael â’r rhesymau ychwanegol a godwyd gan y Pwyllgor. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod y cais wedi cael ei ystyried ac nad oedd yn cytuno â chael cyfnod pellach o ‘gnoi cil’. Ni chefnogwyd y cynnig hwn.

PENDERFYNWYD gohirio’r cais i’r cyfarfod nesaf gan fod ystyriaethau materol eraill wedi eu codi mewn gwrthwynebiad i’r cais, 3 sef: byddai’r cais yn achosi niwsans i gymdogion (yn groes i bolisi PCYFF 2); y byddai’r sgrinio ar y safle yn annigonol (yn groes i bolisi PCYFF 3); y byddai’n ychwanegu’n annerbyniol i draffig lleol (yn groes i bolisi PCYFF 4) a bod y fynedfa arfaethedig yn achosi perygl i ddefnyddwyr ffordd.

7.3 FPL/2023/118 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allanol i ddarparu lle 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, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynglŷn â maint y datblygiad.

Siaradwr Cyhoeddus

Fe wnaeth Mr Elfed Williams, asiant yr ymgeisydd, annerch y Pwyllgor. Dywedodd bod y Wern yn safle gwyliau sydd wedi hen ennill ei blwyf ac y byddai'r Aelodau o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle wedi gweld y coed trwchus a'r waliau a'r cloddiau uchel sy'n cuddio'r safle o olwg y cyhoedd. Bydd rhagor o goed a gwrychoedd yn cael eu plannu ar hyd y fynedfa i wneud yn siŵr nad oes unrhyw fylchau a bydd y coed hyn yn denu bywyd gwyllt. Nododd na fydd unrhyw anheddau preswyl yn cael eu heffeithio ac mai dim ond caeau sydd o amgylch y safle. Mae safle bws wrth y fynedfa ac mae llwybr diogel yn arwain tuag ato, fel rhannau eraill o'r hen ffordd. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio yn nodi bod y cais yn cynnwys nifer o gyfraniadau technegol ac mae'r Swyddogion, Cyfoeth Naturiol Cymru a phob awdurdod arall yn fodlon â hwy. Yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus cafodd aelodau Cyngor Bro Cadnant a Seiriol eu gwahodd i ymweld â'r safle ar ddau achlysur, ond ni chafwyd ymateb. Fodd bynnag, fe wnaeth y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones ymweld â'r safle ar y 4ydd o Hydref a cherdded o amgylch y tir. Yn dilyn ystyriaeth, dywedasant nad oedd ganddynt wrthwynebiad, a'u bod yn gwerthfawrogi'r cyfle i weld rhinweddau cudd y safle. Aeth ymlaen i ddweud bod adroddiad arbenigol sy'n cadarnhau'r angen a hyfywedd safle o'r fath. Mae llawer o gerbydau yn gyrru heibio'r safle'n gyflym, ond mae'r fynedfa a'r lleiniau gwelededd yn cydymffurfio â'r mesuriadau gofynnol, sef 215 metr i'r naill gyfeiriad. Maent yn gwbl unol â'r caniatâd a roddwyd yn ôl yn 2016 ac mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon â hwy. Nid oes unrhyw ddamweiniau wedi bod a byddai'r Arolygydd yn cytuno pe byddai apêl. Cyfeiriodd at y ffaith nad oes effaith ar y Gymraeg gan na fydd neb yn byw ar y safle'n barhaol, dim ond ymwelwyr ar wyliau a fydd yn cyfrannu at yr economi leol. Cyfeiriodd at Amod 03 yn yr adroddiad a dywedodd bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau a bodloni pob polisi perthnasol i alluogi'r Swyddogion argymell cymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod hwn yn gais cynllunio mawr, fel y soniwyd yn y cyfarfod diwethaf, a bu'n destun proses ymgynghori statudol cyn cyflwyno'r cais. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Y brif ystyriaeth polisi ar gyfer y safle yw Polisi TWR 3 yn y CDLlC. At ei gilydd, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi ac mae'r rhesymau wedi cael eu nodi'n fanwl ac yn gynhwysfawr yn yr adroddiad. O dan bolisi TWR 3 caniateir datblygiadau y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig a dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf (i) i (iiI). Mae Maen Prawf (i) yn nodi bod rhaid profi na fydd y cynnig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu

safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Er bod y cynnig yn ‘ddatblygiad mawr’ mae’n gydnaws â’r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol sy’n bodoli’n barod. Mae’r safle wedi’i guddio’n dda o’r A5025. Mae Maen Prawf (ii) ym mholisi TWR 3 yn mynnu y dylai’r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a’i fod wedi’i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi’i guddio’n dda. Mae’r safle’n cael ei guddio’n dda iawn gan goetir a choed eraill o gwmpas y safle. 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, mewnlenwi 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. Er y bydd rhai coed yn cael eu torri, fel y nodir yn yr Adroddiad Effaith ar Goedyddiaeth, mae’r rhan fwyaf o’r coed yma’n goed ynn sy’n dangos arwyddion o glefyd 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 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 Maen Prawf (iii) yn nodi 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 trwy’r fynedfa bresennol i gerbydau ac mae yna lain gwelededd 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. Bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu â system trin carthion newydd gyda system hidlo gwely cyrs i wella ansawdd dŵr cyn ei ollwng i’r amgylchedd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â’r wybodaeth a ddarparwyd gyda’r cais cynllunio ac ni chodwyd unrhyw bryderon. Er hyn bydd rhaid cael trwydded Amgylcheddol bwrpasol yn ychwanegol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. 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.

Aeth y Rheolwr Gorfodi Cynllunio ymlaen i ddweud bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddyletswydd, yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, pan fydd yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd mewn Polisïau Cynllunio a nodiadau cyngor technegol cysylltiedig. 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. Derbyniwyd 10 llythyr a oedd yn gwrthwynebu’r cynnig ac un o blaid yn ystod y cyfnod ymgynghori. Nid oes gan safle’r cais unrhyw gymdogion agos. Yr anheddau agosaf yw Merddyn y Groes sydd tua 305m o’r safle a Phorthdy Treffos sydd tua 320m o’r safle. Mae’r safle teithwyr tua 480m i gyfeiriad y De Orllewin. 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. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol ac ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad bernir ei fod yn dderbyniol. Mae safle'r cais 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. Bydd y datblygiad yn cael ei leoli ar dir isel, tir amaethyddol is-radd 3b yn bennaf yn ôl y Dosbarthiad Tir Amaethyddol, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd. 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.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn nodi bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais. Rhaid cael atebion i nifer o gwestiynau cyn penderfynu ar y cais. Yn gyntaf, a fydd y fynedfa o'r brif ffordd yn ddiogel wedi iddi gael ei haddasu gan y bydd rhwng 50 a 100 o geir yn mynd a dod o'r safle bob dydd ar wahanol adegau, yn cynnwys wedi iddi dywyllu. Fe all damweiniau gynyddu'n sylweddol. Mae nifer o ddamweiniau eisoes wedi digwydd ar y ffordd heibio'r safle, ac roedd un damwain angheuol nid nepell o'r fynedfa i'r safle. Bydd rhaid i'r ymwelwyr ddefnyddio eu ceir gan nad oes siopau a gwasanaethau gerllaw. Mae'r safle bws yn bell ac nid yw'r llwybr yn addas felly ni fydd modd iddynt gerdded ar y ffordd. Cafodd cais tebyg ei wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a chafod yr apêl ei wrthod hefyd. Rhaid cwestiynu pam bod angen datblygiad mor fawr ac a yw'r cynnig yn gwneud y defnydd gorau o dir amaethyddol.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod wedi ymweld â'r safle â'i gyd aelod lleol, y Cynghorydd Alun Roberts, ar ôl cael gwahoddiad i edrych ar y cynlluniau a'r safle'r llynedd. Fodd bynnag, roedd yn dymuno cywiro sylwadau'r Asiant nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cais a'u bod wedi dweud eu bod yn ei gefnogi. Dywedodd bod gan y Cyngor Cymuned bryderon a holwyd yr ymgeisydd yn ystod yr ymweliad safle ynglŷn â'i fwriad a phryd y bydd y safle'n barod, a'r cynllun buddsoddi pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd yn derbyn bod y safle wedi cael ei guddio'n dda, fodd bynnag roedd yn cwestiynu pam fod angen 55 o garafanau ac a fyddai safle o'r fath yn gynaliadwy.

Dywedodd y Cynghorydd Alwen Watkin bod ganddi bryderon ynglŷn â'r fynedfa i'r safle a'r ffaith nad oes palmant, dim ond llain werdd, ar hyd y ffordd tuag at Borthaethwy. Dywedodd bod llawer o draffig ar yr A5025 a bod ceir yn teithio'n gyflym. Roedd yn cwestiynu pam bod angen 55 o garafanau ac yn poeni am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yn lleol. Roedd y Cynghorydd Watkin hefyd yn cwestiynu diffiniad yr adran o bolisi TWR 3 yn gysylltiedig â gormodedd o ddatblygiadau tebyg yn lleol gan fod nifer o ddatblygiadau tebyg ar Ynys Môn, yn enwedig ar hyd yr arfordir.

Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio at y sylwadau ynglŷn â’r fynedfa a nododd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi bod yn rhan o‘r ymgynghoriad ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad gan fod llain welededd o 215 metr i’r naill gyfeiriad yn dderbyniol ar gyfer y safle hwn. Mewn perthynas â’r angen, dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod achos busnes cadarn wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais a bod asiantaethau eraill yn cefnogi’r cynllun. Nododd bod yr Uned Polisi Cynllunio wedi bod yn rhan o’r ymgynghoriad a’u bod yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â’r holl bolisïau cynllunio perthnasol.

Roedd y Cynghorydd R Ll Jones yn dymuno cael gwybod faint o goed fyddai’n cael eu torri ac effaith hynny ar gynefinoedd. Er ei fod yn derbyn y bydd nifer o goed newydd yn cael eu plannu ar y safle, dywedodd y bydd yn cymryd amser iddynt aeddfedu. Nododd bod y Cyngor yn anelu i fod yn gyngor net sero erbyn 2030 a’i bod hi’n bwysig bod adroddiadau’n nodi effaith datblygiadau o’r fath ar yr amgylchedd. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i sôn am effaith y datblygiad ar y Gymraeg. Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi ymrwymo i blannu gwrychoedd a choed ar y safle a fydd yn sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth. Mewn ymateb i’r sylw ynglŷn ag effaith y cynnig ar y Gymraeg, unwaith eto dywedodd bod Datganiad Iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais a bod Ymgynghorydd Iaith Gymraeg y Cyngor wedi bod yn rhan o’r broses ymgynghori ac na chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn ag effaith negyddol y cynnig ar y Gymraeg.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams hefyd yn poeni am y fynedfa i’r safle gan fod llawer o draffig ar yr A5025. Mae ceir yn teithio’n gyflym yn y fan yma ac mae nifer o ddamweiniau wedi bod dros y blynyddoedd, un neu ddau ohonynt yn angheuol yn anffodus. Cyfeiriodd at gais tebyg yn ardal Caergeiliog a wrthodwyd rai blynyddoedd yn ôl oherwydd bod y safle’n anghynaladwy. Dywedodd ei fod yn cael trafferth deall pam fod y Swyddog yn argymell cymeradwyo’r cais gan nad oes llwybr na phalmant i’r safle bws na’r cyfleusterau ym Mhorthaethwy.

Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig bod y canllawiau perthnasol yn nodi bod gwelededd o 215m yn ddigonol ar gyfer priffyrdd â therfyn cyflymder o 60mya. Nid oedd y damweiniau a’r ddamwain angheuol yn gysylltiedig â'r fynedfa i’r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gwrthod am nad ydi’r fynedfa’n addas ar gyfer datblygiad mor fawr, a chan nad yw mewn lleoliad cynaliadwy. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Yn dilyn y bleidlais roedd 5 o blaid cymeradwyo’r cais a 6 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd nad yw’r fynedfa i’r lleoliad yn ddigonol i wasanaethu datblygiad o’r maint hwn a chan nad yw’r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy.

(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn galluogi Swyddogion i ymateb i'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.)

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/339 – Cais llawn ar gyfer newid dyluniad yr adeilad a chais ôl-weithredol ar gyfer gosod cyfleuster parod i drin carthffosiaeth yn y storfa gychod ar dir ger Lane Ends, Llaneilian

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon am orddatblygu a phryderon lleol am y cais .

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd **Mr Dafydd Griffiths**, a oedd yn cynrychioli Cyngor Cymuned Llaneilian, **yn erbyn** y cais. Dywedodd nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r cais gwreiddiol i godi storfa gychodd i'w defnyddio'n gysylltiedig â'r eiddo domestig yn Lane Ends. Roedd yr adeilad i fod yn adeilad o ansawdd uchel gyda storfa gychod deulawr a gweithdy a lle storio uwch ben. Pan adeiladwyd yr adeilad nid oedd yn edrych fel 'storfa gychod' o gwbl ac roedd yn edrych yn wahanol iawn i'r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r ddau gais a gyflwynwyd i gadw'r newidiadau. Cyflwynodd y Cyngor Cymuned sylwadau i PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) fel rhan o'r broses apêl. Gwrthodwyd apêl yr ymgeisydd i gadw'r newidiadau i'r cais cynllunio gwreiddiol. Ar ôl derbyn y cais cynllunio hwn i newid y dyluniad fe aeth y Cyngor Cymuned ati i baratoi dwy ddogfen fanwl. Roedd yr ail ddogfen yn cael ei defnyddio i ddiweddaru'r gyntaf wrth i fwy o wybodaeth ddod i law. Roedd y ddogfen yn cynnwys sylwadau, gwrthwynebiadau i

rai agweddau penodol, newidiadau a oedd yn dderbyniol, dau amod i'w hystyried, a cheisiadau'n gofyn am eglurhad a sicrwydd. Gofynnodd y Cyngor Cymuned pe byddai modd i'r holl sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cais gael eu rhannu'n llawn â'r Pwyllgor Cynllunio, yn hytrach na dim ond crynodeb. Roedd y Cyngor Cymuned yn deall nad yw hyn yn digwydd fel arfer a bod aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael gweld crynodeb o'r sylwadau yn y pecyn adroddiadau. Fel ymgynghorai statudol mae'r Cyngor Cymuned yn siomedig nad yw'r Pwyllgor Cynllunio wedi cael gweld y ddogfen yn llawn. Mae'r Cyngor Cymuned yn poeni am ddwy agwedd yn gysylltiedig â'r newidiadau i ddyluniad yr adeilad – yr ardal storio cychod a'r ramp i'r adeilad. Er bod crynodeb cyffredinol y Cyngor Cymuned yn nodi'r materion a'r sylwadau a godwyd nid yw'n cynnwys agwedd bwysig ar ymateb y Cyngor Cymuned i'r ardal storio cychod. Mae ymateb ffurfiol y Cyngor Cymuned i'r Cais Cynllunio yn nodi:- "Yn weledol roedd cael prif ddrws mor fawr a llydan i'r storfa gychod yn elfen bwysig o'r cais gwreiddiol. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn nad yw'n dderbyniol, yn weledol nac yn ymarferol, lleihau maint y drws a chael gwared ar y gofod am y rhesymau a amlinellwyd gan yr arolygydd cynllunio yn ystod yr apêl."

Nid yw'r crynodeb yn nodi bod y Cyngor Cymuned wedi dyfynnu o ddogfen penderfyniad apêl PEDW i gefnogi gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r elfen hon. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn y dylai'r Swyddogion a'r Pwyllgor Cynllunio roi cryn bwys ar sylwadau Arolygydd PEDW, Claire MacFarlain, ynglŷn â'r effaith y byddai lleihau maint y drws a chael gwared ar y gofod yn ei gael ar allu'r ymgeisydd i ddefnyddio'r adeilad fel storfa gychod yn y dyfodol. Mae'r hanes cynllunio yn gysylltiedig â'r safle hwn yn cynnwys ceisiadau a phenderfyniadau apêl blaenorol ac mae'n bwysig bod cysondeb wrth wneud penderfyniadau. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn y dylai aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gael gweld copi o ddogfen penderfyniad apêl PEDW fel eu bod yn gyfarwydd â'i chynnwys cyn dod i benderfyniad. Yn olaf, mae'r Cyngor Cymuned wedi dod yn ymwybodol o wybodaeth bellach ynglŷn â'r fynedfa i'r storfa gychod. Mae'r Swyddog Cynllunio yn nodi yn y pecyn adroddiadau: "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". Mae'r Cyngor Cymuned yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio ei benderfyniad hyd nes y bydd yr aelodau'n gyfarwydd â'r holl wybodaeth.

Siaradodd **Mr Dafydd Jones,** Asiant yr Ymgeisydd, o blaid y cais, a chyfeiriodd at y cais gwreiddiol a gymeradwywyd yn 2019, cyfeirnod 24C352, a oedd wedi'i gyflwyno gan y perchennog gwreiddiol. Y defnydd a gafodd ei gymeradwyo bryd hynny oedd newid defnydd y padog i dir preswyl a chodi storfa gychod/garej a gweithdy. Ers i'r tir newid dwylo mae'r perchnogion newydd wedi cyflwyno ceisiadau cynllunio i newid edrychiad a gosodiad mewnol yr adeilad a chynnwys ystafell cawod a thoiled yn ogystal â gosod tanc trin carthion preifat fel y gallant wneud defnydd gwell a mwy cyffyrddus o'r adeilad. Pwysleisiodd nad yw'r ymgeiswyr erioed wedi ceisio newid defnydd yr adeilad mewn unrhyw gais

cynllunio a'u bod yn bwriadu parhau i ddefnyddio'r adeilad fel storfa gychod a gweithdy. Nid yw'r ymgeiswyr wedi cynnig newid maint allanol na chyfaint yr adeilad mewn unrhyw gais cynllunio chwaith. Maent o'r farn bod ychwanegu ystafell ymolchi a thoiled yn dderbyniol gan nad ydy'r cyfleusterau cyhoeddus gerllaw ar agor drwy gydol y flwyddyn. Mae'r tanc trin carthion preifat sydd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais cynllunio o'r math lleiaf sydd ar gael ar y farchnad o ran maint a chynhwysedd. Gan y bydd yr ymgeiswyr yn defnyddio cychod ac ati ar y môr gyferbyn â'r safle byddant angen lle i ymolchi ar ôl dod allan o'r dŵr. Ers i'r pryderon ynglŷn â'r defnydd a'r newidiadau i'r adeilad ddod i'r amlwg maent wedi gweithio'n agos gyda'r adran gorfodaeth cynllunio a'r swyddogion cynllunio i geisio dod i ddatrysiad boddhaol ar gyfer yr adeilad. Nod y cydweithrediad hwn yw sicrhau bod yr adran cynllunio yn hapus bod yr adeilad yn cael ei adeiladu mor agos â phosibl i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol ac mai dim ond fel storfa gychod a gweithdy y bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio. Mae pryderon wedi cael eu codi gan y Cyngor Cymuned ynglŷn â'r defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r adeilad, maint y tanc trin carthion preifat a nifer y llefydd parcio ar gyfer yr adeilad. Mae'r ymgeiswyr yn deall yn llwyr na ddylent ddefnyddio'r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy, mae'r tanc trin carthion o'r math lleiaf sydd ar gael ar y farchnad, mae'r llefydd parcio wedi cael eu symud ac mae'r gris isaf yn angenrheidiol i atal dŵr wyneb rhag mynd i mewn i'r adeilad gan ei fod ar yr arfordir. Mae dyfnder yr adeilad, 5.3 metr, yn golygu mai dim ond dingis, cychod rib a chaiacau fydd yn gallu cael eu cadw yn yr adeilad ac felly nid oes angen drysau mawr. Bydd offer hwylio arall yn cael ei storio yn y storfa gychod hefyd. Mae angen digon o le i droi cychod ar drelar ac i barcio'r trelar ar y safle pan na fydd yn cael ei ddefnyddio. Mae'r adran gorfodaeth cynllunio a'r adran cynllunio o'r farn bod hyn yn foddhaol ac maent yn argymell cymeradwyo'r cais. Mae'r ymgeiswyr wedi derbyn cyngor ac maent yn deall y bydd yr adran gorfodaeth cynllunio'n cyflwyno rhybudd pe byddent yn defnyddio'r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy. Maent hefyd yn deall pe baent yn cyflwyno cais cynllunio yn y dyfodol i ddefnyddio'r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy, y byddai'r cais yn cael ei wrthod. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol eu bod wedi gwneud camgymeriad drwy osod drysau a ffenestri gwydr yn yr adeilad. Maent wedi cyflwyno cais cynllunio digon teg i newid edrychiad allanol yr adeilad fel ei fod yn debycach i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a chynnwys ystafell ymolchi yn yr adeilad. Maent wedi disgyn ar eu bai ac wedi gweithio'n agos â'r adran cynllunio a'r adran gorfodi cynllunio i ddod i ddatrysiad rhesymol.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais yn ymwneud ag adeilad deulawr sydd wedi'i leoli ar ddarn o dir i'r gorllewin o'r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion anheddle Llaneilian. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y storfa gychod yn 2019 er na chafodd ei adeiladu'n unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Yn dilyn ymchwiliad gorfodi a arweiniodd at gyflwyno Hysbysiad Tor Amod, cyflwynwyd cais diwygiedig mewn ymgais i reoleiddio'r newidiadau. Fodd bynnag gwrthodwyd y cais. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad ond cafodd yr apêl ei wrthod.

