Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
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, 4 MEDI 2024 am 1:00 y. p.	**WEDNESDAY, 4 SEPTEMBER 2024 at 1:00 p.m.**
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL_(Tudalennau 1 - 26)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2024.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 27 - 28)

Cyflwyno cofnodion yr ymweliadau safle cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Awst 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

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 29 - 50)

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

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

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

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 51 - 82)

12.1 FPL/2023/173 – Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy
FPL/2023/173

12.2 VAR/2024/40 – Peboc, Llangefni
VAR/2024/40

12.3 FPL/2022/289 - Ynys Y Big, Ffordd Biwmares, Glyn Garth, Porthaethwy
FPL/2022/289

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

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 83 - 84)

13.1 D56/2024/2 – Queens Park Court, Queens Park, Caergybi
D56/2024/2

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Pennant Watkin, Robin Williams a Liz Wood Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Swyddog Cynllunio (OR), Cynorthwy-ydd Cynllunio (CG), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaethau Pwyllgor (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr T Ll Hughes MBE a Liz Wood Cynghorydd Carwyn Jones
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Dylan Rees (cais 6.1); Margaret M Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.4); Arfon Wyn (cais 7.5); Douglas Fowlie (cais 7.7 a 7.8); Alun Roberts (cais 7.2 a 7.3); Gary Prichard (cais 7.3); Keith Roberts (cais 12.2).).

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol (ond nid un a oedd yn rhagfarnu) mewn perthynas â chais 7.5.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar eu diwygio i nodi bod y Cynghorydd Robin Williams wedi bod yn bresennol ar gyfer ceisiadau rhif 1, 3 a 4.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus yn gysylltiedig â cheisiadau 7.1, 7.4, 7.7 a 12.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/15 – Cais llawn i godi 15 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â chreu ffordd fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Aelod Lleol wedi gofyn am gynnal ymweliad safle oherwydd pryderon lleol yn ymwneud â materion priffyrdd ac amwynderau preswyl.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais i gynnal ymweliad safle ond roedd yn deall bod angen gohirio'r ymweliad gan eu bod yn disgwyl am adroddiad gan Swyddogion ar ddiogelwch y ffordd. Dywedodd y dylai adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd fod ar gael cyn cynnal ymweliad safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fel yr oedd yr Aelod Lleol wedi nodi ei fod wedi gofyn am ymweliad safle cyn y Pwyllgor hwn. Grŵp Cynefin yw'r ymgeisydd ac mae ganddynt dargedau i sicrhau cyllid ar gyfer datblygu tai fforddiadwy o'r fath. Roedd o'r farn na fyddai'n bosibl derbyn adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd cyn yr ymweliad safle, ond gallai amlinellu pryderon yr Aelodau Lleol a'r trigolion yn ystod ymweliad safle.

Roedd y Cynghorydd Dylan Rees yn derbyn sylwadau'r Swyddog ond roedd yn anghytuno gan fod adroddiad yr Awdurdod Priffyrdd yn bwysig cyn ymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais er mwyn cynnal ymweliad safle.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/181 – Cais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Neuadd y Sir, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, yr angen am yr unedau hyn, diffyg lle parcio a mynediad i mewn ac allan o'r safle. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Gan siarad i **gefnogi**'r cais, dywedodd Mr Owain Hughes, Asiant yr ymgeiswyr, fod Neuadd y Sir yn adeilad pwysig yng nghanol y dref hon, adeilad sydd wedi bod yn strwythur pwysig wrth ddod i mewn i'r dref hanesyddol. Mae'r cais hwn yn rhoi cyfle i'r ymgeisydd ychwanegu gwerth at y tir a datblygu'r hen adeilad. Gwnaed gwaith gyda'r adran gynllunio, i lunio adeilad modern sydd hefyd yn cyd-fynd â'r adeilad hanesyddol. Mae trafodaethau wedi'u cynnal gyda Cyfoeth Naturiol Cymru ac maen nhw wedi cytuno nad oes unrhyw broblemau llifogydd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r ddarpariaeth barcio ar y safle ac mae meysydd parcio eraill yn Llangefni.
Mae effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw wedi cael ei ystyried yn unol â'r meini prawf ac mae'r cais arfaethedig wedi'i leoli tua 53 metr oddi wrth y tŷ preswyl agosaf ar Ffordd Glanhwfa. Rhwng yr adeilad arfaethedig a'r adeilad preswyl agosaf mae maes parcio mawr sy'n cael ei ddefnyddio gan staff Cyngor Sir Ynys Môn. Oherwydd y pellter, a'r pellter rhwng y cais arfaethedig a'r eiddo preswyl agosaf, ni ystyrir bod effaith negyddol ar amwynderau preswyl cyfagos. Mae'r cais arfaethedig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau, mae'r ymgynghorwyr statudol yn fodlon â'r datblygiad. Mae màs yr adeilad a’r newidiadau a wnaed bellach yn dderbyniol i'r adran ac nid yw'n niweidiol i'r adeilad rhestredig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Llangefni’n cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae’r polisi hwn yn cefnogi datblygu tai i gyflawni strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned. Yn ystod y cyfnod 2011 i 2022, cwblhawyd cyfanswm o 197 uned. 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. Mae hyn yn golygu na fyddai’r datblygiad hwn yn darparu mwy na’r ddarpariaeth dai ddangosol yn Llangefni. O ystyried y ffigurau uchod o dan faen prawf (1b) Polisi PS1, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Mae datganiad tai wedi dod i law gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen eiddo 3 ystafell wely yn Llangefni ac felly mae'n cydymffurfio â Pholisi TAI 8 o ran amrywiaeth tai. Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r CDLl ar y Cyd yn nodi bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw yn Llangefni. 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 o £49,999 tuag at dai fforddiadwy. Bydd hyn yn amodol ar gytundeb adran 106. Cyfeiriwyd at ddyluniad y datblygiad arfaethedig fel y nodwyd yn yr adroddiad sy'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3 o'r CDLl ar y Cyd.

At hyn, adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle arfaethedig wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Llangefni ac wrth ymyl adeilad Rhestredig Gradd II Neuadd y Sir ac adeilad rhestredig Gradd II* Capel Methodistaidd Moriah, gan gynnwys wal y cwrt blaen a’r gatiau. Gwnaed newidiadau i’r cais ac mae nifer yr unedau yn llai, o 7 i 6, ac mae uchder y to yn is. Mae’r addasiadau hyn yn sicrhau na fydd y raddfa na’r màs yn cael effaith andwyol ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig gerllaw nac ar Leoliad yr Ardal Gadwraeth. Mae’r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd y cynllun diwygiedig yn cael effaith andwyol ar leoliad yr Adeiladau Rhestredig gerllaw,

cymeriad yr Ardal Gadwraeth nac ar olygfeydd i mewn ac allan ohoni. Cyfeiriodd ymhellach fod y safle yn ffinio ag Afon Cefni. Mae'r safle'n agos at Barth C2 yn y Map Cyngor Datblygu. 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. 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, ar ôl derbyn trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y pryderon blaenorol wedi cael sylw. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau na ddylid adeiladu unrhyw strwythurau/adeiladau o fewn 4m i'r strwythur rhag amharu ar gadernid y wal gynnal. Dylid darparu coridor bywyd gwyllt afonol rhwng Afon Cefni a'r bloc o fflatiau arfaethedig i sicrhau bod Cyfoeth Naturiol Cymru yn gallu archwilio'r afon yn ystod llifogydd. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y cydymffurfir â hyn. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y materion priffyrdd a nododd y bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio fel prif fynediad. Y prif fwriad yw darparu un lle parcio ar gyfer pob tŷ ger yr adeilad a defnyddio llefydd parcio Gorsaf yr Heddlu sydd yno'n barod. Bydd 15 o lefydd parcio ar y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio presennol yn addas ar gyfer y datblygiad ac maent hefyd wedi cadarnhau bod y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais gerbron y Pwyllgor i wneud penderfyniad yn ei gylch yn sgil pryderon y trigolion a'r Cyngor Tref ynglŷn â'r cais. Nododd fod yr adroddiadau wedi mynd i'r afael â'r pryderon hyn ynglŷn â'r dyluniad a llifogydd ac roedd yn falch y bydd cyfraniad ariannol yn cael ei roi tuag at dai fforddiadwy yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol fod pryderon yn ymwneud â'r datblygiad ar y cychwyn, ond mae trigolion o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r anheddau yn yr ardal. Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynghylch maint y datblygiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i