Mae'r cais presennol yn ceisio newid dyluniad allanol yr adeilad i adlewyrchu'r adeilad pwrpasol a gymeradwywyd yn wreiddiol ar y safle. Bydd amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd i sicrhau bod yr holl waith adeiladu'n cael ei gwblhau cyn pen dwy flynedd. O ran effaith y cynnig ar fwynderau preswyl, mae'r egwyddor o

ddatblygu storfa gychod ar y safle eisoes wedi cael ei sefydlu. Bydd yn dal i gael ei ddefnyddio fel storfa gychod ac ni fydd yn cael dim mwy o effaith na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Hefyd, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad wrth hysbysebu'r cynnig. O ran priffyrdd nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r newidiadau arfaethedig i'r fynedfa i gerbydau. Bydd y newidiadau'n gwella'r fynedfa ac yn darparu lle parcio newydd ar y safle. Yn sgil y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru mae'r cais yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth a bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau bod y mesurau ecolegol a gwaith tirweddu'n cael eu cwblhau cyn dechrau defnyddio'r adeilad ac yn ystod y tymor plannu cyntaf, yn y drefn honno. Hefyd, bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel storfa gychod at ddefnydd preifat yn unig. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, bod pryder mawr ynglŷn â'r cais yn ardal Llaneilian gan nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ac y gallai gael ei ddefnyddio fel anecs preswyl yn y dyfodol. Er ei fod yn derbyn y bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd, gofynnodd i'r Pwyllgor ohirio'r cais i roi cyfle iddynt weld yr holl wybodaeth cyn dod i benderfyniad ffurfiol yn unol â chais y Cyngor Cymuned. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl i gadw'r ffenestri a bod y cais hwnnw wedi cael ei wrthod.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr Adain Gorfodi Cynllunio wedi bod ar flaen y gad ers i'r cais ôl-weithredol gael ei gyflwyno. Nododd bod clai wedi cael ei dynnu o'r safle a'i symud i'r traeth yn anghyfreithlon. Roedd rhaid cymryd camau gorfodi i ddelio â'r gwastraff yn briodol. Daeth yr Awdurdod Cynllunio i wybod nad oedd yr addasiadau i'r adeilad yn unol â'r cynlluniau a ganiatawyd a chyhoeddwyd hysbysiad tor amod. Apeliodd yr ymgeisydd yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod, ond fe wnaeth yr Arolygiaeth Cynllunio, PEDW, wrthod apêl yr ymgeisydd i gadw'r addasiadau. Mae'r cais sydd gerbron y Pwyllgor yn debyg i'r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mae'r ymgeisydd yn ceisio newid dyluniad yr adeilad, fel ei fod yn edrych yn debycach i storfa gychod. 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. Dywedodd bod y fynedfa newydd yn dderbyniol yn ôl yr Awdurdod Priffyrdd, ac bernir y bydd cynyddu lefelau'r safle yn sicrhau mynediad digonol i'r storfa gychod.

Dywedodd y Cynghorydd Derek Owen, Aelod Lleol, y dylid gwrando ar bryderon y Cyngor Cymuned cyn dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais.

Cynigodd y Cynghorydd Liz Wood bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn rhoi cyfle i'r Pwyllgor ddarllen adroddiad PEDW. Eiliwyd y cynnig i ohirio'r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn galluogi'r Pwyllgor i weld adroddiad PEDW cyn gwneud penderfyniad.

12.2 FPL/2024/43 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i greu estyniad i'r fynwent bresennol ym Mynwent Y Rhyd, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y safle ym meddiant y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y safle gerllaw'r fynwent a'r ffin ddatblygu, a bod y cais yn addas o ran ei faint a'i natur a'i bod hi'n hawdd cyrraedd y safle ar droed, beic a chludiant cyhoeddus, ac felly mae'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym meini prawf Polisi ISA 2 sef y prif bolisi i'w ystyried mewn perthynas â'r cais hwn. Cydnabyddir bod y safle'n dir amaethyddol Gradd 3a, serch hynny mae'r angen ar gyfer y datblygiad yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol gan nad oes llawer o blotiau claddu ar ôl yn y fynwent.

Cynigodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo, ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 VAR/2024/26 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (Ecolegol), (05) (Dylunio tirlunio) a (09) (Cynlluniau Cymeradwy) o ganiatâd 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 a ganiatawyd a thorri coed y tu ôl i'r adeilad yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y cais Cynllunio gwreiddiol FPL/2023/141 wedi cael ei gymeradwyo ganddo.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr adroddiad coedyddiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn datgan bod nifer o'r coed yn goed sydd wedi aildyfu a'u bod mewn cyflwr gwael. Mae'r Ecolegydd hefyd wedi cadarnhau bod cael gwared ar ddwy goeden yng nghefn y safle yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol yn yr hirdymor ar statws gwarchodaeth ffafriol yr ystlumod yn yr ardal. Mae'r ymgeiswyr hefyd yn gofyn am ganiatâd i ddiwygio amod (09) o'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol er mwyn symud y garej / sied 1 metr tua'r ffin ddwyreiniol a deheuol. Mae'r garej yn llai ac yn mesur 4m x 7m, gydag ôl troed o 28 metr sgwâr y hytrach na 30.2 metr sgwâr. Mae'r cais yn cynnig plannu gwrych ychwanegol ynghyd â gosod dau focs ystlumod a dau focs adar ar y sied / garej.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd John I Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 FPL/2023/181 - Cais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Shirehall, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon yn lleol ynglŷn â gorddatblygu yr angen am yr unedau hyn, diffyg pario a'r fynedfa i'r safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Geraint Bebb ac Aelod Lleol am Ymweliad Safle oherwydd pryderon yn lleol ynglŷn â'r fynedfa gul i'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I Jones.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.5 FPL/2024/64 – Cais lawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tynygongl

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ar effaith y cynnig ar eiddo preswyl, ei effaith weledol, a maint yr annedd arfaethedig.

Gofynnodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.6 HHP/2024/56 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 2 Saith Lathen, Tŷ Croes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â pharcio, adeiladu dros ddraeni a gorddatblygu'r safle.

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol, y Cynghorwyr Neville Evans a Douglas M Fowlie wedi gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 FPL/2024/40 – Cais llawn ar gyfer lleoli cynwysyddion storio ar yr iard ar dir yng Nghlwb Golff Ynys Môn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol.

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol, y Cynghorwyr Neville Evans a Douglas M Fowlie wedi gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.8 FPL/2024/60 – Cais llawn ar gyfer lleoli caban lluniaeth yng Nghae Pêl Droed Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Awdurdod Lleol sy'n berchen ar y safle.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais hwn i osod cynhwysydd ar safle Clwb Pêl-droed Bae Trearddur i'w ddefnyddio fel caban bwyd a diod yn dderbyniol o ran maint, bydd yn integreiddio gyda'r pafiliwn sydd ar y safle ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr hyn sydd o'i gwmpas a'r amgylchedd naturiol gan y bydd ei orffeniad o ansawdd dda. Bydd yn darparu cyfleusterau bwyd a diod i'r bobl sy'n defnyddio'r cae pêl-droed a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol. Bydd dau focs adar yn cael ei osod ar y cynhwysydd a bydd unrhyw oleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion awyr dywyll.

Cynigodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd John I Jones.

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

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 19 Mehefin, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb (cais rhif 4 yn unig), Neville Evans, Robert Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams (ceisiadau rhif 1 a 4 yn unig)
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm (GJ), Arweinydd Tîm (CR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Jeff Evans, T Ll Hughes MBE, John I Jones a Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Cynghorydd Ieuan Williams (cais 1)

---

1. **FPL/2024/64 – Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le a chadw y fynedfa newydd i gerbydau yn Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl**

   Cyflwynwyd y cais i aelodau'r pwyllgor gan y Swyddog Achos. Edrychwyd ar safle'r cais o du blaen yr annedd, a dangoswyd y fynedfa a'r lôn ôl-weithredol i aelodau'r pwyllgor.

2. **HHP/2024/56 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 2 Saith Lathen, Ty Croes**

   Cyflwynwyd y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gan y Swyddog Cynllunio. Edrychwyd ar y safle oddi mewn i'r safle ei hun. Mae aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

3. **FPL/2024/40 – Cais llawn ar gyfer defnyddio'r iard bresennol i leoli cynwysyddion storio ar dir yng Nghlwb Golff Ynys Môn, Station Road, Rhosneigr**

   Cyflwynwyd y cais i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gan y Swyddog Cynllunio. Edrychwyd ar y safle oddi mewn i'r safle. Mae aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

4. **FPL/2023/181 – Cais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Shirehall, Ffordd Glanhwfa, Llangefni**

   Cyflwynwyd y cais i aelodau'r pwyllgor gan y Swyddog Achos.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/15

Ymgeisydd: Grwp Cynefin

Bwriad: Cais llawn i godi 15 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a chreu ffordd mewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol.

This page is intentionally left blank

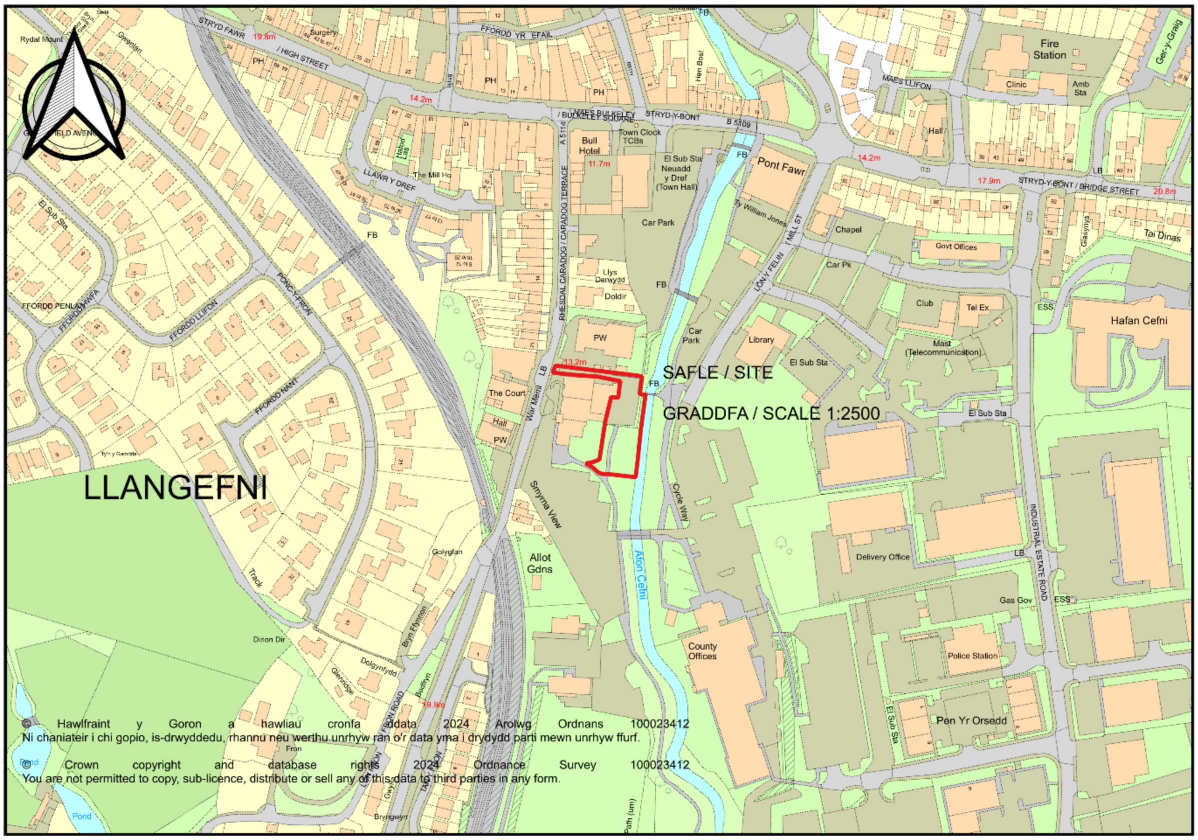
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.1**

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliadau.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau 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 Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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	• 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 fygythiad. • 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 Asesiad 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.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd 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 lawr 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 cladin, 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 cwrtilau, 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 Calfinaidd Moriah, gan gynnwys wal y cwrt blaen a'r gatiau. 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 cwtogi, 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 ddraenio 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 Polisïau 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 polisïau 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 bolisïau a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r holl ymgyngoreion 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 (CIfA).

(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 hydrolig 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 chyngor 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**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd - Phil Jones Consultancy, Ionawr 2023**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Ail Atodiad – Phil Jones Consultancy, Hydref 2023**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Trydydd Atodiad – Phil Jones Consultancy, Rhagfyr 2023**
- **Asesiad Desg Archeolegol**
- **Datganiad Cynllunio**
- **Asesiad 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 polisïau 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.

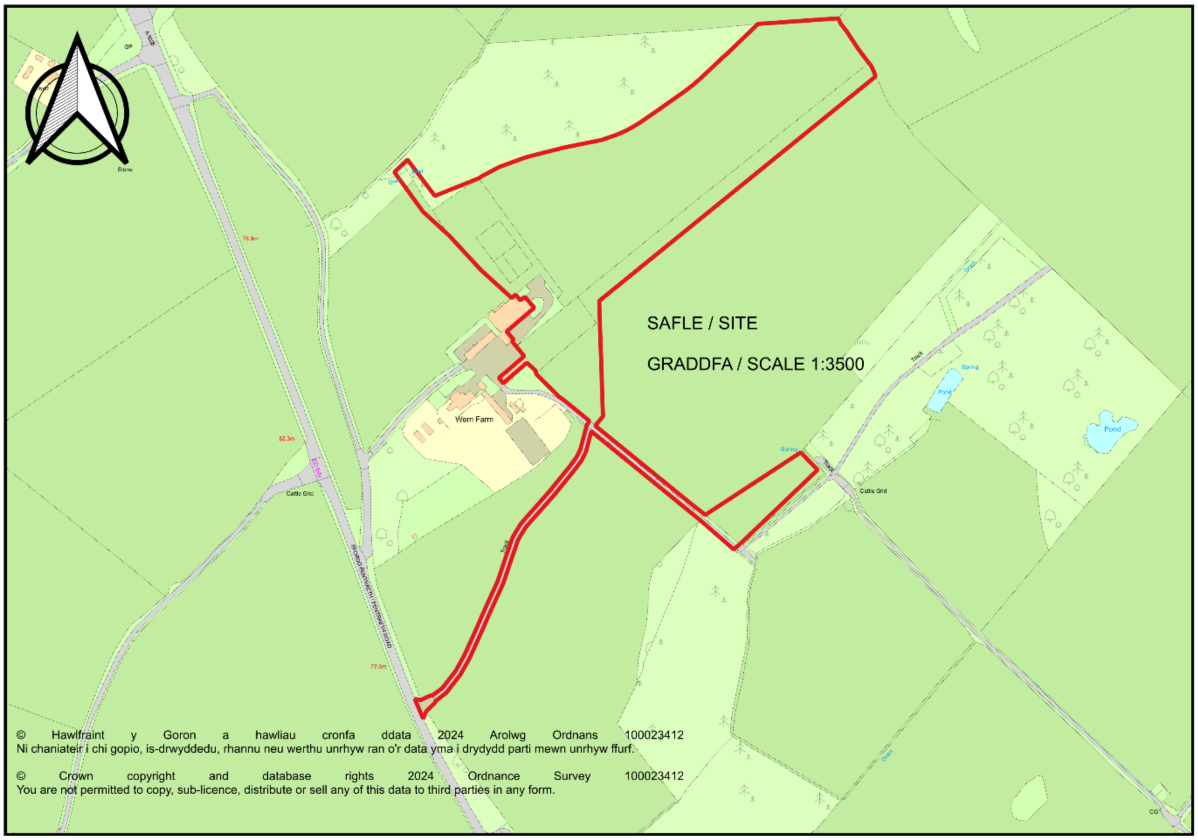
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.2**

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 ffyrdd 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

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

Yn ystod ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Mehefin 2024, penderfynodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau dros wneud hynny fel a ganlyn:

- Diogelwch ar y priffyrdd
- Cynaliadwyedd

Mae amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"Os bydd y Pwyllgor yn cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn rhoi amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae'n rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros wneud penderfyniad yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn canllawiau polisi gan swyddogion cynllunio mewn perthynas â hyn, a dim ond pleidleisio yn erbyn argymhellion os oes rhesymau gwirioneddol a materol dros wneud hynny. Cedwir cofnod manwl o resymau'r Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei gynnwys yn ffeil y cais. Efallai y bydd rhaid wynebu costau ar apêl wrth wneud penderfyniad sydd yn mynd yn groes i'r argymhelliad, a bydd rhaid i'r Pwyllgor gymryd pleidlais wrth wneud penderfyniad ar y cais waeth beth yw'r gofynion ym mharagraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."
Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;
"Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi'r rhesymau a gyflwynwyd gan aelodau, nodi a yw'r rhesymau, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol a materol, a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hynny;

Diogelwch ar y Priffyrdd.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r fynedfa a'r gwelededd ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
Mae ceir yn teithio ar gyflymder o 60mph ar y ffordd hon. Yn unol â Nodyn Technegol 18: Trafnidiaeth, dylid sicrhau llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa. Oherwydd hyn, mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r gofynion a nodwyd yn TAN 18.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau nad oes unrhyw ddamweiniau wedi digwydd o ganlyniad i'r fynedfa bresennol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon i'r cerbydau ychwanegol ddefnyddio'r fynedfa hon, yn ogystal â'r trefniadau parcio a'r llain welededd.

Gan fod y cais yn cydymffurfio gyda'r canllawiau gwelededd yn TAN 18; mae hefyd yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2, TRA4 a TAN 18.

Cynaliadwyedd

Gofynnodd aelodau sut mae'r safle hwn yn gynaliadwy, a nodwyd bod cais cynllunio tebyg yng Nghaergeiliog wedi'i wrthod.

Mae'r safle arfaethedig oddeutu 0.51km oddi wrth y safle bws agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy ac sy'n hwb trafnidiaeth gyhoeddus gwych. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn croesi safle Wern Farm, sy'n cysylltu'r safle gyda Llandegfan a Phorthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 3.4km o Dref Porthaethwy, sydd ag amrywiaeth o gyfleusterau megis siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati.

Er y derbynnir bod yr A5025 yn ffordd brysur, heb unrhyw droedffyrdd ffurfiol na goleuadau, lle mae ceir yn teithio ar gyflymder o 50mph, mae'r hawl tramwy cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle yn sicrhau mai dim ond am gyfnod byr (310km) mae pobl yn gorfod cerdded ar y ffordd hon i fynd i Borthaethwy. Mae safle bws hefyd ar gael 0.51km oddi wrth y safle, sy'n cysylltu â hwb trafnidiaeth cynaliadwy tu hwnt ym Mhorthaethwy.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn leoliad hygyrch a chynaliadwy dros ben fydd yn bodloni holl anghenion hanfodol ymwelwyr, yn ogystal â bod yn agos at lwybrau trafnidiaeth allweddol. Gall ymwelwyr ddewis a dethol o amrywiaeth o ddulliau teithio tra'n aros ar y safle.

Mewn perthynas â’r cais cynllunio a wrthodwyd yng Nghaergeiliog. Mae hyn yn wahanol iawn i’r datblygiad arfaethedig yn Wern Farm. Cadarnhaodd yr Arolygydd Cynllunio nad oedd amrywiaeth digonol o siopau, gwasanaethau ac atyniadau twristiaid ar gael o fewn pellter cerdded a beicio o’r safle. Cadarnhaodd yr arolygydd ei bod yn annhebygol y byddai pobl sy’n aros ar y safle yn defnyddio eu beiciau gan y byddai’n cymryd oddeutu 60 munud i gyrraedd atyniadau.

Mae Wern Farm wedi’i leoli mewn lleoliad cynaliadwy gyda safle bws 0.51km o’r safle. Mae’r hawl tramwy cyhoeddus, sy’n mynd ar draws y safle, yn sicrhau mai dim ond am gyfnod byr (310km) mae pobl yn gorfod cerdded ar y ffordd hon i gyrraedd Porthaethwy, ac yno ceir amrywiaeth o siopau, tafarndai, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Mae Porthaethwy yn hwb trafnidiaeth gwych sy’n cysylltu gyda Bangor a gweddill yr Ynys.

Ystyrir bod Wern Farm yn gynaliadwy iawn, gyda dewis o ddulliau trafnidiaeth ar gyfer y bobl sy’n ymweld â’r cabannau. Oherwydd hyn, mae’r cais yn cydymffurfio gyda Pholisïau Strategol PS4, PS5 a’r cyngor sydd wedi’i nodi yn PPW a TAN18.

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 pholisïau 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/cabanau 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 ddiweddaru 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 welededd o 2.4m wrth 215 metr. Ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchben lefel y gerbytffordd gyfagos o fewn llinellau'r llain welededd ar unrhyw adeg.

Rheswm: I ddarparu gwelededd 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 mannau 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/mannau cysylltu, lleoliad y mannau 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 Rhagarweinol, 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 – Egniol, dyddiedig 18.07.2022**
- **Asesiad Carbon ac Ynni – Egniol, 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**
- **Asesiad 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**
- **Asesiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 1 – 23/EIE/Anglesey/44 02**
- **Asesiad 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.

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.3**

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Mehefin 2024, penderfynodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau fel a ganlyn:

- Diffyg mannau parcio/diogelwch ar y priffyrdd
- Gorddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Os bydd y Pwyllgor yn cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn rhoi amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae’n rhaid i’r Pwyllgor nodi’r rhesymau dros wneud penderfyniad yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau’r pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn canllawiau polisi gan swyddogion cynllunio mewn perthynas â hyn, a dim ond pleidleisio yn erbyn argymhellion os oes rhesymau gwirioneddol a materol dros wneud hynny. Cedwir cofnod manwl o resymau’r Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei gynnwys yn ffeil y cais. Efallai y bydd rhaid wynebu costau ar apêl wrth wneud penderfyniad sydd yn mynd yn groes i’r argymhelliad, a bydd rhaid i’r Pwyllgor gymryd pleidlais wrth wneud penderfyniad ar y cais waeth beth yw’r gofynion ym mharagraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;
“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi’r rhesymau a gyflwynwyd gan aelodau, nodi a yw’r rhesymau, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol a materol, a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hynny;

Diffyg Mannau Parcio/Diogelwch ar y Priffyrdd.

Mynegodd aelodau bryderon yn ystod yr ymweliad safle nad oedd mannau parcio cyfagos ar gael.

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

Roedd y nodiadau technegol (M22026-01 ac M22026-02) yn nodi mannau parcio yng nghyffiniau’r datblygiad, gan argymell y byddai’r ardal a enwir yn ‘Parth A’ yn addas. Roedd hefyd yn nodi ardal gyferbyn â’r datblygiad, sy’n cynnig mannau parcio arhosiad byr ar gyfer siop y pentref (enwir yn Parth C). Mae asesiadau a gwblhawyd gan yr ymgeisydd yn awgrymu nad yw Parth A yn cael ei ddefnyddio’n rheolaidd ar gyfer parcio, ac mae sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau hyn. Ar y sail bod y cais gwreiddiol wedi newid o bedwar uned gwyliau i dri, mae’r Awdurdod Priffyrdd o’r farn bod modd bodloni’r gofynion parcio sy’n gysylltiedig â’r cais drwy ddefnyddio Parth A.

Mae’r awdurdod priffyrdd lleol yn derbyn y gellir bodloni’r gofynion parcio sy’n gysylltiedig â’r datblygiad yn yr ardal sydd wedi’i hamlygu fel Parth A yn y nodyn technegol.

Nodir hefyd bod y Swyddog Priffyrdd wedi cwblhau ymweliad safle ar dri achlysur gwahanol yn dilyn ymweliad safle’r Pwyllgor Cynllunio. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod mannau parcio digonol ar gael ym Mharth A ar y tri achlysur gwahanol.

Mae’r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2, TRA4 a TAN 18.

Gorddarpariaeth Llety Gwyliau yn yr ardal.

Roedd aelodau’n pryderu bod orddarpariaeth llety gwyliau eisoes yn yr ardal. Mae 15.36% o lety gwyliau yn yr ardal ar hyn o bryd; fodd bynnag, cadarnhaodd yr aelodau nad oedd y ffigwr hwn yn cynnwys pob AirBnB yn yr ardal. Chwiliodd un o’r aelodau am lety gwyliau ar-lein yn ystod y cyfarfod, a daeth y cyfanswm o lety gwyliau yn yr ardal i fwy na 25%.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn data gan yr Adran Dreth Gyngor; fodd bynnag, nid yw llety AirBnB yn cael eu cynnwys yn y ffigwr hwn. Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi selio ei benderfyniad ar y data a ddarparwyd gan yr Adran Dreth Gyngor.

Mae cynnydd yn nifer y cartrefi gwyliau ac ail gartrefi ar Ynys Môn; fodd bynnag, ers gwrthod y cais blaenorol oherwydd gorddarpariaeth cartrefi gwyliau, mae’r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau

gwyliau i 3. Rhoddwyd ystyriaeth bellach i'r faith nad yw Llangoed dim ond ychydig dros y trothwy 15% a bod yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio unwaith eto, sy'n ystyriaeth faterol. Mae'r Awdurdod Cynllunio hefyd wedi colli nifer o apeliadau lle'r aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy 15%, ac mae'n rhaid ystyried canlyniadau'r apeliadau hyn. Mae'r hen gapel wedi bod yn wag ers peth amser, ac os na wneir defnydd ohono, bydd yr adeilad yn dod yn adfail annymunol yn y gymuned. Ystyriwyd a fyddai'r 3 uned gwyliau yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi gostwng i 3 uned gwyliau, credir bod nifer yr unedau gwyliau o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Rhaid ystyried hefyd defnydd cyfreithiol yr adeilad, sy'n ddefnydd D1. Gellid defnyddio'r adeilad fel neuadd gymunedol, crèche ac ati, fyddai'n cael effaith fwy sylweddol ar draffig a pharcio, llawer mwy na 3 uned gwyliau.

Casgliad

Mae'r Adran Briffyrdd yn hapus hefo'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno a wedi cadarnhau fod yna ddigon o lefydd parcio ar gael yn yr ardal. Ystyriwyd a fyddai'r 3 uned gwyliau yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi gostwng i 3 uned gwyliau, credir bod nifer yr unedau gwyliau o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau sydd wedi cael ei amlinellu yn yr adroddiad.

Argymhelliad

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

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

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

(02) 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 Ffotograffaidd 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 anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(08) Rhaid 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 briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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

· Cynllun Lleoliad – 2474-A3-01
· Gweddluniau Arfaethedig 1 o 2 – 2474-A3-05
· Gweddluniau 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 polisïau 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.

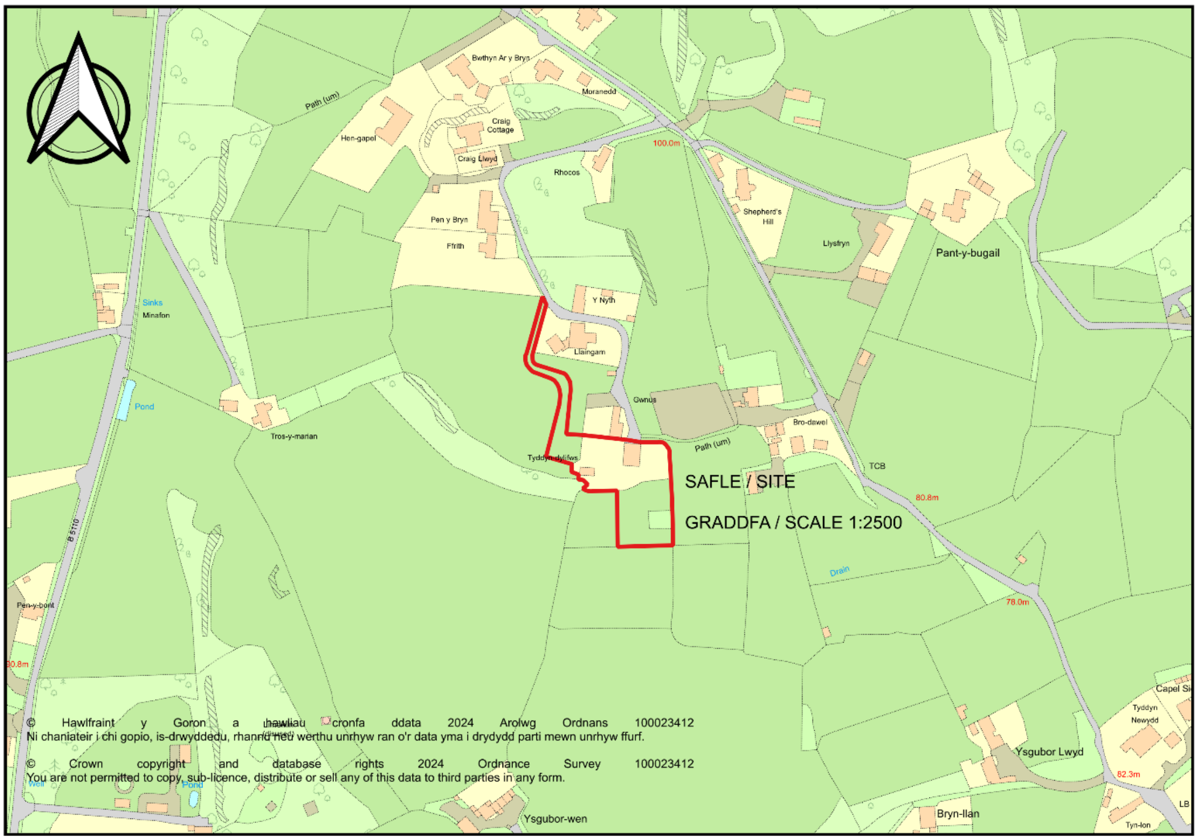
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.4**

Rhif y Cais: FPL/2024/64

Ymgeisydd: Mr and Mrs Mark and Sacha Tarry

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le a chadw y fynedfa newydd i gerbydau y trac a'r mannau parcio yn

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

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 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)

Cyfarwyddydd 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 Cyhoeddusrwydd

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 yn cefnogi y cais a 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Mae’r prif bwyntiau wedi’u crynhoi isod:

Llythyrau Cefnogol:-

- Mae cefnogi busnesau lleol yn bwysig iawn gan eu bod yn cyflogi pobl leol ac mae'r ymgeisydd yn cadarnhau ei fod yn dymuno cyflogi pobl leol yn y dyfodol
- Byddai dymchwel yr annedd bresennol yn gwella ymddangosiad gweledol yr ardal
- Byddai'r annedd yn fwy effeithiol o ran ynni.

Llythyrau Gwrthwynebu:-

· 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 ACLl 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, Tynygongl.

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 siapio 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 ymdoddi neu integreiddio’n ddigonol i mewn i’r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw’n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na’r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol:
i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
iii. Rhaid i’r adeilad fod wedi’i ddylunio’n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy’r amddiffynfeydd llanwol;
iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacau wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pan fo tŷ sy’n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau’r difrod.

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 siale 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 ailddefnyddio, 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 argymell 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 (CDLlC) 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 oleddf. 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 oleddf a bydd yr atig yn cael ei ddefnyddio fel lle byw. Bydd coridor gwydr yn uno'r gegin unllawr â tho ar oleddf 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 ffigwr 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 CDLlC yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu 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 tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

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

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu

Mae polisi strategol PS19 a pholisi AMG5 yn y CDLlC yn datgan y dylai cynigon 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 CDLlC 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 CDLlC. Rhoddwyd ystyriaeth i isadran 6, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol ar Iechyd, 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 CDLlC 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 ddatrysiad 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 datblgyiad 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 ystlumod 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 polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PS6, PS19, PS5, PCYFF4, PCYFF3, PCYFF1, PCYFF2, TRA2, TRA4, TAI13, AMG5

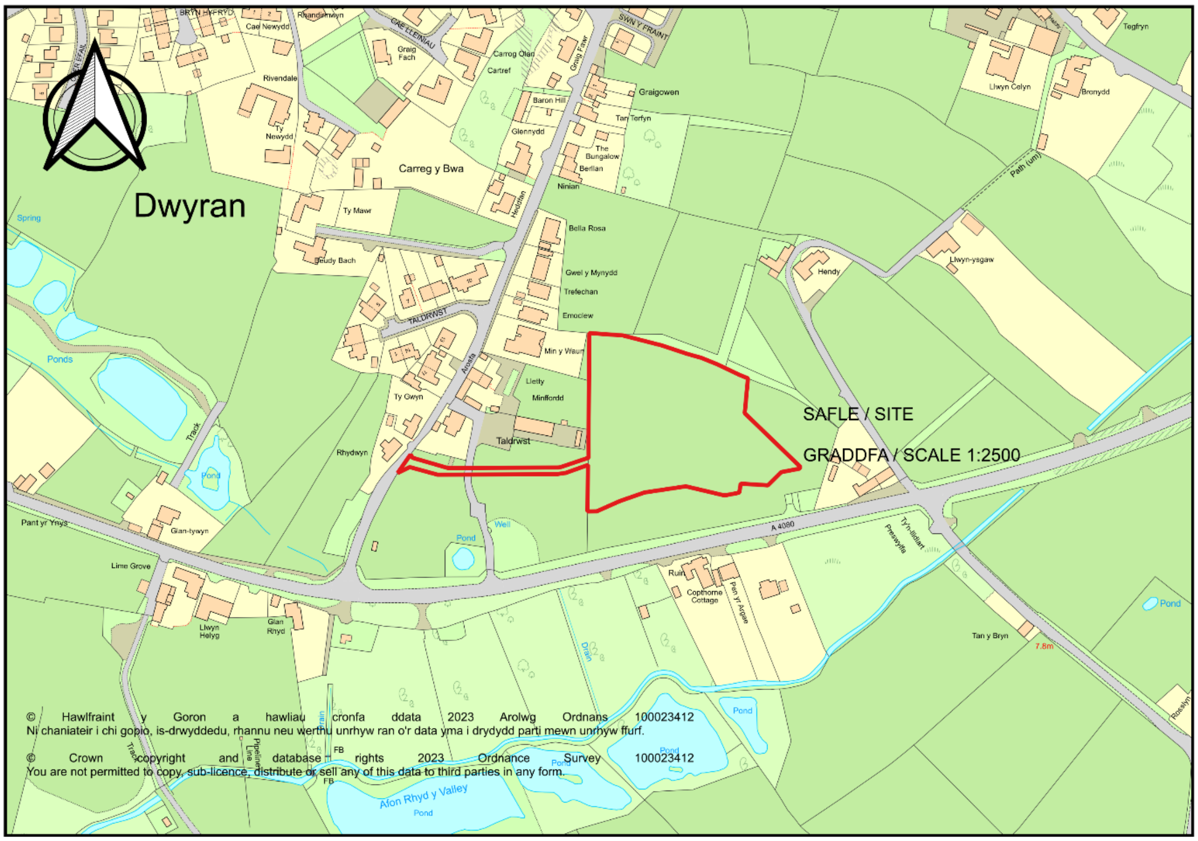
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: 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: Taldrwst, 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 leoliad.

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

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

Mae'r datblygwr wedi delio â'r mater hwn a chyflwynwyd yr wybodaeth i'r pwyllgor cynllunio yn ei gyfarfod ar 5 Mehefin 2024. Yn y cyfarfod hwn, penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais am resymau eraill, fel y nodir isod;

· Bydd y cynllun yn achosi niwsans i eiddo cyfagos ac felly mae'n groes i bolisi PCYFF 2.
· Ni fydd y gwrych yn cuddio'r safle 12 mis o'r flwyddyn ac felly mae'n groes i bolisi PCYFF 3 a PCYFF 4.
· Mae'r llain welededd i'r A4080 yn annigonol.
· Mae'r fynedfa'n is-safonol ac mae Lôn Fain yn rhy gul.

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.

Cyn mynd i'r afael â'r rhesymau dros wrthod, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol dynnu sylw'r pwyllgor at y risg gwirioneddol a'r tebygolrwydd o gostau apêl pe byddai'n parhau â'i fwriad i wrthod y cynnig. Ar gais y Pwyllgor mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth nad yw'n ymwneud â'r broses gynllunio ac o'r herwydd mae'r Pwyllgor wedi cymryd 6 mis i ddelio â'r cais. Ar ôl derbyn yr wybodaeth, mae'r aelodau wedi cyflwyno rhesymau ychwanegol dros wrthod y cais. Ddeellir bod rhywfaint o ddryswch wedi bod ynglŷn â'r rhesymau a gyflwynwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod ym mis Rhagfyr 2023, fodd bynnag rhaid nodi bod yr aelodau wedi derbyn 5 adroddiad cnoi cil pellach a oedd yn nodi'n glir mai'r unig reswm dos wrthod y cais oedd diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r system draenio dŵr wyneb. Yn ystod y 5 cyfarfod lle gohiriwyd y cais ni wnaeth yr un aelod gwestiynu mai dim ond un rheswm oedd wedi'i gofnodi dros wrthod y cais. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn poeni y galli'r Arolygydd Cynllunio ystyried hyn yn 'ymddygiad afresymol' ac yn sail i ddyfarnu costau.

Niwsans i Eiddo Cyfagos

Fel y nodir yn yr adroddiad pwyllgor gwreiddiol, mae'r effaith ar fwynderau preswyl, megis niwsans, yn cael ei ystyried o dan bolisi PCYFF 2, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol. Mae'r cynnig arfaethedig wedi cael ei guddio'n dda rhag yr eiddo cyfagos ac felly ni fydd yn achosi unrhyw oredrych. Prif bryder yr adran oedd sŵn ac aflonyddwch o'r 13 uned wyliau ac effaith hynny ar yr eiddo preswyl i gyfeiriad y gorllewin. Ar ôl ymweld â'r safle, mae'r adran yn fodlon bod pellter digonol rhwng yr unedau a'r eiddo cyfagos fel na fydd sŵn ac aflonyddwch yn achosi problem i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais. O edrych ar y cynllun safle arfaethedig, nodir y bydd pellter o 13m rhwng y tai a'r caban agosaf, ac y bydd gwrych trwchus rhyngddynt a fydd yn lliniaru rhywfaint ar y sŵn. Dylid nodi hefyd nad yw'r safle'n cynnwys ardaloedd amwynder (meinciau, pyllau tân, decin ayb.) ac o'r herwydd ni fydd dim i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r ardaloedd allanol. Hefyd, mae'r eiddo cyfagos eisoes yn agos iawn at gyfadeiladau Taldrwst sy'n cynnwys unedau ar osod, ystafelloedd Gwely a Brecwast, ynghyd â

bar. O ganlyniad mae'r adran o'r farn na fydd yr aflonyddwch a achosir yn ddim gwahanol i'r trefniadau presennol, ac na ellir gwrthod y cais ar y sail yma yn unig. Hoffai'r adran hefyd dynnu sylw'r aelodau at agosrwydd y safle at ffordd brysur yr A4080 ynghyd ag anheddle Dwyran, sydd hefyd yn achosi rhywfaint o aflonyddwch/sŵn yn y cefndir. At ei gilydd, bernir na ellir gwrthod y cais ar y sail y bydd yn effeithio ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun ar gyfer unedau gwyliau hunanarlwyo, ac o ystyried hynny yng nghyd-destun defnydd tir yn unig, ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar fwynderau preswyl nac y byddai datblygiad preswyl. Nodir bod safle'r cais ar gyrion anheddle a ffordd brysur yr A4080 ac felly nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bydd y niwsans sŵn a achosir yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Gwelededd y Safle yn sgil gwrych collddail

Mae'r aelod lleol yn honni nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 gan nad yw'r gwrych ar hyd yr A4080 yn fytholwyrdd ac felly ni fydd y safle cael ei guddio 12 mis o'r flwyddyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn yn y bydd y sgrin y llai effeithiol yn ystod y gaeaf gan na fydd dail ar y coed, fodd bynnag yn ystod misoedd yr haf mae'r gwrych yn rhwystr gweledol rhagorol ar hyd yr A4080. Ers mabwysiadu'r CDLlC yn 2017, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol na'r pwyllgor cynllunio wedi gwahaniaethu rhwng sgrinio drwy gydol y flwyddyn a sgrinio tymhorol oherwydd y math o wrych sy'n tyfu (bytholwyrdd/collddail). Felly, byddai'n afresymol ac yn annheg defnyddio'r fath egwyddor yn yr achos hwn. Er y newidiadau tymhorol, mae'r safle ar gyrion pentref ac felly ni fydd y datblygiad yn edrych fel pe bai'n gorgyffwrdd â chefn gwald agored ac o ganlyniad mae'r adran o'r farn y bydd yn ymdoddi i'r dirwedd ac na fydd yn achosi effaith weledol i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Materion Priffyrdd

Fel y nodwyd uchod, nodwyd 2 reswm dros wrthod yn gysylltiedig â phriffyrdd. Roedd y cyntaf yn ymwneud â'r gyffordd o Lôn fain i'r A4080 a'r ail ynglŷn â gallu Lôn Fain i ymdopi â'r traffig ychwanegol gan ei bod mor gul. Hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol dynnu sylw'r aelodau at y ffaith nad oes gan yr Adran Priffyrdd unrhyw bryderon na gwrthwynebiad i'r cynllun a'u bod yn hapus â'r fynedfa newydd a chapasiti Lôn Fain. Heb dystiolaeth sylweddol i ddangos pam fod yr aelodau'n anghytuno â barn broffesiynol y swyddogion priffyrdd, mae risg sylweddol o gostau apêl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r un farn â'r Awdurdod Priffyrdd, sef bod y cynllun yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd.