argymhelliad y Swyddog oherwydd diogelwch y briffordd ac am nad yw'r safle mewn lleoliad cynaliadwy.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â mynediad a gwelededd y datblygiad arfaethedig. Mae ceir yn teithio ar y ffordd hon ar gyflymder o 60mya. Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, dylid sicrhau llain welededd o 215m yn y fynedfa i'r ddau gyfeiriad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun sy'n nodi bod llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Er nad oedd unrhyw ofyniad oherwydd dosbarthiad y ffordd, mae Asiant yr ymgeisydd wedi rhoi manylion am symudiad traffig disgwyliedig o'r safle yn ddyddiol fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r symudiadau ychwanegol gan gerbydau sy’n defnyddio'r fynedfa bresennol, y trefniadau parcio a'r llain welededd. At hyn, dywedodd fod y Pwyllgor wedi holi, yn y cyfarfod diwethaf, p’un ai a oedd y safle hwn yn gynaliadwy a dywedodd fod cais tebyg wedi ei wrthod yng Nghaergeiliog. Mae'r safle arfaethedig oddeutu 0.51km o'r safle bws agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy sy'n ganolbwynt trafnidiaeth gyhoeddus ardderchog sy'n cysylltu Ynys Môn gyfan ac ar draws Afon Menai i Fangor. Mae'r safle tua 3.4km o dref Porthaethwy lle mae amrywiaeth o gyfleusterau fel siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn mynd trwy safle Fferm y Wern ac yn cysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy – gwelwyd hyn yn ystod yr ymweliad safle. Ni adroddwyd bod y llwybr cyhoeddus yn arwain o'r safle ar hyd yr A5025 i Borthaethwy. Er y derbynnir bod yr A5025 yn ffordd brysur heb unrhyw droedffyrdd ffurfiol na golau gyda cheir yn teithio ar gyflymder o 50 mya i 60 mya, mae'r llwybr cyhoeddus yn mynd trwy’r safle sy’n golygu mai dim ond am ran fer o’r ffordd, sef 310km, y mae’n rhaid i bobl gerdded i gyrraedd Porthaethwy.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais y cyfeiriwyd ato yng Nghaergeiliog ac a wrthodwyd, yn wahanol i'r cais hwn yn Fferm y Wern. Cadarnhaodd yr Arolygydd Cynllunio fod dewis cyfyngedig o siopau, gwasanaethau ac atyniadau i dwristiaid o fewn pellter cerdded a beicio hwylus i'r safle yng Nghaergeiliog. Mae Fferm y Wern yn hynod gynaliadwy gyda dewis o ddulliau teithio i'r bobl sy'n ymweld â'r cabanau. Cyfeiriwyd at y ffaith bod cwestiynau wedi'u codi yn y cyfarfod diwethaf ynglŷn â phlannu coed ar y safle. Mae asiant yr ymgeisydd wedi rhoi manylion sy'n cadarnhau y bydd dros 3,400 o goed yn cael eu plannu i greu coetir newydd ar y safle. Mae dros 1,300 o goed eisoes ar y safle ac mae'r strategaeth blannu yn y cais hwn yn un o'r rhai uchaf ei safon y mae'r adran wedi'i derbyn. Yr argymhelliad o hyd yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol ei fod yn siarad ar ran ei ddau Aelod Lleol arall mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd ei fod o'r farn nad yw mesurau lliniaru wedi cael sylw mewn perthynas â’r cais hwn ac mae pryderon ynghylch a yw'r mynediad o'r safle yn ddiogel oherwydd bod traffig yn mynd i mewn ac allan o’r safle gan gynyddu'r risg o ddamweiniau. Cyfeiriodd at y ffaith fod traffig yn teithio ar gyflymder o 60 mya ar hyd yr A5025 sy'n mynd heibio i’r fynedfa i Fferm Wern. Pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo, mae angen codi arwyddion clir er mwyn sicrhau bod mynediad i'r safle yn amlwg o ddwy ochr yr A5025. Cyfeiriwyd at y ffaith nad oes palmant am ran o’r ffordd i gerddwyr allu cerdded o'r safle i'r safle bws agosaf. Cwestiynodd hefyd a oes angen datblygiad o'r fath ac ai hwn yw'r defnydd gorau o dir amaethyddol.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y mynediad yn cydymffurfio â pholisi cynllunio strategol TAN 18 gan fod llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Ystyriai fod angen mesurau lliniaru pellach oherwydd bod traffig ychwanegol yn mynd i mewn ac allan o'r safle. Ailadroddodd ymhellach fod hawl tramwy cyhoeddus drwy Fferm y Wern sy'n golygu mai dim ond am tua 312m ar hyd yr A5025 y byddai angen cerdded i gyrraedd y ffordd i Borthaethwy.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod o'r farn nad oedd y fynedfa i'r safle'n ddiogel, a bod y ffigurau a roddwyd o symudiadau cerbydau o'r safle yn optimistig. Nid oes unrhyw atyniadau i gadw'r twristiaid ar y safle. Cyfeiriodd at y ffaith fod y cais ar gyfer 55 o gabanau a byddai'r twristiaid a fyddai'n dod i'r safle'n debygol o gael mwy nag un cerbyd. Ar ben hynny, dywedodd nad oedd y llwybr troed y soniwyd amdano yn gynaliadwy ac nid oedd yn credu y byddai pobl yn cerdded o'r safle i fynd i Landegfan a Phorthaethwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig i'w wrthod.