Casgliad

Roedd gan yr Awdurdod Cynllunio ac ymgyngoreion arbenigol nifer o bryderon am y cynllun gwreiddiol, ac roedd pryder am faterion priffyrdd a llifogydd yn benodol. Mae'r cynllun wedi cael ei addasu erbyn hyn, yn unol â sylwadau'r ymgyngoreion arbenigol, ac mae hynny wedi datrys pryderon ynglŷn â'r materion priffyrdd a llifogydd y cyfeiriwyd atynt yn gynharach. Yn ogystal â hyn, ystyriwyd y cynllun yn erbyn y polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a chanfuwyd nad oedd yn groes i unrhyw bolisi. Ar ôl pwyso a mesur ystyriaethau cynllunio canfuwyd fod y cynllun yn dderbyniol, yn amodol ar osod amodau. Ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau perthnasol digonol dros wrthod y cais fel rhan o'r broses benderfynu ac o ganlyniad mae'r adran o'r farn y dylid argymell ei gymeradwyo. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r rhesymau a gyflwynwyd gan y pwyllgor yn ddigon cadarn nac yn ystyriaethau perthnasol y gellid eu hamddiffyn yn ystod apêl ac felly mae risg sylweddol o gostau am y rhesymau a nodir uchod.

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 hydrolig 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 anhwylustod 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 rhyngweledEdd 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 anhwylustod 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 anhwylustod 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 hydrolig 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 polisïau 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.

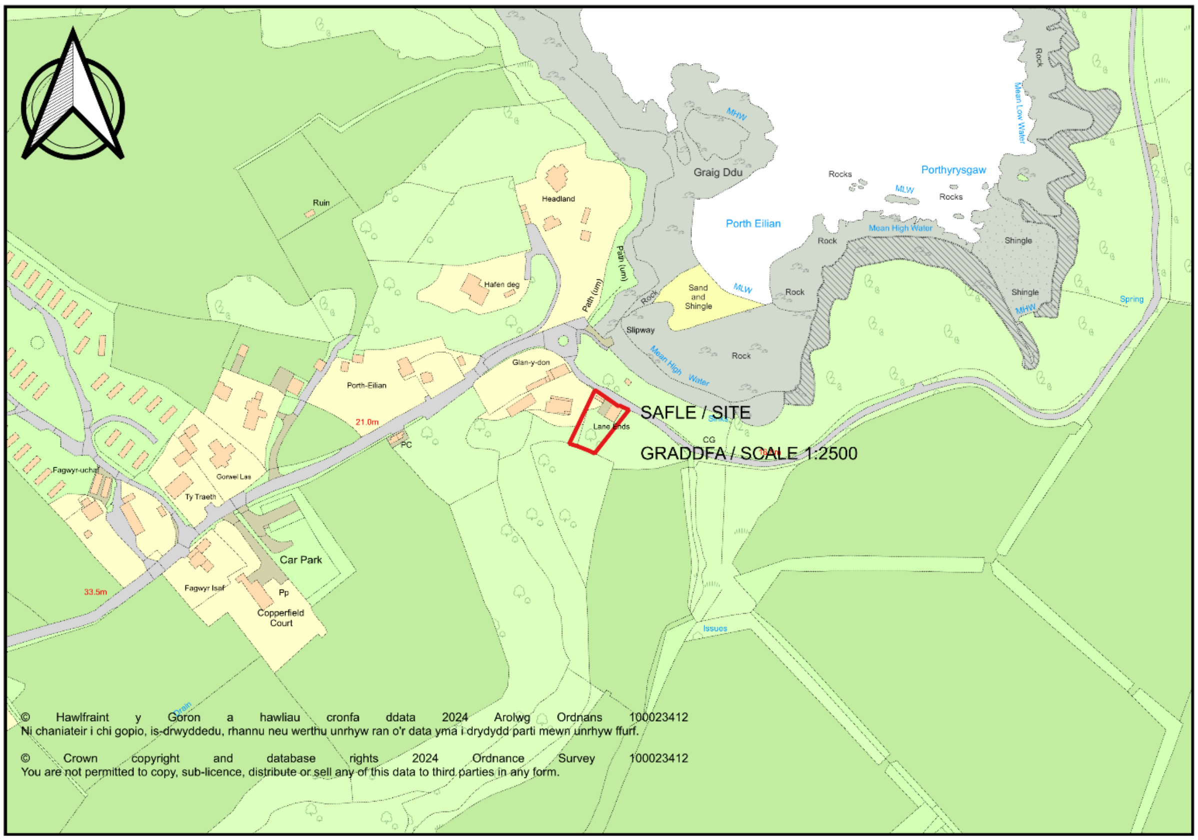
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 7.6

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

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 5ed o Fehefin 2024, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais hyd nes y byddent wedi derbyn copi o benderfyniad yr apêl flaenorol ar y safle. Mae copi o benderfyniad yr apêl wedi'i ddosbarthu a dylai'r aelodau fod yn ymwybodol o'i gynnwys.

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 (CDLlC), 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 Llaneilian 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 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. 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 gwelededd 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. 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.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Darparwyd cyngor ar yr AHNE a safleoedd gwarchodedig 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. Caniatawyd 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 gymeriad 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 Llaneilian, 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 mwynderau 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 trafnidiaeth 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 leoliad 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 bolisïau 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 pholisiau AMG 5 a PCYFF 4 o'r CDLl 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.

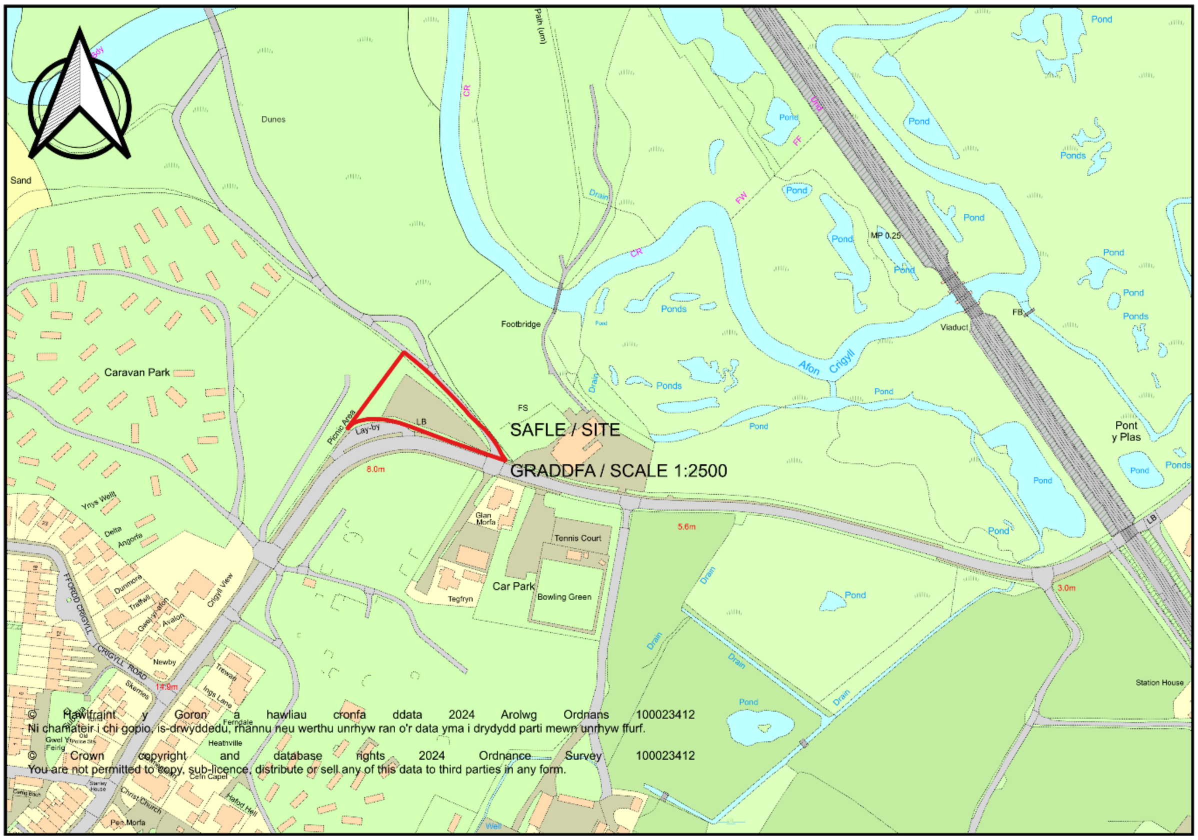
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.7**

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.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 bu'r Aelodau argymell cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Mehefin a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

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 Brifford
iv. Bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi 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
Cyfarwyddydd 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 Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol ynglŷn 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 canolig 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 welededd – 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 Fowlie	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.Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr ac un sylw drwy'r wefan wedi'i dderbyn yn mynegi pryderon a 34 llythyr o gefnogaeth. Y prif faterion a godwyd mewn gwrthwynebiad i'r datblygiad oedd:

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

Gellir crynhoi'r 34 llythyr o gefnogaeth fel a ganlyn;
i. Mae'r safle yn flêr a bydd y cais o fantais cynllunio
ii. Yr angen am y math hwn o gyfleuster yn yr ardal.

iii. Mae’r clwb yn ei chael hi’n anodd yn economaidd a bydd y datblygiad yn darparu incwm ychwanegol.

Mewn ymateb i’r materion a godwyd, ymatebaf fel a ganlyn:
i. Tra bo to’r cynhwysyddion presennol i’w gweld ar hyn o bryd byddai lleoli 44 o gynhwysyddion arall ar y safle yn gwneud y sefyllfa’n waeth. Mae’r Swyddog Tirlunio wedi cadarnhau y bydd y plannu arfaethedig yn cymryd 10-15 mlynedd i sefydlu ac i ddarparu sgrinio digonol.
ii. Tra efallai bod angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal nid yw safle’r cais yn y lleoliad gorau ac mae cyfleusterau storio wedi eu lleoli orau mewn stadau diwydiannol ac nid ar gyrion pentrefi.
iii. Tra efallai y bydd y cais yn darparu incwm ychwanegol i’ clwb Golff nid yw hyn yn goresgyn y niwed gweledol y bydd y datblygiad yn ei achosi i’r ardal leol.

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 (CDLlC) 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 CDLlC 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 CDLlC.

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 CDLlC 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 llefydd 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 nenlenni 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 CDLlC 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 ymwthiol 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 Brifffordd – 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 wedi asesu'r wybodaeth ac maent wedi cadarnhau bod y llain gwelededd diwygiedig yn dderbyniol..

iv. Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLlC 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.

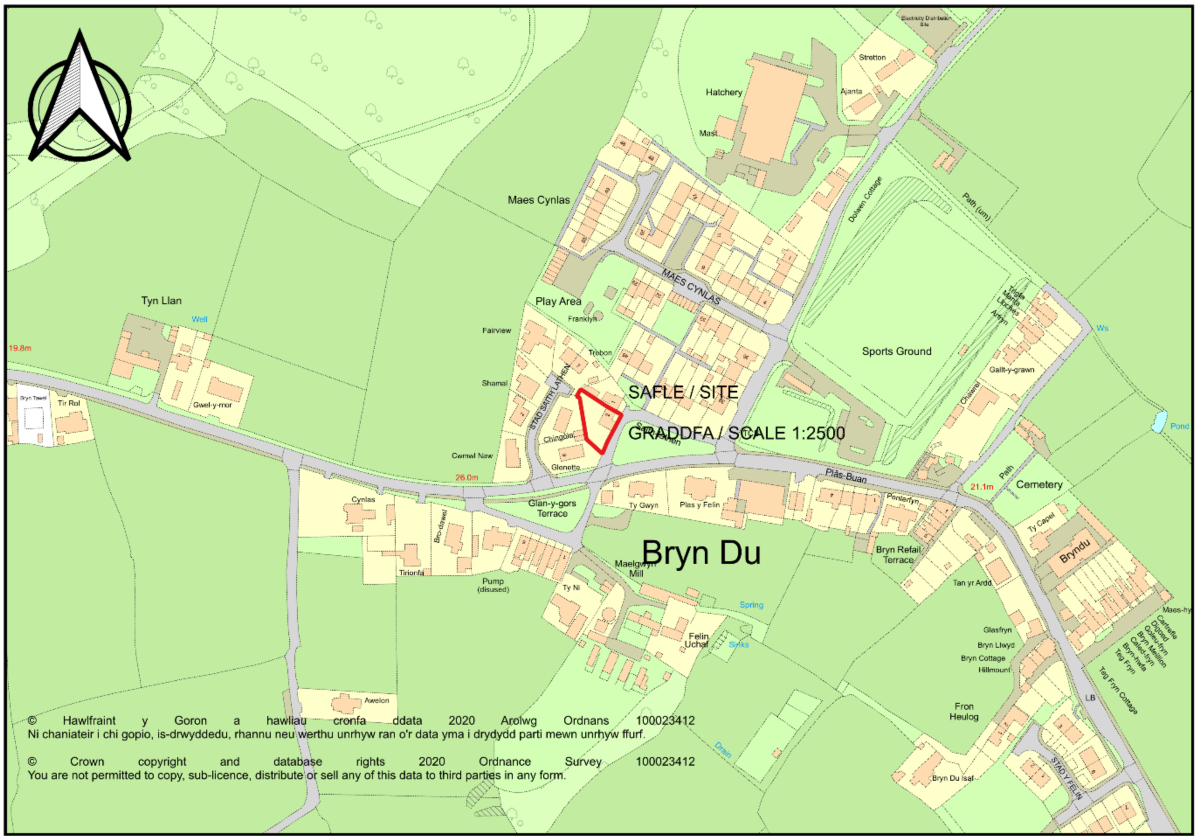
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **7.8**

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn fwthyn pâr wedi'i leoli yng nghlwstwr 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.

Polisïau

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 Cyhoeddusrwydd

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 ddosbarthu 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 mannau 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 cwrtil y safle, ac ni gododd Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad yn ystod yr ymgynghoriad. Mae presenoldeb y cysylltiad hwn ac unrhyw ddifrod 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 nghlwstwr 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 nghlwstwr Bryn Du, gyda nifer o eiddo cyfagos o'i amgylch. Gan na fydd yr estyniad yn fawr, ac o ystyried ei leoliad, 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 mannau 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 anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(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 polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TRA 4

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

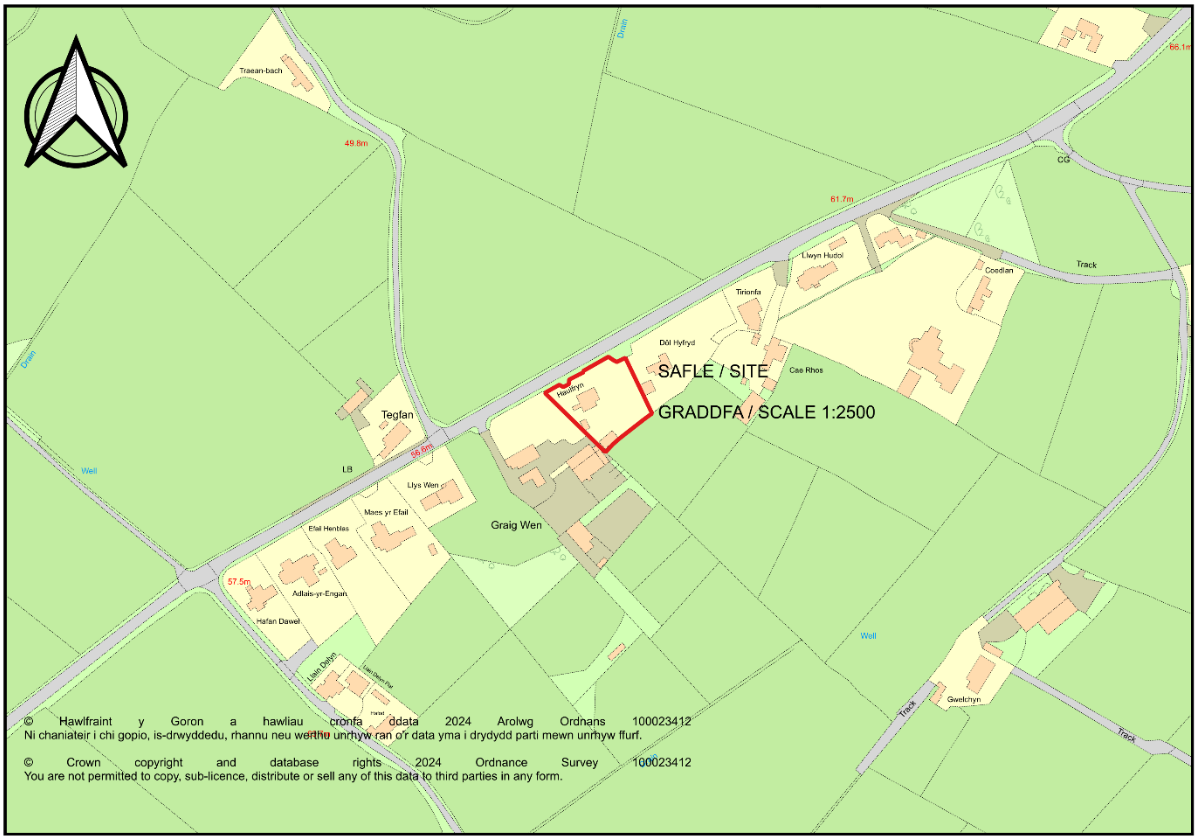
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2024/37

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol

Bwriad: Cais llawn am estyniad i'r ganolfan ddydd i ddarparu cymhwysiad preswyl yn

Lleoliad: Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwnaed y cais hwn gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghlwstwr gwledig Capel Mawr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ar y safle presennol ceir adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel annedd, ond yn ddiweddar mae gwaith wedi digwydd arno i'w newid yn ganolfan gofal dydd yn unol â chaniatâd FPL/2021/310. Mae'r adeilad yn un llawr gyda chwrtil sylweddol a 2 fynedfa breifat oddi ar y ffordd gyhoeddus.

Mae’r cais hwn ar gyfer codi estyniad yng nghefn yr adeilad fydd yn creu lle ar gyfer 3 ystafell wely, fydd yn cael eu defnyddio fel llety ar gyfer 1 aelod staff a 2 ddefnyddiwr gwasanaeth. I greu yr estyniad, defnyddir deunyddiau sy’n cyd-fynd â’r deunyddiau hynny a ddefnyddiwyd yn yr adeilad presennol. Bydd y waliau’n cael eu gorffen gyda rhendr gwyn gyda gwydr ffibr ar y to.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei dderbynioldeb o ran ei egwyddor, dyluniad, effaith ar fwynder preswyl ac effaith ar rwydwaith y briffordd leol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r trefniadau priffyrdd.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau mai polisiau TAI 11 yw'r rhai perthnasol o'r CDLIC.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon gyda'r bocs nythu ac goleuadau sensitif. Dim gwrthwynebiad i cynhwysion y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun ac atal llygredd.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Ddim ymateb.
Cynghorydd Nicola Roberts	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Ddim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad.

Mae’r cynllun wedi’i hysbysebu drwy bostio llythyrau personol at y rheiny sy’n byw mewn eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau mewn perthynas â’r cais oedd 12/04/2024. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi’i dderbyn oedd yn codi pryderon ynghylch preifatrwydd a thraffig. Ymdrinnir â’r materion hyn dan yr is-deitlau perthnasol isod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/310 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd presennol yn canolfan gofal dydd i plant gyda anabledd dysgu yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus. Caniatau 2/2/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r egwyddor ar gyfer datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried dan bolisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae TAI 11 yn cefnogi'r gwaith o ddarparu Llety Gofal Arbenigol yn amodol ar gydymffurfiaeth gyda'r meini prawf perthnasol canlynol;

"2.Mewn amgylchiadau eithriadol, gall llety gofal arbenigol gynnwys ail-ddefnyddio adeiladau neu safleoedd tir llwyd addas sy'n agos at ffiniau datblygu cyn belled a bod cyfiawnhad clir ar gyfer ei leoliad, gan ystyried natur y gofal sydd ei angen, effaith trafnidiaeth, a rhaid dangos nad yw safleoedd eraill yn addas/ddim ar gael."

Yn dilyn ymweliad safle, nodwyd nad yw'r ddarpariaeth gofal dydd wedi dechrau hyd yma, ac oherwydd hyn, mae'r adeilad yn meddu ar ddefnydd cyfreithiol C3, fel annedd. I'r perwyl hwn, credir bod y safle'n safle tir llwyd addas yn unol â'r meini prawf a nodir uchod. Mae'n amlwg fod lleoliad y llety wedi'i gyfiawnhau oherwydd bydd yn cael ei ddefnyddio mewn perthynas â'r caniatâd dilys a chydsyniadol ar gyfer darparu gofal dydd. Yn sgil yr uchod, ni chredir bod unrhyw wrthwynebiad ar sail polisi yn erbyn egwyddor y datblygiad, ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod egwyddor y cynllun yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 11.

Mwynder Preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn ceisio diogelu mwynder eiddo preswyl, a nodir y bydd ceisiadau'n cael eu gwrthod os byddant yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo lleol, defnydd tir ac eiddo arall, nodweddion yr ardal leol oherwydd y cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniadau, sŵn, llwch, mygdarthau, ysbwriel, draenio, llygredd golau, neu lygredd neu niwsans o unrhyw natur arall. Ni chredir y bydd graddfa elfen breswyl y cynllun yn achosi amhariad fydd yn cael effaith andwyol ar fwynder preswyl. Yn dilyn ymweliad â'r safle, cytunwyd bod y ffiniau wedi'u gorchuddio'n dda gan wrychoedd aeddfed a ffens goed. Gan mai estyniad un llawr yw hwn, ni chredir y bydd y cynllun yn galluogi goredrych annerbyniol fyddai'n effeithio ar breifatrwydd ac a fyddai'n sail ar gyfer gwrthod y cais. Nodwyd bod yr eiddo cyfagos dros 30m i ffwrdd, ac felly mae'n mynd y tu hwnt i'r pellter o 21m a nodir yng Nghanllaw Dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mewn perthynas â'r uchod, mae'r adran yn fodlon fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yw'r prif bolisi sy'n ymwneud â chynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'i brif bwrpas yw sicrhau bod datblygiadau o ansawdd arbennig ac yn cyd-fynd/gwella cymeriad ac ymddangosiad safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Fel y nodwyd uchod, bydd y cynllun yn defnyddio deunyddiau na fydd yn amharu nac yn wahanol i'r adeilad presennol. Mae'r estyniad yng nghefn yr adeilad, a dim rhan ohono a ellir ei weld o'r briffordd wrth deithio o gyfeiriad Llangristiolus ar hyn y B4422. Mae'r estyniad yn 3.6m o uchder felly ni fydd yn cael effaith ar ymddangosiad yr adeilad presennol a bydd yn gweddu'n weledol. Yn sgil yr uchod, mae'r adran yn fodlon y bydd y cynllun yn bodloni gofynion PCYFF 3 o ran cyd-fynd ag ymddangosiad y safle a'r adeilad, a'u gwella.

Priffyrdd

Bydd y cais dan sylw yn defnyddio'r un mynedfeydd ac allanfeydd a ganiateir dan y cais blaenorol ar y safle, a nodwyd gan y datblygwr y byddai 4 cerbyd modur ychwanegol ar y safle bob diwrnod yn sgil y datblygiad, yn ogystal â'r 40 cerbyd sydd eisoes ar y safle yn ymwneud â'r elfen gofal dydd. Nid oedd gan

yr adran briffyrdd wrthwynebiad i hyn, ac rydym yn fodlon gyda'r traffig ychwanegol, y defnydd a wneir o'r briffordd leol a mynedfeydd i ymdopi â hyn. Mae Polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau na achosir niwed annerbyniol i'r ffordd mae'r briffordd yn gweithredu, a bydd lefel y niwed yn cael ei bennu gan yr awdurdod lleol ar sail achos fesul achos. O ystyried yr uchod a bodlonrwydd yr Awdurdod Priffyrdd gyda'r cynllun, credir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TRA 4.

Ecoleg

Disgwylir y bydd pob cynnig yn dangos manteision net mewn perthynas â bioamrywiaeth dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Gellir cyflawni manteision net yn yr achos hwn drwy osod bocsys nythu ar yr adeilad, ac roedd swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod hyn yn fesur priodol i gyflawni manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Yn ychwanegol at hyn, cynigiwyd gosod goleuadau allanol sensitif oedd yn bodloni'r swyddog ecoleg. Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fanteision, wedi'u hystyried yn llawn. Cefnogir y cais hwn gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a gafodd ei asesu gan Swyddog Ecoleg yr Awdurdod Lleol. Ystyrir bod y ddogfen yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda graddfa'r cais.

Casgliad

Cytunwyd bod y cynllun yn cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac ni chyflwynwyd unrhyw ystyriaethau materol eraill oedd yn awgrymu na ellid cyfiawnhau cymeradwyo'r cais. Bydd y cynnig yn darparu llety preswyl fydd yn cael ei ddefnyddio ar y cyd â'r cyfleuster gofal a gymeradwywyd yn flaenorol, fydd yn ei alluogi i fodloni gofynion defnyddwyr gwasanaeth yn well. Ni chredir y bydd y cynllun yn arwain at unrhyw effeithiau annerbyniol, ac oherwydd hyn, mae'r adran yn argymell ei gymerdawyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymerdawyo 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.

- **Cam II Cynllun Lleoliad / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0001 Rev P01**
- **Cam II Gweledold Safle / 009723L-CCE-XX-XX-DR-C-0014 Rev P01**
- **Cam II Edrychiadau Bwriedig / 09723-CCE-II-XX-DR-A-0003 Rev P02**
- **Gosodiad Safle Bwriedig / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0002 Rev P01**
- **Cam II Edrychiadau Bwriedig / 09723-CCE-II-XX-DR-A-0004 Rev P02**
- **Cam II Gosodiad Llawr Ddear Bwriedig / 09723-CCE-II-00-DR-A-0002 Rev P03**
- **Gosodiad SuDS Bwriedig / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0006 Rev P02**

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 11, AMG 5, TRA 4.

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

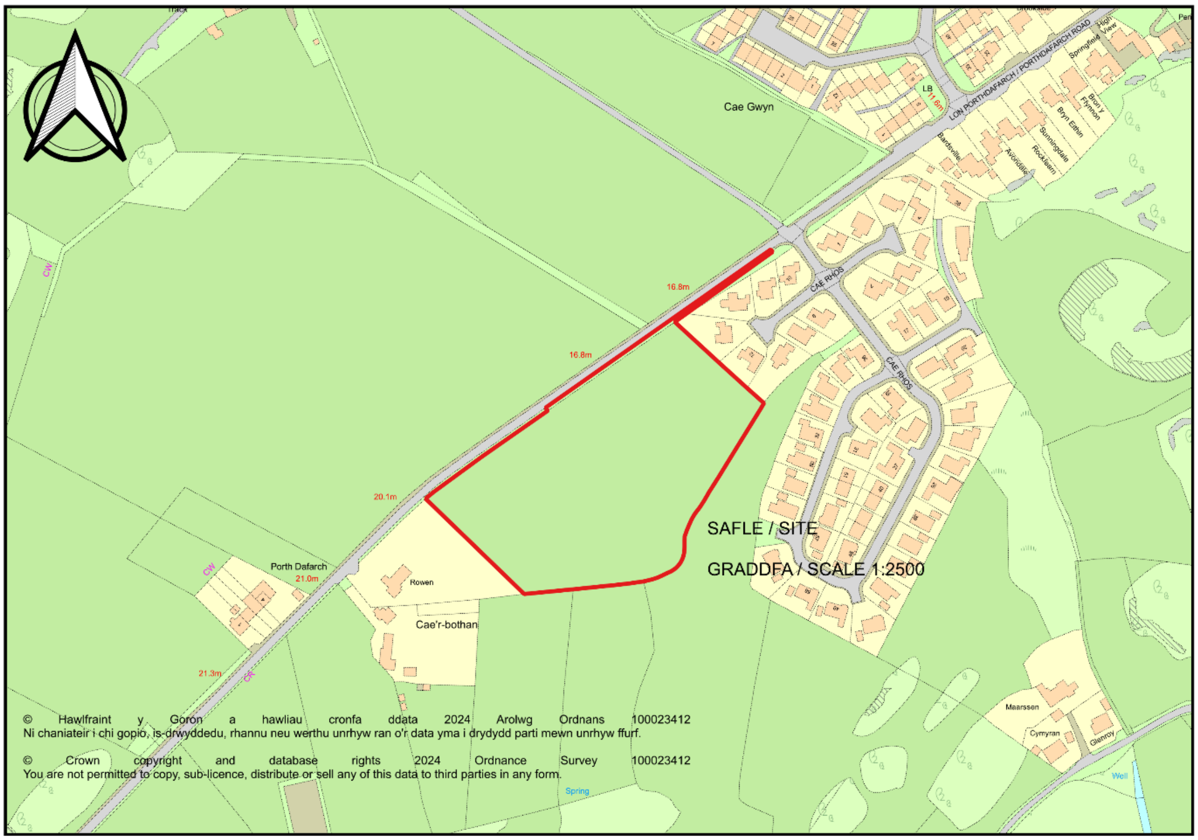
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2023/353

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Limited

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau newydd, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr aelod lleol, y Cynghorydd T Ll Hughes, oherwydd pryderon ynghylch gor-ddatblygu yn yr ardal a diogelwch ar y briffordd, ac ar gais y Cynghorydd K Roberts oherwydd pryderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffryntiad gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-

orllewinol safle’r cais yn ffinio â’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol “AHNE”. Mae safle’r cais yn ffinio i’r gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i’r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i’r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau yn cynnwys 4 byngalo dwy ystafell wely, 1 byngalo dwy ystafell wely ac 1 byngalo tair ystafell wely gyda’r ddau yn hygyrch i gadeiriau olwyn, 10 annedd dwy ystafell wely, 12 annedd tair ystafell wely, 6 annedd pedair ystafell wely ac 20 fflat un ystafell wely, ynghyd â chodi mynedfa newydd i gerbydau ar gyfer y datblygiad a gwaith tirlunio cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

i. Egwyddor y datblygiad preswyl -
ii. Diogelwch y briffordd
iii. Effaith ar eiddo cyfagos a’r ardal leol
iv. Ecoleg a bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Rhagfyr 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) “Canllaw Dylunio CCA”
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 “Cynllun Rheoli AHNE”

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu gwybodaeth ynghylch ystadegau ar yr angen am dai.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cynllun yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am wybodaeth bellach ac wedi argymell rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Wedi argymell rhoi cymeradwyaeth amodol os cyflwynir cynllun plannu tirlun manwl i’w gymeradwyo’n ysgrifenedig.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae prif bibell ddŵr yn croesi’r safle yn ogystal â phrif gyflenwad codi dŵr budr, ac mae nodiadau cyngor wedi’u darparu.
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Wedi argymell rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer cwblhau rhaglen o waith archeolegol ar y safle cyn dechrau gwaith ar y safle.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb

Cynghorydd Keith Robert Roberts	Wedi cyfeirio’r cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Yn gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygu yn yr adran a phroblemau sylweddol gyda’r briffordd. Wedi cyfeirio’r cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Yn gwrthwynebu oherwydd effaith ar ddiogelwch y briffordd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Wedi ystyried yr Iaith Gymraeg.
Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifan Director of Education, Skills and Young People	Dim ymateb

Mae’r cynnig wedi’i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, rhoi hysbysiad ger y safle a chyhoeddi hysbysiad yn y wasg leol.. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/02/2024. Ar adeg ysgrifennu’r cais hwn, roedd yr adran wedi derbyn saith llythyr a phedwar sylw ar-lein. Y prif faterion a godwyd oedd;

i. Pryderon mewn perthynas â draenio dŵr arwyneb a bod y safle yn dueddol o foddi (flood).
ii. Mae’r cais yn cynrychioli cynnydd o 47% o gymharu â’r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.
iii. Cynnydd mewn traffig ac nid yw’r ffordd sy’n gwasanaethu’r datblygiad yn addas.
iv. Nid yw’n cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol (roedd y cynllun blaenorol ar gyfer byngalos).
v. Ni ddylid caniatáu newid eiddo o eiddo preswyl parhaol i lety gwyliau.
vi. Ymddygiad gwrthgymdeithasol.
vii. Mae gwasanaethau lleol (y feddygfa a’r deintydd) yn llawn.
viii. Effaith ar yr amgylchedd.

Byddwn yn ymateb i’r materion a godwyd fel a ganlyn;
i. Gan fod y cais ar gyfer datblygiad sylweddol, bydd angen cwblhau cais SUDs a bydd draenio dŵr arwyneb yn cael ei asesu gan y corff priodol. Nid yw’r cais wedi’i leoli mewn parth llifogydd dynodedig.
ii. Mae’r cais yn gais (llawn) newydd, felly nid yw’n ofynnol i’r datblygwr gydymffurfio gyda’r cais amlinellol. Mae’r tir wedi’i ddynodi ar gyfer datblygiad tai yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar gyfer 53 o anheddau.
iii. Ymgynghorwyd â’r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
iv. Mae’r cynllun yn cynnwys byngalos ac anheddau dau lawr. Er bod ystâd breswyl Cau Rhos yn ystâd o fyngalos ceir amrywiaeth o anheddau teras, tai sengl dau lawr a thai pâr yn yr ardal leol.
v. Ar hyn o bryd, nid yw o fewn gallu’r awdurdod lleol i orfodi amodau sy’n cyfyngu defnydd yr eiddo fel anheddau preswyl parhaol. Fodd bynnag, mae’r cais wedi’i gyflwyno gan gymdeithas tai Clwyd Alun yn seiliedig ar y dystiolaeth ar yr angen tai lleol.
vi. Fel y nodir uchod, mae’r tir wedi’i ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 53 annedd yn y cynllun datblygu lleol presennol.
vii. Mae’r cais yn cynnwys cynllun tirlunio meddal gyda rhai coed yn cael eu cadw, coed newydd yn cael eu plannu ynghyd â gweirglodd o flodau gwyllt a glaswelltir a gwrychoedd brodor.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1231 - Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a’r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos. Ffordd Porthdafarc, Caergybi - Gwrthod 08/12/2020 - Apel wedi ei ganiatau 27/8/21

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Ystyrir Caergybi fel canolfan gwasanaeth trefol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y lefel uchaf o anheddiad ar yr ynys. Yn sgil elfennau cynaliadwyedd yr aneddiadau hyn mae disgwyl y bydd canran uwch (53%) o ddatblygiadau newydd ynddynt.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle dyranedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae egwyddor datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Hefyd mae'r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn yr anheddiad ac nad oes angen unrhyw Ddatganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhaol o'r modd yr ystyriwyd yr Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio gyda'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Cais yw hwn am 54 o unedau (sy'n gyfystyr â dwysedd o 0.26 uned yr hectar) tra amcangyfrifir yn y CDLl ar y Cyd y gallai'r safle dan sylw fod yn addas ar gyfer 53 o unedau (yn seiliedig ar 30 yr hectar).

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLl ar y Cyd, rhaid i'r amrywiaeth o ran mathau o dai sydd mewn datblygiad fod yn briodol a chyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r amrywiaeth o anheddau'n cynnwys 4 byngalo dwy ystafell wely, 1 byngalo dwy ystafell wely ac 1 byngalo tair ystafell wely gyda'r ddau yn hygyrch i gadeiriau olwyn, 10 annedd dwy ystafell wely, 12 annedd tair ystafell wely, 6 annedd pedair ystafell wely ac 20 fflat un ystafell wely.). Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn esbonio sut y penderfynwyd ar yr amrywiaeth yma drwy ystyried Amrywiaeth Tai'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a deuir i'r casgliad bod y cynllun yn diwallu'r angen am anheddau 2 a 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Mae Gwasanaeth Tai'r cyngor yn cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amrywiaeth tai y bwriedir ei chynnwys yn y datblygiad.

Yn ôl polisi TAI 15 rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau sy'n gyfystyr â 5.4 o unedau. Mae'r cynllun yn cynnig 6 annedd fforddiadwy ac mae hyn yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 15.

ii. Diogelwch y briffordd – mae pryderon wedi'u codi gan yr Aelod Lleol a'r cyhoedd y bydd y datblygiad yn arwain at fwy o draffig ac nad oes modd i'r ffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad ymdopi â'r traffig ychwanegol. Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd. Yn wreiddiol, gofynnodd yr Awdurdod priffyrdd i ddiwygio'r manylion fel bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y safonau parcio. Mae cynllun safle diwygiedig wedi'i gyflwyno sy'n dangos y ddarpariaeth barcio ychwanegol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol.

iii. Effaith ar fwynder eiddo lleol a'r ardal gyfagos – Mae Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) y cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd y datblygiad at eiddo a ffiniau eraill er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Mae'r eiddo arfaethedig sy'n eistedd ar hyd ffin gogledd ddwyreiniol y safle, wrth ymyl yr ystâd gyfagos o'r enw Cae Rhos, wedi'u lleoli 10.8m i ffwrdd o'r ffin ac mae hyn yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a nodir yng Nghanllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Chefn Gwlad yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. O ystyried y pellteroedd hyn, a'r ffaith bod y coed presennol sydd wedi'u lleoli ar hyd y ffin yn cael eu cadw fel rhan o'r datblygiad, ni chredir y bydd codi eiddo dau lawr ger y ffin de ddwyreiniol ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynder meddiannwyd yr eiddo cyfagos.

Mae ffin de ddwyreiniol y safle ger yr AHNE. Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod rhaid i gynigion, lle bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol, ac mae gofynion statudol ar waith mewn perthynas â hyn. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn gofyn am asesu cynigion o fewn 2km o'r AHNE. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i ddynodi at ddibenion preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir amrywiaeth o dai, o bob graddfa a dyluniad yn yr ardal leol, a chredir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn, ac nid fydd hyn yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol.

iv. Ecoleg a Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod rhaid i gynigion gyflawni gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fanteision, wedi'u hystyried yn llawn.

Mae'r cynllun yn argymell gosod 15 bocs nythu adar y to a 15 bocsys nythu ar gyfer y wennol ddu. Bydd coed a gwrychoedd newydd yn cael eu plannu ynghyd â phlanhigion addurniadol, a gweirgloddiau blodau gwyllt a glaswelltir. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am ragor o wybodaeth mewn perthynas â gwella bioamrywiaeth, fodd bynnag oherwydd y cyfyngiadau ar y safle, nid oedd hyn yn bosibl ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ac rydym mewn trafodaethau gyda'r datblygwr i ddarparu cyfraniad ariannol ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth oddi ar y safle.

Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 53 annedd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, mwynder preswyl, yr ardal leol nac ar ecoleg. Argymhellir cymeradwyo'r cais yn amodol ar Gytundeb Adran 106 ar gyfer 6 annedd fforddiadwy a chynnig derbyniol mewn perthynas â materion bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

(04) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3 a 4.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

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

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

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

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

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

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

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

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

(07) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys pyllau arbrofi, tynnu wchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir trwy hyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion fel y cymeradwywyd nhw'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen deuddeng mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(08) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(10) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod yr manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn wedi'i gwblhau.

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

(11) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(12) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad.

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

(13) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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 sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y 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) Camau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig y rheini nad ydynt yn defnyddio modur;
(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 llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(14) Ni fydd yr annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer yr annedd (au) hynny wedi'u cwblhau. Rhaid cadw'r lleoedd (oedd) parcio ceir at y dibenion hyn yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(15) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9 Mai, 2023 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/353.

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

(16) Cyn eu gosod, bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y "cynllun goleuo" yn cynnwys y manylion canlynol:

Lleoliadau a llif olau o'r holl oleuadau allanol

Ni chychwynnir defnyddio'r goleuadau allanol hyd oni fydd "y cynllun goleuo" wedi cael ei osod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau'r amod hwn. Wedi hynny, bydd y "cynllun goleuo" a gymeradwywyd yn cael ei gynnal a'i gadw wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac ni fydd unrhyw oleuadau allanol ychwanegol yn cael eu gosod.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun lliniaru a symud rhywogaethau estron ymledol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Rheoli ac atal unrhyw rywogaethau goresgynnol sy'n bresennol ar y safle.

(18) Ni fydd unrhyw waith datblygu na chlirio safle'n cychwyn hyd oni fydd arolwg moch daear wedi'i gynnal i ganfod p'un a oes olion o weithgarwch pellach gan foch daear ar y safle. Bydd canfyddiadau'r arolwg yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Pe canfyddir unrhyw dystiolaeth fod moch daear ar y safle ni ddylid gwneud unrhyw waith datblygu na chlirio'r safle hyd oni fydd trwydded wedi'i rhoi gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(19) Ni fydd unrhyw lystyfiant yn cael ei glirio rhwng Mawrth a Medi yn ystod unrhyw flwyddyn.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(20) Ni fydd unrhyw waith datblygu na chlirio safle yn cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli tymor hir wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi arferion clirio; technegau plannu ar gyfer yr holl gynefinoedd newydd; trefniadau rheoli a chynnal yr holl gynefinoedd newydd a grëwyd ar y safle ac oddi arno. Bydd angen cynnal a rheoli'r cynefinoedd newydd am oes y safle.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(21) Er y cynlluniau a gyflwynwyd ni chaniateir dechrau datblygu neu glirio'r safle hyd nes y caiff cynllun tirweddu manwl ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg a bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 1, ISA 1, ISA 5, PS 4, TRA 2, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, AMG 1, AMG 3, AMG 5, PS 19, PS 20, AT 4.

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

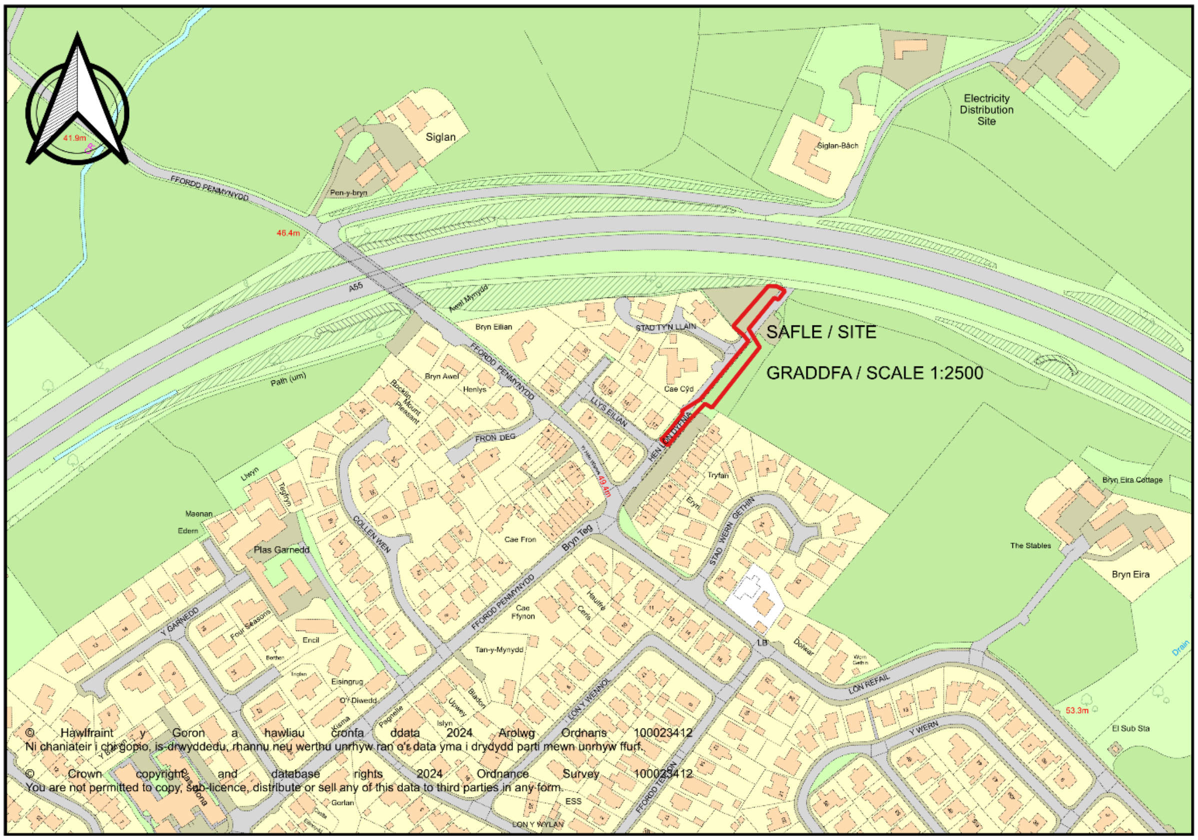
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2020/104

Ymgeisydd: Rectory Developments Anglesey Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod system reoli dŵr wyneb oddi ar y safle er mwyn gwasanaethu'r datblygiad preswyl cyfagos a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 31C170E (Cais llawn ar gyfer codi 16 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr) ar dir gyferbyn a

Lleoliad: Stad Ty'n Llain, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o'r tir sy'n ffurfio safle'r cais, sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn barsel bach trionglog o dir o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll. Mae'r darn hwn o dir yn eistedd rhwng eiddo yn ystâd breswyl Tyn Llain a'r A55. Mewn perthynas â lefel y tir, mae priffordd yr A55 yn is na safle'r cais.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer gosod system rheoli dŵr arwyneb oddi ar y safle fydd yn gwasanaethu'r eiddo preswyl ar ystâd gyfagos Llys Eilian. Mae Llys Eilian yn ystâd breswyl sy'n cynnwys 16 eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Prif fater y cais yw a yw'r system dŵr arwyneb arfaethedig yn addas er mwyn gwasanaethu'r ystâd breswyl gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau cyffredinol ynghylch Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDCau), ond rhoddwyd caniatâd ar gyfer datblygu preswyl cyn gweithredu'r SuDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Nifer o ohebiaeth rhwng Priffyrdd, y datblygwr a'r adran. Cadarnhawyd bod y cynllun yn dderbyniol ar ôl derbyn wybodaeth ychwanegol
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Yn wreiddiol, gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol, ac ar ôl ei derbyn, gwrthwynebwyd y cais am ei fod yn bwriadu cysylltu â'r bibell dir sy'n llifo i'r geuffos sy'n rhedeg cyfochr â'r A55. Yn dilyn trafodaethau helaeth, addasiadau a derbyn gwybodaeth hanesyddol, tynnwyd y gwrthwynebiad yn ei ôl.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas â phlannu gwrychoedd newydd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau mewn perthynas ag ail-blannu gwrychoedd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau cyffredinol ynghylch diogelu asedau.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06/08/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai fforddiadwy ar ran o Gae OS 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad – Gwrthodwyd 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar Gae OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd – Cymeradwywyd 09/02/2010

31C170C: Codi annedd ar Gae OS 1429 – Cymeradwywyd 30/11/10

31C170D: Codi 17 o anheddau gan gynnwys 12 o anheddau annibynnol 2 lofft, 4 o anheddau pâr 3 llofft ac 1 byngalo 3 llofft, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ac adeiladu ffordd fynediad fewnol. Gwrthodwyd ar 01.06.16 ac yna fe wrthodwyd apêl ar 09.11.16.

31C170E -Cais llawn i godi 16 annedd (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll - Caniatau 20/02/18 - Cytundeb 106 09/02/18 (Tai fforddiadwy, cyfraniad arianol llecyn agored a addysg)

31C170F/DIS - Cais i ryddhau amodau (01) (gwaith priffordd), (05) (manylion traeni), (07) (goleuadau stryd), (08) (cynllun rheoli traffig) a (13) (lefelau slab) o ganiatâd cynllunio 31C170E yn Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll - Amodau wedi eu rhyddhau 07/06/18

31C170G/DIS -Cais i ryddhau amodau (01) (gwaith priffordd), (05) (manylion traeni), (07) (goleuadau stryd), (08) (cynllun rheoli traffig) a (13) (lefelau slab) o ganiatâd cynllunio 31C170E yn Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll - Amodau (09) a (10) wedi eu rhyddhau - amod (06) ddim wedi ei ryddhau - 03/07/17

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir – Cymeradwywyd cais cynllunio 31C170E ar 20 Chwefror, 2018 ac roedd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau bod y datblygiad yn darparu unedau fforddiadwy a man agored, yn ogystal â chyfraniad ariannol addysgol.

Roedd Amod (06) y caniatâd yn sicrhau bod y cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr arwyneb a ffordd yr ystâd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn cael cymeradwyaeth ysgrifenedig.

Cyflwynwyd cais 31C170G/DIS er mwyn rhyddhau amodau (06) (draenio dŵr arwyneb), (09) (cynllun ffin), a (10) (cynllun tirlunio), ym mis Mai 2018. Er yr ystyriwyd bod y cynllun ffin a chynllun tirlunio (amodau (09) a (10)) yn dderbyniol, ni ryddhawyd amod (06), ac ni ystyriwyd bod y manylion a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amod.

Bwriadwyd lleoli'r system ddraenio a gymeradwywyd dan gais cynllunio 31C170E yn y cae i gyfeiriad y de ddwyrain o safle presennol y cais, sy'n gae amaethyddol gwag (ger eiddo preswyl Hen Lon Dyfnia). Yn dilyn archwiliadau pellach gan y datblygwyr, gwelwyd nad oedd y cynllun draenio dŵr arwyneb a gafodd ei gymerdawyo yn addas i'r lleoliad a gymeradwywyd, gan fod y cynnig yn amharu ar brif bibell ddŵr. Dywedodd y datblygwr nad oedd y brif bibell ddŵr wedi cael ei lleoli'n briodol ar y mapiau gwasanaeth cyfleustodau.

Mae’r cais presennol ar gyfer darparu system draenio dŵr arwyneb oddi ar y safle. Bydd dŵr o’r ystâd ddiwydiannol yn llifo i danciau, a phan fydd y tanciau’n gorlifo, bydd y dŵr yn cael ei ddraenio i’r draen tir presennol fydd yn llifo i geuffos sy’n rhedeg cyfochr â phriffordd yr A55.

Mae Maen Prawf 7, Polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Mon yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod pe byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd a diogelwch preswylwyr mewn eiddo cyfagos, defnydd tir ac eiddo arall, neu rinweddau’r ardal leol, oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniadau, sŵn, llwch, mygdarthau, ysbwriel, draenio, llygredd golau neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans. Mae Maen Prawf 6, Polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir ceisiadau dim ond ble mae systemau draenio wedi cael eu dylunio i leihau dŵr arwyneb ffo, risg llifogydd ac atal llygredd.

Yn wreiddiol, gofynnodd Asiant Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru (NMWTRA) am wybodaeth bellach, ac ar ôl derbyn y wybodaeth honno, gwrthwynebwyd y cais yn sgil pryderon y byddai dŵr yn cael ei ddraenio i’r bibell dir a’r ceuffos ar gyfer yr A55. Mae trafodaethau a chyfarfodydd helaeth wedi’u cynnal gyda’r datblygwr, NMWTRA, Swyddogion Priffyrdd, a Swyddogion Draenio ers cyflwyno’r cynllun draenio gwreiddiol, mae gwybodaeth bellach a hanesyddol wedi’i chyflwyno gan y datblygwr, ac mae NMWTRA wedi cadarnhau bod y cynllun draenio yn dderbyniol.

Casgliad

Disgwylir i’r system draenio dŵr arwyneb wasanaethu’r 16 eiddo preswyl yn ystâd breswyl Llys Eilian. Mae’r cynllun diwygiedig yn addas i wasanaethu’r safle ac mae’n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol

Argymhelliad

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

(01) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y sustem draenio dŵr wyneb yn gysylltiedig â'r system sy'n gwasanaethu'r eiddo ar ystâd breswyl Llys Eilian yn unol â'r manylion a gynhwysir yn amod (03) isod a a rhaid i’r system fod yn gwbl weithredol.

Rheswm: i sicrhau bod y safle’n cael ei ddraenio’n ddigonol

(02) O fewn 3 mis i ddyddiad y caniatad cynllunio a roddir yma, bydd rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer system draenio dŵr wyneb y datblygiad drwy hyn, ac ar gyfer ffordd yr ystad ar y datblygiad ac amserlen ar gyfer cyflawni'r mesurau rheoli a chynnal a chadw hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol a'r cynllun rheoli a chynnal a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n draenio'n ddigonol ac er budd diogelwch y briffordd.

(03) Rhaid adeiladu’r system draenio dŵr wyneb arfaethedig yn unol â’r manylion yn nyluniad rhif 4035-107-Rev A a dderbyniwyd ar y 23/06/2020.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo’n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu’n ddiogel

(04) Rhaid adeiladu’r system arafu ac ymdreiddio yn unol â’r manylion yn nyluniad rhif 002119-CCE-V1-XX-40:40:40:18-C-50:30-0002 S1-P03, dyddiedig 10/10/19 a derbyniwyd ar 11/03/2021.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo’n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu’n ddiogel

(05) Rhaid i'r bibell ollwng derfynol a fydd yn cysylltu â'r system draenio dŵr wyneb yn Hen Lôn Dyfnia fod â chyfradd ollwng nad yw'n fwy na'r gyfradd a oedd yn bodoli ar gyfer gollwng dŵr ffo ar gyfer y safle cyn datblygu'r tir glas ac ni fydd yn fwy na 3.0 litr **yr eiliad** mewn unrhyw ddigwyddiad**, a dylid crynhoi unrhyw lif ychwanegol gan y system ar y safle.**

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(06) Dylid gosod falf un ffordd ar y bibell ollwng system rhyddhau dŵr wyneb yn y datblygiad cyn ei chysylltu â'r system draenio yn Hen Lôn Dyfina, i atal ôl-lifiad o lifddwr i mewn i system y datblygiad. Bydd manylion a lleoliad y falf llif heb ddychwelyd yn cael ei chytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei osod.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(07) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn dylid cyflwyno cynllun tirweddu manwl ar gyfer adfer y safle datblygiad i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r cynllun yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir cyn pen 12 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Os digwydd i unrhyw goed neu blanhigion farw, cael eu tynnu neu eu difrodi neu heintio'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad dylid plannu coed neu blanhigion newydd yn eu lle, ac sy'n debyg o ran rhywogaeth a maint, yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

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

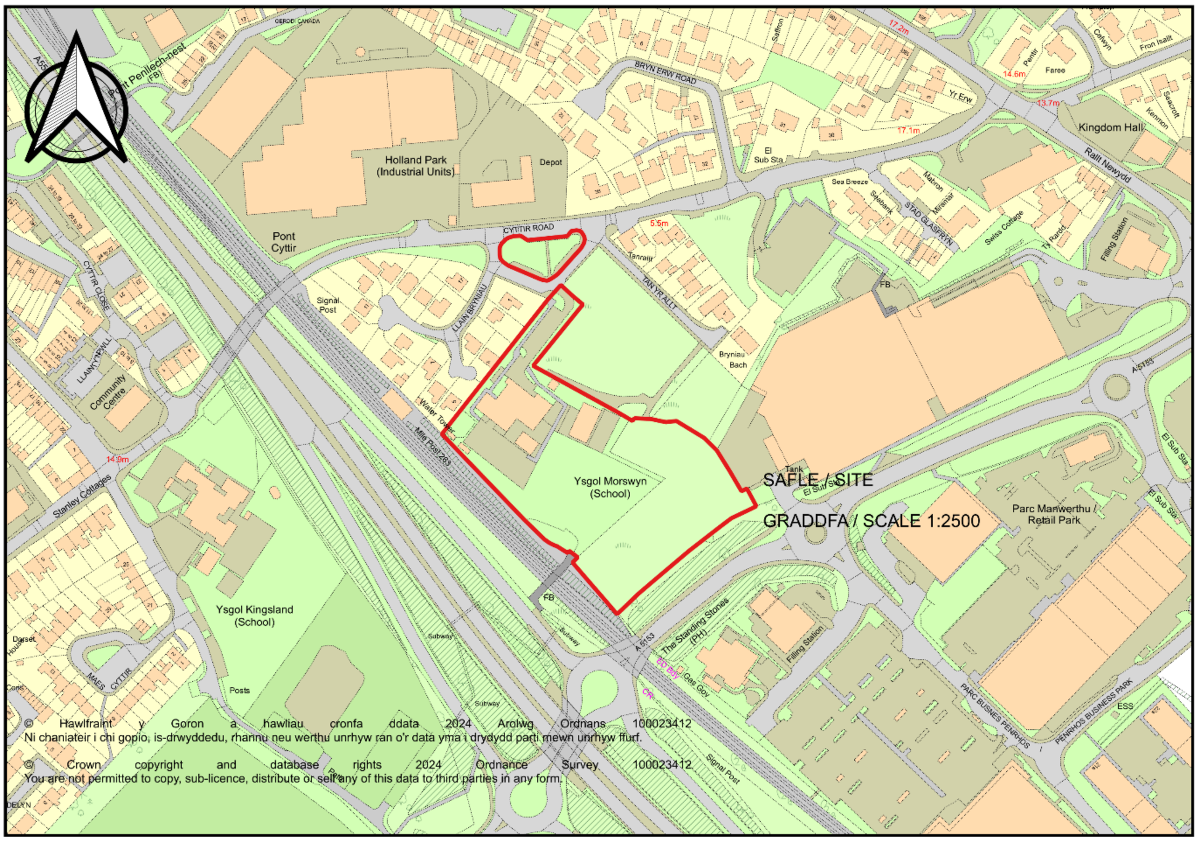
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2023/364

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifan

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu'r twnnel polythen presennol, codi adeilad cymunedol newydd gyda defnydd cymysg ar gyfer defnydd y gymuned a'r ysgol a chodi ffens ynghyd â chreu ardal barcio newydd yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli ar dir Ysgol Gynradd Morswyn yn ymyl Ffordd Cyttir yn nhref Caergybi. Mae'r safle'n dan sylw yn dir glaswellt yn ymyl Ffordd Cyttir a thir glaswellt o fewn cwrtil yr ysgol, lle mae twnnel plastig i dyfu planhigion wedi'i leoli ar hyn o bryd.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cael gwared a y twnnel plastig, codi adeilad cymunedol newydd i'w ddefnyddio gan y gymuned a'r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd yr adeilad a'r ardal barcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, cymdogion a'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a siapio lle
PCYFF4: Dylunio a thirweddu
ISA2: Cyfleusterau Cymunedol
Strategic Policy PS 5: Datblygu Cynaliadwy
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Technegol Ddim 12: Dyluniad
Nodyn Technegol Ddim 16: Chwaraeon, Hamdden a Gofod Agored
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 (Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Draenio / Drainage	Cyngor i'r ymgeisydd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i'r ymgeisydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Pryderon ynglyn â dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r asiant wedi diwygio'r dyluniad ac mae wedi cadarnhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r system carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r datblygiad a bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am fwy o wybodaeth ac i'r cynlluniau gael eu diwygio. Mae'r asiant wedi darparu'r cynlluniau diwygiedig a chadarnhad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wybodaeth a ddarparwyd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am arolwg ecolegol a gwelliannau ecolegol. Mae'r asiant wedi darparu cynlluniau diwygiedig ac adroddiad ecolegol. Mae Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor yn fodlon â'r cynlluniau diwygiedig a'r adroddiad.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Nid oedd yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrir ar eu pynciau ymgynghori.

Chwaraeon Cymru / Sport Wales	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Pip O'neill	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparu cyngor polisi.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn

Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig ddwywaith drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos a’r dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 26/01/2024 ar gyfer y cais gwreiddiol a 16/04/2024 ar gyfer y cais diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi dod i law.

Roedd y llythyr yn amlygu’r pryderon a ganlyn yn gysylltiedig â’r cais gwreiddiol:

· Yr wyf yn gwrthwynebu’r ardal barcio newydd oherwydd y sŵn a’r aflonyddwch cyson y bydd yn ei achosi yn ystod y dydd a’r nos yn sgil y ceir, tryciau a faniau a fydd yn parcio yno a’r effaith y bydd hyn yn ei gael ar werth eiddo yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA895/TR/CC - Codi estyniad i greu dosbarth a storfa yn / Erection of a classroom extension and storeroom at Ysgol Morswyn School, Caergybi / Holyhead. Caniatáu / Permitted 10/06/2008

19LPA959/CC - Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at Ysgol Gynradd Morswyn Primary School, Ffordd Cyttir Road, Caergybi / Holyhead. Caniatáu / Permitted 06/07/2012

FPL/2019/162 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for change of use of agricultural land into playing field for school, erection of mobile classroom, erection of fencing and boundary walls together with soft and hard landscaping at Ysgol Morswyn School, Ffordd Cyttir Road, Caergybi/Holyhead. Caniatáu / Permitted 08/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i gael gwared ar y twnnel plastig, codi adeilad cymunedol newydd ar gyfer y gymuned a’r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd. Gofynnir i’r pwyllgor ddod i benderfyniad ynglyn â’r cais gan mai’r cyngor sir sydd yn berchen ar y safle.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd yr adeilad a’r ardal barcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, cymdogion a’r ardal gyfagos.

(i) Gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad cymunedol a’r gwaith cysylltiedig ynghyd â’r effaith ar yr ysgol ac eiddo cyfagos

Bydd yr adeilad cymunedol newydd yn cael ei godi yng nghornel orllewinol y safle, y tu mewn i gwrtil buarth chwarae’r ysgol. Bydd yr adeilad oddeutu 5m oddi wrth yr ysgol a 6.2m oddi wrth y ffin â rhif 5 Llain Bryniau. Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel gofod cymunedol ac fel ystafell ddosbarth ychwanegol ar gyfer yr ysgol. Bydd yr adeilad yn mesur 12m o hyd a 8.5m o led a bydd y to’n mesur

rhwng 3.4m a 3.9m. Bydd gan yr adeilad do fflat ar oleddf, waliau wedi eu gorchuddio â rendr a choed a drysau a ffenestri alwminiwm.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffens 2m o uchder i atal mynediad o'r adeilad cymunedol at fuarth yr ysgol. Ceir mynediad i'r adeilad cymunedol drwy giât yn y ffens bresennol a'r ffens newydd a fydd yn cael ei chodi.

Bydd y ffenestri'n wynebu'r buarth a'r ffin â rhif 5 Llain Bryniau. Mae'r asiant wedi cadarnhau na fydd yr adeilad cymunedol yn cael ei ddefnyddio'n aml yn ystod y dydd ac nid oes gan y prifathro wrthwynebiad i'r ffenestri. Mae wal sy'n mesur 1.5m o uchder ar hyd y ffin rhwng yr ysgol a rhif 5 Llain Bryniau. Fel rhan o'r datblygiad bydd ffens 2m o uchder yn cael ei chodi ar hyd y ffin a fydd yn darparu sgrin ychwanegol i atal unrhyw oredrych.

Bydd dŵr wyneb o'r adeilad yn cael ei ryddhau i'r draen cyhoeddus presennol. Fel rhan o'r datblygiad ni fydd dŵr o'r ystafell ddosbarth symudol yn cael ei ryddhau i'r system carthffosiaeth cyhoeddus mwyach a bydd yn cysylltu â'r suddfan dŵr ar y safle rhag gorlethu'r system carthffosiaeth cyhoeddus. Bydd maint y suddfan dŵr yn cael ei gynyddu. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r system draenio arfaethedig ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r system ddiwygiedig ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Mae'r cais yn cynnwys adroddiad ecolegol ac mae'r datblygiad yn cynnwys gwelliannau ecolegol a Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Ymgynghorwyd ag Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ynglŷn â'r cais ac mae'n fodlon â'r Gwelliannau Ecolegol. Nododd y dylid cadw at y camau lliniaru sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad.

(ii) Yr ardal barcio arfaethedig ynghyd â'i effaith ar yr ysgol ac eiddo cyfagos

Bydd yr ardal barcio arfaethedig i staff yn ymyl Ffordd Cyttir ac i'r gogledd o'r ysgol. Bydd yr ardal barcio'n cael ei adeiladu ar dir glaswellt yn bennaf sydd wedi ei amgylchynu gan Ffordd Cyttir a lôn unffordd sy'n caniatáu mynediad i faes parcio'r ysgol a lle parcio oddi ar y fforddd. Bydd y fynedfa wedi'i lleoli i'r dwyrain a'r allanfa i'r gorllewin a bydd gan y lle parcio newydd i staff le i barcio 11 o geir. Bydd llwybrau i gerddwyr a chroesfannau ynghyd ag arwyddion hefyd yn rhan o'r datblygiad.

Bydd yr ardal barcio i staff oddeutu 15m oddi wrth y ffin â rhif 17 Llain Bryniau, 14m oddi wrth y ffin â Tranallt. Bydd y ffordd o amgylch y safle arfaethedig yn cael ei chadw ynghyd â'r ardal barcio oddi ar y ffordd.

Bydd dŵr wyneb o'r ardal barcio arfaethedig yn cael ei ryddhau i'r system draenio dŵr wyneb ar y briffordd. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglyn â'r system draenio ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad. Maent wedi gofyn ar i amod gael ei chynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd i gadarnhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'w system hwy.

(iii) Ystyriaethau Polisi

Mae **Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC)** yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn peri niwed i iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Ni fydd yr adeilad cymunedol arfaethedig a'r lle parcio i staff yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos, bydd ffens i atal goredrych ac ni fydd maint y datblygiad yn effeithio ar y ffyrdd gerllaw na'r eiddo cyfagos.

Mae **Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC** yn 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 gredu lefydd deniadol a chynaliadwy. Disgwylir i bob cynnig ychwanegu at neu wella'r safle a'r ardal gerllaw. Bydd yr adeilad cymunedol a'r lle parcio i staff yn gwella'r safle a bydd yn darparu gofod cymunedol ac ystafell ddosbarth ychwanegol, lle parcio ychwanegol i staff ac yn ychwanegu at yr ardal a'r defnydd a wneir ohoni.

Mae **Polisi ISA2 yn y CDLIC** yn datgan y cefnogir ceisiadau i wella cyfleusterau ysgolion. Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau gwell defnydd i'r ysgol ac yn darparu cyfleuster cymunedol newydd ar gyfer yr ardal.

Mae **Polisi TRA 2 yn y CDLIC** yn datgan y dylai'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Ymgynghorwyr â'r Awdurdod Priffyrdd ar y cais gwreiddiol a gofynnwyd am ragor o wybodaeth a diwygiadau i'r cynlluniau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau yn ei ymateb i'r ymgynghoriad ar y dyluniad arfaethedig ei fod yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wybodaeth a ddarparwyd.

Mae **Polisi TRA 4 yn y CDLIC** yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr, hawliau tramwy cyhoeddus a llwybrau marchogaeth. Bydd graddfa niwed annerbyniol yn cael ei benderfynu gan yr awdurdod lleol achos wrth achos. Fel y nodwyd uchod mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wyodaeth a ddarparwyd.

Casgliad

Bernir bod gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad cymunedol a'r lle parcio arfaethedig i staff yn dderbyniol. Ni fyddant yn cael effaith negyddol ar y safle, eiddo cyfagos na'r ardal gerllaw a bydd amodau'n cael eu gosod i liniaru unrhyw effeithiau negyddol er mwyn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac ISA2 yn y CDLIC.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r 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 a Bloc Presennol – ED233-PL(00)01 – Dyddiedig Tachwedd 2023**
- **Cynllun Safle Arfaethedig - ED233-PL(00)04 – Diwygio C - Dyddiedig 25/03/2024 – Derbyniwyd 05/04/2024**
- **Gosodiad Arfaethedig - 202122-YM-DES-015-0500-007 Diwygio G – Dyddiedig 26/06/2024 – Derbyniwyd 01/07/2024**
- **Drychiadau Arfaethedig - ED233-PL(00)06 - Dyddiedig Tachwedd 2023**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig - ED233-PL(00)05 - Dyddiedig Tachwedd 2023**
- **Adran Arfaethedig 104/106 Cynlluniau – HAL-GN01075-C-ALL-GA-00-3001 – Diwygio P1 – Dyddiedig Ebrill 2024**
- **Adroddiad ar Strategaeth Draenio – HALTEC – Cyfeiriad GN01075/JDH/R01.0 – Dyddiedig Mawrth 2024**
- **Arolwg Moch Daear a Rhywogaethau Goresgynnol – Cambrian Ecology Ltd – SH2525981421 – Dyddiedig 07/03/2024**

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

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r ardal barcio ceir arfaethedig, fel y nodir ar y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (dyluniad rhif 202122-YM-DES-015-0500-007 Diwygio G – Dyddiedig 26/06/2024 – Derbyniwyd 01/07/2024), ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system carthffosiaeth cyhoeddus.

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

(04) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr adeilad ac ardal barcio ceir a gymeradwyir yma bydd yr blwch nythu aderyn y to a 'gwesty chwilod' yn cael ei osod ar yr adeilad ac ar yr safle fel sydd wedi'i labelu ar y Cynllun Safle Arfaethedig - ED233-PL(00)04 – Diwygio C - Dyddiedig 25/03/2024 – Derbyniwyd 05/04/2024 a Drychiadau Arfaethedig - ED233-PL(00)06 - Dyddiedig Tachwedd 2023 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

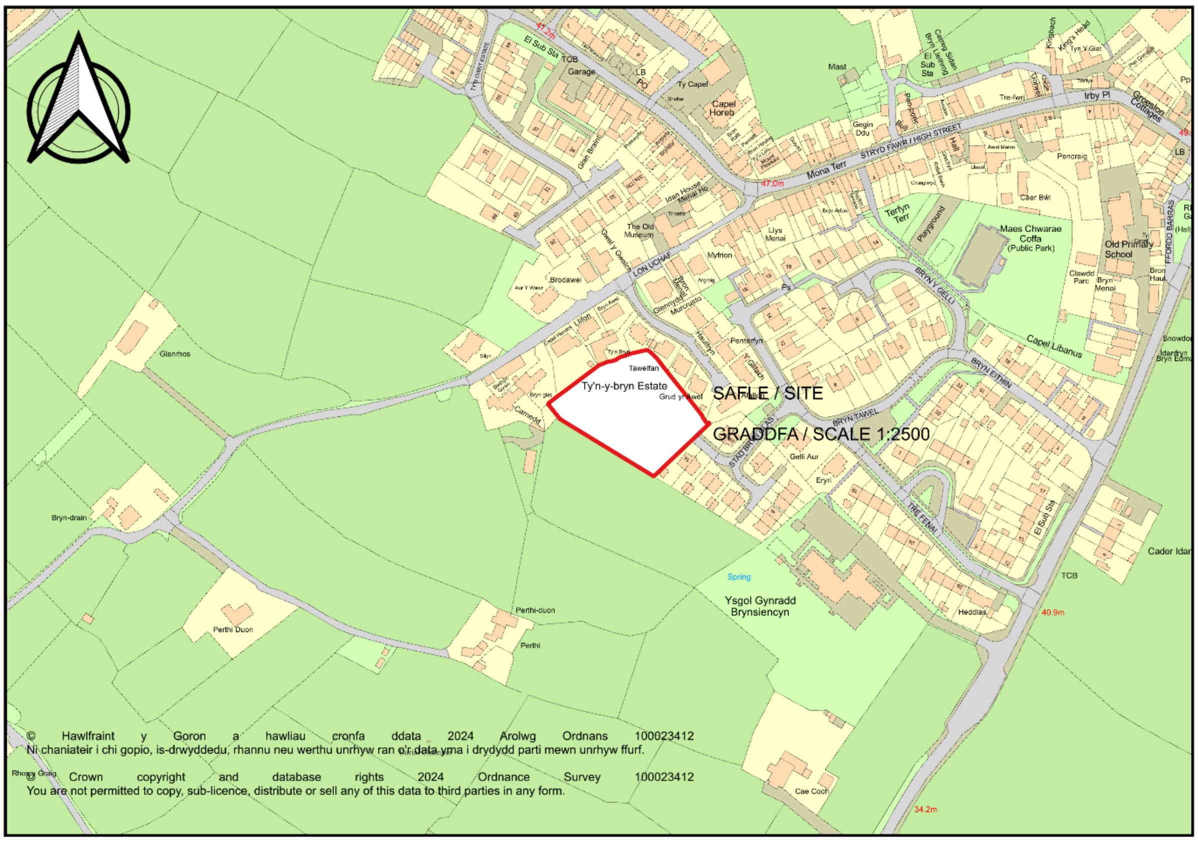
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.5**

Rhif y Cais: VAR/2024/31

Ymgeisydd: DU Construction Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73A er mwyn diwygio amod (18) (dyfodol cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad) er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl cychwyn gwaith ar y safle ac amod (22b) (adroddiad o waith archeolegol) er mwyn darparu'r wybodaeth o fewn 18 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd) ar

Lleoliad: Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn.



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 fod cais blaenorol ar y safle, FPL/2022/46, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor ym mis Gorffennaf 2022.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn ddatblygiad preswyl newydd i'r gogledd orllewin o Ystâd Bryn Glas, o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) caniatâd cynllunio FPL/2022/46, er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r cyfnodau amser a nodwyd yn yr amodau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gydymffurfio gydag amodau (18) a (22b) yn dderbyniol, ac a yw'r ymgynghorai statudol yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi ISA 1: Darparu Seilwaith
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 2: Seilwaith a Chyfraniadau Datblygwr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth, Datblygu a Hygyrchedd Gynaliadwy
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy a Dyrannu Tai Fforddiadwy
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG):
Tai Fforddiadwy (2004)
Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio (2008)
Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy
Llecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (2019)

Polisi Cynllunio Cymru – 12fed Argraffiad (2024)

Nodiadau Cyngor Technegol:
Nodyn Cyngor Technegol 2: Tai Fforddiadwy a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i ryddhau'r amod, gan fod cytundeb Cyngor Sir Ynys Môn i fabwysiadu'r ffordd ystâd a bod yn gyfrifol am eich chynnal a'i chadw yn y dyfodol, yn y cyfnod drafft ar hyn o bryd. Bydd y cytundeb llawn yn cael ei lofnodi yn ystod yr wythnosau nesaf.
GCAG / GAPS	Mae'r adroddiad lliniaru archeolegol yn bodloni'r gofynion, a gellir rhyddhau'r amod.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau ecolegol ar gyfer yr amodau mewn perthynas â'r cais hwn.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/46 - Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Caniatau 23/01/2023.

DIS/2023/12 - Cais i ryddhau amod (02) (Datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion), (04) (Tirlunio), (05) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (12) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (22) (Rhaglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig) yn tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Amod wedi ei Ryddhau 13/04/2023.

MAO/2023/2 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd a chreu ffordd fynediad fewnol) er mwyn caniatau diwygio'r dyluniad a thrin ffiniau yn dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Caniatau 04/05/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig a Safle

Mae safle'r cais yn ddatblygiad preswyl newydd i'r gogledd orllewin o Ystâd Bryn Glas, o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) caniatâd cynllunio FPL/2022/46, er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r cyfnodau amser a nodwyd yn yr amodau.

Cymeradwywyd cais FPL/2022/46 ym mis Ionawr 2023 ar gyfer codi 12 annedd ynghyd â chreu ffordd mynediad mewnol a gwaith cysylltiedig. Roedd y datblygiad bron a dirwyn i ben pan gynhaliwyd ymweliad safle ym mis Mehefin 2024, ac i'r perwyl hwn ni ellid delio ag amodau (18) a (22b) o fewn cais FPL/2022/46 dan gais i ryddhau amodau.

Amod (18) (Cynnal a Chadw Ffyrdd Ystâd a Mynediad yn y Dyfodol)

Mae amod (18) yng nghais FPL/2022/46 yn nodi:

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Cyflwynwyd 'Amserlen Cynnal a Chadw Priffyrdd Palmantog Mandyllog' i gefnogi'r cais. Nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r ddogfen, a nodwyd bod cytundeb i Gyngor Sir Ynys Môn fabwysiadu'r ffordd ystâd a bod yn gyfrifol am ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn y cyfnod drafft ar hyn o bryd. Bydd y cytundeb cyflawn yn cael ei lofnodi yn ystod yr wythnosau nesaf. I'r perwyl hwn, gellir rhyddhau'r amod. Ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno â chael gwared ar yr amod yn gyfan gwbl oherwydd drwy ei gadw, ar ôl ei ryddhau, sicrheir bod rhaid cynnal a chadw a rheoli'r ffordd ystâd.

Amod (22b) (Adrodd ar Waith Archeolegol)

Mae amod (22) yng nghais FPL/2022/46 yno nodi:

(22) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd 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 cael ei roi ar waith, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhesymau:
1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) I sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Rhyddhawyd amod (22a) ym mis Ebrill 2023 dan gais DIS/2023/12. Cyflwynwyd adroddiad lliniaru gwaith archeolegol i gefnogi'r cais hwn, sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS), ac nid oes ganddynt wrthwynebiad o ran rhyddhau'r amod.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Cymeradwywyd materion mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth fel rhan o'r cais gwreiddiol ar y safle. Cadwyd y gwrychoedd presennol fel rhan o'r datblygiad, gyda chynllun tirlunio yn amlygu hyn yn ogystal â choed ychwanegol fydd yn cael eu plannu. Cynigwyd gwaith plannu ychwanegol o amgylch y safle, ynghyd â chynnwys tiwbiau ystlumod ar yr anheddau. Bydd hyn yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r newidiadau i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Nid oes unrhyw bolisi wedi newid ers cymeradwyo'r cais cynllunio gwreiddiol. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd i gydymffurfio gydag amodau (18) a (22b) yn FPL/2022/46 yn dderbyniol, ac mae'r ymgynghorai statudol yn fodlon i rhyddhau'r ddau amod.

Argymhelliad

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol â'r amodau isod:

(01) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion ar y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I reoli ac atal unrhyw rywogaeth oresgynnol sy'n bresennol ar y safle.

Amod (01) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(02) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Stiwdio Owens Soft Landscape Design 646-STO-00-00-DR-L-0001 P03 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF 4 y CDLIC.

(03) Bydd cynllun rheoli tirwedd, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb symud i fyw i'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel y cafodd ei gymeradwyo.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Amod (03) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys manylion:

- **Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;**
- **Manyleb(au) llawn goleuadau allanol (os bydd unrhyw rai)**
- **Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu**
- **Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch**
- **Rheoli a lliniaru effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd;**
- **Mesurau i warchod gwrychoedd a choed presennol.**
- **Uchder, manyleb a lliw unrhyw ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.**
- **Mesurau monitro a chydymffurfio, yn cynnwys gweithredoedd unioni/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n berthnasol.**

Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

Amod (04) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(05) Bydd ffordd y stad a'r fynedfa yn cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad yn Ynys Môn' (mae copïau rhad ac am ddim o'r ddogfen hon ar gael gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais).

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

(06) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar BSC-SAL-A1-zz-DR-A-0003 Adolygiad P6 wedi'i hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.

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

(07) Bydd ffordd y stad yn cael ei gorffen i orffeniad cwrs sylfaen a'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar yr annedd/anheddau a wasanaethir ganddi.

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

(08) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ryddhau i'r briffordd.

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

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac, wedi hynny, bydd yn cael ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a bydd yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

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

(11) 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 briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

Amod (11) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

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

(13) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau y ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.

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

(14) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen ag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn bydd unrhyw waith yn cychwyn ar weddill y datblygiad a ganiateir yma.

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

(15) Bydd ymylon palmant yn cael eu gosod ar ffordd y stad a bydd wyneb terfynol yn cael ei roi ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a byddant yn cael eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad, neu cyn pen 2 flynedd o gychwyn y datblygiad a ganiateir yma, pa un bynnag yw'r cynharaf.

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

(16) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo'n ysgrifenedig yn cynnwys:

- gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear er mwyn dilysu a yw'n ddigonol.
- lleoliad a'r math o oleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r manylion a gymeradwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun

Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Amod (17) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio VAR/2024/31

(18) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology dyddiedig 9 Tachwedd 2021.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(19) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a ganiateir yma, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol y safle'n cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: I warchod iechyd meddianwyr y safle yn y dyfodol rhag effeithiau posib tir llygredig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

(20) Serch y deunydd to a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/46, bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynder.

(21) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd 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 cael ei roi ar waith, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhesymau:
1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) I sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Amod (21a) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12. Amod (21b) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio VAR/2024/31.

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

- **Cynllun Lleoliad BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001 Rev P2**
- **Cynllun Lleoliad Datganiad Trafnidiaeth - 004 Rev P01**
- **7P4B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-05-ZZ-DR-A-0013 Rev P8**
- **4P2B Drychiadau Byngalo a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-02-ZZ-DR-A-0010 Rev P8**
- **4P2B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-03-ZZ-DR-A-0011 Rev P6**
- **5P3B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-04-ZZ-DR-A-0012 Rev P7**

- **Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0600 Rev P4**
- **Cynllun Triniaeth Ffin Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0602 Rev P2**
- **Drychiadau Strydwedd Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0005 Rev P5**
- **Golygfa Cynllunio 3D 1 - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0006 Rev P7**
- **Golygfa Cynllunio 3D 2 - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0007 Rev P8**
- **Dyluniad Tirlunio Meddal – 646-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P05**
- **Manylion Tirlunio Meddal - 646-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P00**
- **Adran 38 Manylion Adeiladu Priffordd – 017 Rev C01**
- **Adran 38 Gosodiad Gosod Allan y Briffordd – 015 Rev C02**
- **Adran 38 Trychiadau Hir – Priffordd – 016 Rev C01**
- **Adran 38 Gosodiad Mabwysiadu Priffordd – 023 Rev C02**
- **Adran 38 Gorffeniadau Wyneb a Gosodiad Ymyl Palmentydd - 014 Rev C02**
- **Gosodiad Gosod Allan Plotiau – 020 Rev C02**
- **Gosodiad Cytundeb Adran 104 - 009 Rev C03**
- **Cynllun Ardaloedd Arfaethedig – 008 Rev C01**
- **Datganiad Trafnidiaeth Cynllun Parthau – 003 Rev C01**
- **Lefelau Gorffenedig a Gosodiad Waliau Cynnal – 013 Rev C02**
- **Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 – 010 Rev C01**
- **Cynllun Parthau Cyfradd Ymdreiddiad – 022 Rev C02**
- **Cynllun Arfaethedig Llwybro Llifogydd – 007 Rev C02**
- **Asesiad Ecolegol Rhagarweinol – Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9.11.21**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – Chwefror 2022**
- **Strategaeth Ddraenio – Tachwedd 2021 Rev P01**
- **Datganiad Trafnidiaeth – Hydref 2021 Rev P03**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: TAI4, TAI15, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA1, ISA2, ISA5, PS4, PS2, PS5, PS6, AT4, AMG 5

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

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **12.6**

Rhif y Cais: FPL/2024/66

Ymgeisydd: Mr. Matthew Venables

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol yn

Lleoliad: Bryncelli Ddu, Llanddaniel

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi'i alw mewn ar gais yr aelod lleol, Dafydd Roberts, yn sgil pryderon mewn perthynas â graddfa'r sied a'i effaith ar yr amgylchedd, gyda phryderon penodol yn ymwneud â'r Afon Braint.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal wledig Llanddaniel, a cheir mynediad i'r safle drwy ddefnyddio ffordd breifat sy'n arwain o briffordd ddi-enw sy'n cysylltu Llanddaniel â ffordd arfordirol yr A4080. Nodir hefyd bod y ffordd breifat yn hawl tramwy cyhoeddus dynodedig. Mae safle'r cais y tu allan i unrhyw dirwedd ddynodedig, er bod Ardal Tirwedd Arbennig Tîr Stâd De Ynys Môn oddeutu 90m i'r dwyrain. Mae rhan helaeth o'r ardal leol yn dir amaethyddol agored gyda chaeau'n cael eu gwahanu gan wrychoedd

aeddfed, gyda choedwigoedd uchel i'r gorllewin ac i'r dwyrain o'r safle. Mae'r datblygiad wedi'i leoli ar wasgar, gyda'r tir cyfagos yn cael ei ddefnyddio'n bennaf ar gyfer amaethyddiaeth neu i leoli eiddo preswyl. I'r de o'r safle ceir Beddrod Siambr Bryn Celli Ddu mewn ardal agored sydd oddeutu 350m oddi wrth y brifford gyhoeddus. Mae safle'r cais ei hun yn rhan o ddaliad amaethyddol sy'n agos at amrywiaeth o siediau sydd eisoes ar y safle. Mae'r lleoliad dan sylw yn y cais yn cael ei ddefnyddio fel iard ac ardal ar gyfer cau silwair ar hyn o bryd.

Mae'r cais hwn ar gyfer codi sied amaethyddol a ddefnyddir i gadw'r da byw presennol ar y fferm. Mae'r fenter yn ymwneud yn bennaf â chynhyrchu llaeth, gydag oddeutu 1,499 o anifeiliaid. Mae'r asiant yn nodi bod 530 o'r anifeiliaid hyn wedi'u geni ar y fferm, ond eu bod yn cael eu magu oddi ar y fferm ar hyn o bryd, a byddant yn dychwelyd er mwyn cael eu godro ar ôl cyrraedd oed penodol. Mae'r sied o raddfa sylweddol, gyda'r arwynebedd allanol yn 2220m2. Mewn perthynas â dimensiynau, bydd y sied yn mesur fel a ganlyn;

73m o hyd
30m o led
7.4mmewn uchder

Bydd y sied yn cael ei gorffen gyda tho â dalennau sment a thrawstiau coed/concrid wedi'u rhag-gastio.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynllun wedi'u nodi fel a ganlyn;

- Cyfiawnhad
- Egwyddor y datblygiad
- Effaith weledol
- Dyluniad
- Ecoleg/Amgylcheddol
- Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Annhebygol o fod olion archeolegol oherwydd gwaith cynt.
Draenio / Drainage	Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r nodweddion gwella ecoleg ac datganiad isadeiledd gwyrdd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebaid.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonnol.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Bydd y cynllun yn arwain at ar y gwaethaf effaith anffafriol bychan ac nid sylweddol ar leoliad y heneb gofrestredig AN085.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Ddim ymateb.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon drost llygredd ac materion priffyrdd.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Pryder wedi godi ynghlun a llygredd i'r Afon Fraint ac effaith ar diogelwch y brifforddd. Sylwadau pellach wedi dderbyn ynghlun a diffyg ymghynghori gan y datblygwr ac diffyg wybodaeth gyda'r cais. Pryder hefyd wedi godi gyda'r llwybr troed gerllaw.

Mae’r cais wedi cael ei hysbysebu drwy bostio llythyrau personol at y rheiny sy’n byw mewn eiddo cyfagos yn ogystal â gosod hysbysiad ger y safle ac yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/05/2024. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd 1 llythyr o wrthwynebiad wedi’i gyflwyno, a chodwyd y pwyntiau canlynol;

- Diffyg cyfiawnhad ar gyfer y cynnig.
- Ehangu cyf-adeilad amaethyddol diwydiannol mewn lleoliad gwledig.
- Materion ansawdd dŵr mewn perthynas ag Afon Braint.
- Diogelwch priffyrdd.
- Problemau mwynder (tirlun, goleuadau, sŵn).

Mewn ymateb i’r sylwadau, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi nodi’r canlynol;

- Cyfeiri at gyfiawnhad dan yr is-deitl perthnasol isod.
- O ran ei natur, mae datblygiadau amaethyddol fwyaf addas mewn ardaloedd gwledig.
- Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas ag ansawdd dŵr.
- Nid yw’r adran briffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â diogelwch priffyrdd.
- Mae’r safle’n bell o eiddo cyfagos, ac felly ni chredir y bydd yn cael effaith ar fwynder i’r graddau hynny sy’n awgrymu y dylid gwrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C170 - Cais ol weithredol i gadw gwaith sydd wedi dechrau a chodi parlwr godro, buarth, storfa slyri a chreu traciau i wartheg ar dir yn Bryn Celli Ddu, Llanddaniel Fab. Caniatau 21/09/2016

21C170A/DIS - Cais i ryddhau amod (02) (rhaglen o waith archaeolegol) o ganiatâd cynllunio 21C170 yn Bryn Celli Ddu, Llanddaniel Fab. Wedi Rhyddhau 13/01/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad/Egwyddor y Datblygiad

Nid oes polisi penodol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn perthynas ag amaethyddiaeth, fodd bynnag, dylid nodi fod datblygiadau amaethyddol yn cael eu crybwyll fel rhan allweddol o gymunedau gwledig ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6, ac mae'n mabwysiadu ethos cadarnhaol mewn perthynas â datblygiadau o'r fath. Oherwydd hyn, mae'r egwyddor ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn cael ei groesawu'n gyffredinol, ac mae materion allweddol mewn perthynas â datblygiadau o'r fath yn dibynnu ar rinweddau unigol ac ystyriaethau materol eraill, fel y nodir yn yr adroddiad hwn.

O ran cyfiawnhau'r datblygiad, mae'r daliad amaethyddol ei hun yn fawr iawn ac yn ymestyn dros 650 acer gydag 1,499 o anifeiliaid. Ar ôl ymweld â'r safle, cytunwyd bod diffyg llety dan do ar gyfer nifer y stoc a gadwir. Cytunwyd hefyd bod y lleoliad arfaethedig ar gyfer codi'r sied eisoes wedi'i ddatblygu gyda ciwbiclau gwartheg. Oherwydd hyn, mae'r adran o'r farn y gellid cyfiawnhau'r datblygiad, a'i fod yn gymesur ag anghenion y fenter.

Effaith Weledol/Dyluniad

Gan fod lleoliad y safle y tu allan i unrhyw ardal ddynodedig, credir mai polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yw'r polisiau perthnasol wrth ystyried effeithiau gweledol y cynllun. Prif amcanion polisi PCYFF 3 yw sicrhau bod datblygiadau'n cael eu dylunio i ansawdd arbennig sy'n cyd-fynd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Gofynnir hefyd bod cynigion yn cyd-fynd ag ymddangosiad y safle, yr hyn sydd o'i amgylch, ac yn eu gwella. Mae PCYFF 4 yn dilyn yr un amcanion, ond y brif amcan yw sicrhau bod datblygiadau newydd yn integreiddio â'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n achosi niwed gweledol.

Mae'r sied yn cynnwys dyluniad sy'n gyffredinol iawn ar gyfer adeiladau amaethyddol, gyda nifer o siedau cyffelyb yn yr ardal ehangach. Oherwydd hyn, nid chredir y bydd y cynllun yn unigryw yn yr ardal gefn gwlad arbennig hon. Mae ei ymddangosiad gweledol yn amlwg ar gyfer ei ddefnydd amaethyddol arfaethedig sy'n adlewyrchu prif ddefnydd y tir cyfagos. O ystyried hyn, nid oes gan yr adran unrhyw wrthwynebiad i ddyluniad y cynllun.

Fel y nodir uchod, mae'r sied yn fawr iawn, ac oherwydd hyn mae ei effaith weledol, a sicrhau ei fod yn integreiddio gyda'r tirlun ehangach, yn allweddol ar gyfer derbyn y cynllun yn ei gyfanrwydd. Nodir yn nisgrifiad y safle bod y tirlun yn amrywio o ran uchder, gyda safle'r cais ei hun ar dir gwastad sydd wedi'i amgylchynu gan dir coediog i'r dwyrain a'r gorllewin. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 600m o'r ffordd gyhoeddus, felly ni fydd y sied yn nodwedd amlwg o fewn y tirlun, ac ni ellir ei weld yn erbyn y nenlinell. Yn ychwanegol at hyn, bydd y sied wedi'i lleoli ymhlith yr adeiladau presennol ar y fferm ac felly ni chredir y bydd yn achosi unrhyw effeithiau gweledol newydd fydd yn sail ar gyfer gwrthod y cais, ac mae ei agosrwydd at ddatblygiadau eraill yn sicrhau y bydd yn gweddu'n dda ar y safle. I'r perwyl hwn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod sail, o ran tirlun, ar gyfer gwrthod y cais, ac maent yn fodloni gyda rhinweddau'r cynllun yn y cyd-destun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at nifer o henebion cofrestredig;
AN002 Beddrod Siambr Bryn Celli Ddu
AN084 Maen Hir Tyddyn-Bach
AN085 Maen Hir Bryn-Celli-Ddu

Ymgynghorwyd â CADW er mwyn derbyn sylwadau mewn perthynas a'r agwedd hwn ar y cynllun, ond ni fynegwyd unrhyw bryder, a nodwyd y bydd y sied yn weledol yn bennaf o'r heneb ond y bydd ymhlith yr adeiladau fferm sydd eisoes ym Mryncelli Ddu, sy'n cynnwys tyrau storio blaendir sy'n uwch nag uchder yr adeilad arfaethedig. Er y bydd peth newid gweledol i'r olygfa o'r heneb, prin fydd ei effaith ar y ffordd mae'n cael ei mwyhau, ei deall a'i gwerthfawrogi, sy'n golygu mai effaith andwyol bach iawn a geir ar heneb gofrestredig yr AN085.

Ecoleg/Amgylcheddol

Roedd effeithiau amgylcheddol posibl y cynllun yn un o'r prif resymau a godwyd gan y Cyngor Cymuned, yr Aelod Lleol a'r gwrthwynebwr unigol. Cyn trafod y mater hwn, rhaid nodi na wnaed y cais er mwyn cynyddu nifer yr anifeiliaid ar y fferm, dim ond i ddarparu mwy o lety ar gyfer y stoc presennol. Oherwydd hyn, ni achosir unrhyw llygryddion ychwanegol o'r fferm. Nodir unwaith eto bod y safle a gynhigiwyd ar gyfer codi'r sied eisoes yn cael ei defnyddio i gadw anifeiliaid ac fel lloc cadw gyda chiwbiclau ar gyfer gwartheg. Bydd y to yn atal unrhyw law rhag golchi dros unrhyw dail, ac felly gellir dweud y bydd y cynllun yn gwella'r ffordd y rheolir tail ar y fferm. Wrth gyflwyno'r cais, darparwyd manylion yn ymwneud ac amcangyfrifon slyri a'r capasiti i'w storio, a chawsant eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru, sy'n arbenigwr yn y maes hwn. Nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r cynllun ar ôl asesu'r wybodaeth hon.

Disgwylir y bydd pob cynnig yn dangos manteision net mewn perthynas â bioamrywiaeth dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Gellir cyflawni manteision net yn yr achos hwn drwy osod dysglau nythu concrid ar gyfer gwenoliaid ar yr adeilad ynghyd â gwrychoedd newydd sylweddol o amgylch y twll slyri presennol, ac roedd swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod hyn yn fesur priodol i gyflawni manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fanteision, wedi'u hystyried yn llawn. Cefnogir y cais hwn gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a gafodd ei asesu gan Swyddog Ecoleg yr Awdurdod Lleol. Ystyrir bod y ddogfen yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda graddfa'r cais.

Priffyrdd

Mae Polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau na achosir niwed annerbyniol i'r ffordd mae'r briffordd yn gweithredu, a bydd lefel y niwed yn cael ei bennu gan yr awdurdod lleol ar sail achos fesul achos. Fel y soniwyd eisoes, nid yw'r cynllun yn ceisio cynyddu gweithgarwch ar y fferm o ran nifer y stoc, yn hytrach mae'n ceisio rheoli a gwarchod y stoc presennol yn well. Yn nhermau defnydd tir, ni chredir bod y sied yn cynyddu'r defnydd, ac felly ni ddisgwylir y bydd trefniadau'r briffordd yn newid. Ni chafwyd unrhyw sylwadau na phryderon gan yr adran priffyrdd, a chredir bod yr agwedd hwn ar y cynllun yn dderbyniol.

Casgliad

Aseswyd y cynllun yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol. Ni ddaethpwyd ar draws unrhyw ystyriaethau materol eraill oedd yn awgrymu na ddylid rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer y cais. Bydd y cynllun yn helpu'r fenter amaethyddol i reoli a gwarchod ei asedau da byw presennol yn well, ac ni fyddai'n achosi unrhyw effeithiau niweidiol o ran mwynder na niwed gweledol. Felly, yr argymhelliad yw i gymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol â'r amodau isod:

(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 / 2302/90/01 PL-B**
- **Cynllun Tirlunio ac Ecoleg / 2302/50/01 PL-B**
- **Edrychiadau Bwriedig / 2302/00/10 PL-A**
- **Cynllun Gosodiad Cyffredin / 2302/00/04 PL-B**
- **Strategaeth SuDS / 2302/70/01 PL**
- **Cynllun Safle Bwriedig / 2302/00/02 PL**

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r Cynllun Tirlunio ac Ecoleg [2302/50/01 PL-B] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal.

(04) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **13.1**

Rhif y Cais: MAO/2024/4

Ymgeisydd: Beech Developments

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2022/53 er mwyn diwygio'r deunyddiau gorffenedig yn

Lleoliad: Cae Braenar, Penrhos, Caergybi.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er gwybodaeth.

Gan fod y cais cynllunio gwreiddiol,cyfeirnod FPL/2022/53, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu Aelodau y cafodd cais i wneud mân addasiad ei gymeradwyo ar 14 Mehefin, 2024 er mwyn diwygio deunydd y gorffeniad.

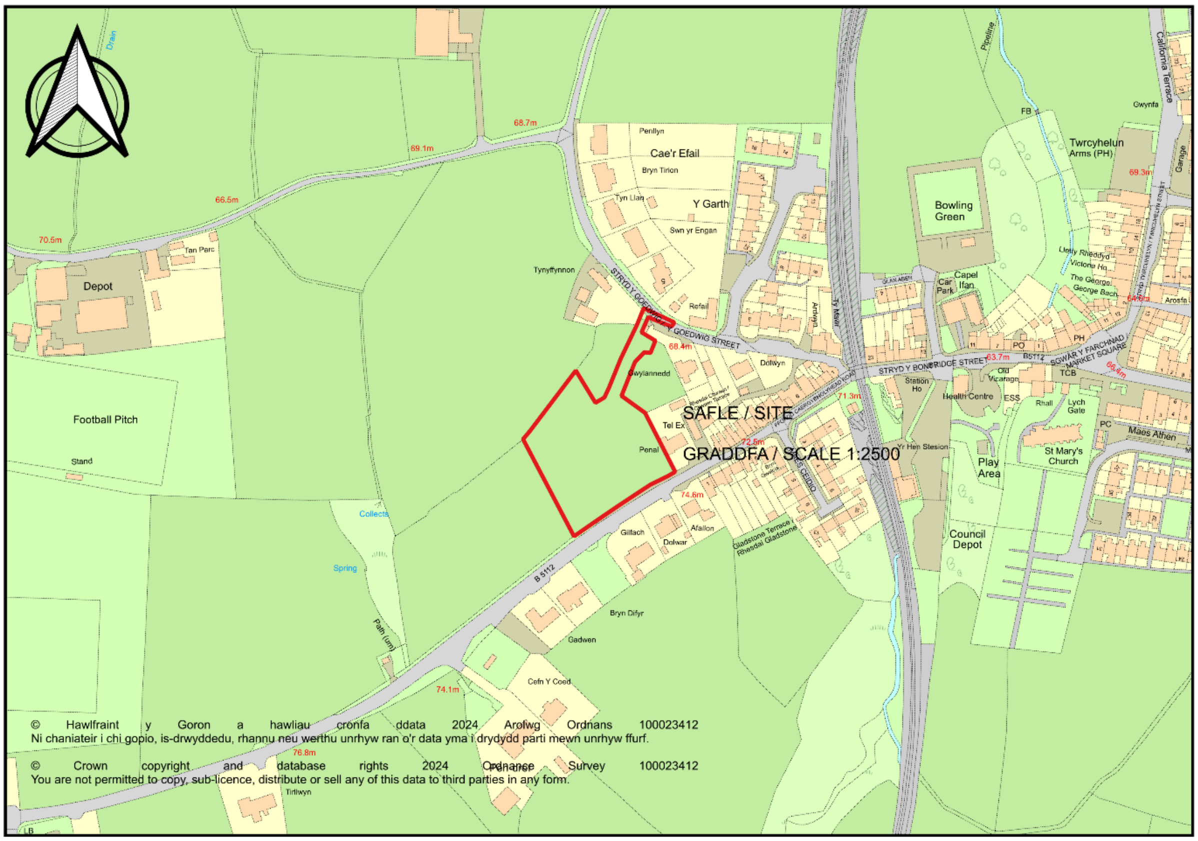
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **13.2**

Rhif y Cais: RM/2024/1

Ymgeisydd: AMP Construction

Bwriad: Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu 10 annedd ynghyd a darparu gwybodaeth i ryddhau amod (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), amod (06) (Trefniadau Mynedfa) a amod (09) (Prif Bibell Ddwr) o ganiatâd cynllunio OP/2021/10 yn

Lleoliad: Tir gerllaw a Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er gwybodaeth.

Gan fod y cais amlinellol gwreiddiol OP/2021/10 wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu'r Aelodau bod cais Materion a gadwyd yn Ôl wedi'i gymeradwyo ar 7 Mehefin, 2024.

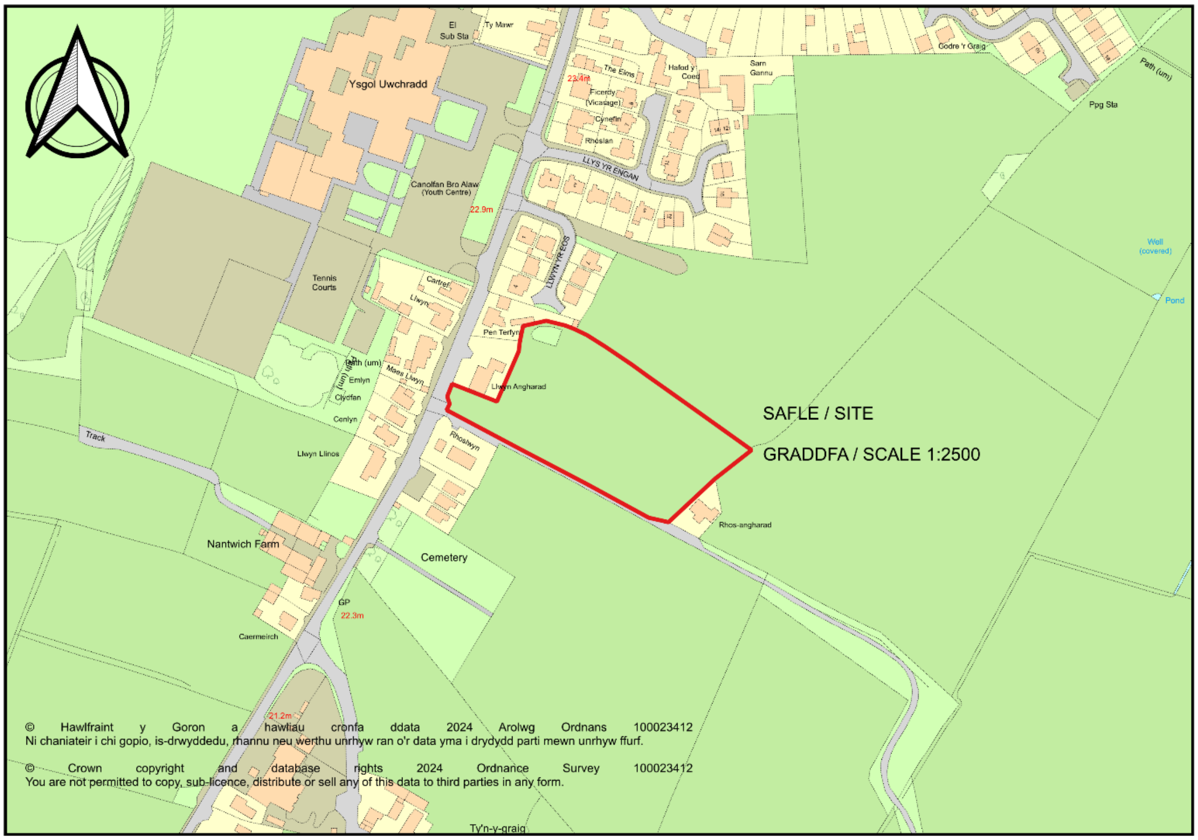
Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024 **13.3**

Rhif y Cais: MAO/2024/7

Ymgeisydd: Clwyd Alun Housing Association

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio FPL/2020/71 er mwyn diwygio dyluniad yn

Lleoliad: Tre Angharad, Bodedern



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er gwybodaeth.

Gan fod y cais cynllunio gwreiddiol, cyfeirnod FPL/2022/71, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu Aelodau y cafodd cais i wneud mân addasiad ei gymeradwyo ar 3ydd Gorffennaf, 2024 er mwyn diwygio deunydd y gorffeniad.

This page is intentionally left blank