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

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

7.3 FPL/2023/328 – Cais llawn i droi'r capel yn 3 uned wyliau ynghyd â gwaith addasu ac ehangu yng Nghapel Jerusalem, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon ynghylch materion parcio a thraffig a gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod aelodau wedi mynegi pryder yn ystod ymweliad safle nad oedd llefydd parcio ar gael yn yr ardal. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cais a'r Nodiadau Priffyrdd Technegol ategol a gyflwynwyd gyda'r cais. Nodwyd yn y Nodiadau Technegol fod lle parcio ar gael yng nghyffiniau'r datblygiad ac awgrymwyd y byddai ardal a farciwyd fel 'Parth A' yn addas. Roedd hefyd yn nodi ardal gyferbyn â'r datblygiad sydd, at ei gilydd, yn cael ei defnyddio i barcio am gyfnod byr gan rai sy'n mynd i siop y pentref, a nodwyd fel 'Parth C'. Nodir hefyd bod y Swyddog Priffyrdd wedi cynnal ymweliad safle ar dri achlysur gwahanol ar ôl cynnal yr ymweliad safle gan y pwyllgor cynllunio. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod digon o le parcio ym Mharth A ar y tri achlysur gwahanol hyn. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â'r polisïau Priffyrdd perthnasol ac ni fydd yn arwain at effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd. At hyn, dywedodd fod pryderon wedi eu mynegi bod gorddarpariaeth o lety gwyliau eisoes yn yr ardal. Mae 15.36% o unedau gwyliau yn yr ardal ar hyn o bryd; fodd bynnag, dywedodd yr aelodau nad oedd y ffigur hwn yn cynnwys llety AirBnB yn yr ardal. Mae'r Awdurdod Cynllunio yn cael data gan Adran Dreth y Cyngor; nid yw'r llety AirBnB yn cael eu cynnwys yn y

ffigur hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi seilio ei benderfyniad ar y data a ddarparwyd gan Adran Dreth y Cyngor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod trafodaeth wedi ei chynnal gyda'r Rheolwr Cydymffurfio o'r Adran Adnoddau sydd wedi cadarnhau bod gwaith yn parhau i nodi eiddo domestig ar yr Ynys sydd wedi'u cofrestru ar y wefan fel llety AirBnB a Sykes Cottages ac ati, er mwyn canfod a yw'r eiddo sydd wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor yn cofrestru ac yn talu'r premiwm; a yw'r eiddo wedi'u cofrestru ar gyfer y dreth gyngor ond ddim yn talu'r premiwm ac a yw'r eiddo nad ydynt wedi'u cofrestru ar gofrestr y dreth gyngor.

O ran ardrethi annomestig, rhaid gosod yr eiddo am 182 diwrnod a bod ar gael i'w gosod am 252 diwrnod neu fwy. Mae Adran Dreth y Cyngor yn dibynnu ar y Prisiwr Dosbarth i weithredu hyn ac i adolygu'r rhai nad ydynt yn bodloni'r meini prawf. Fodd bynnag, er mwyn sicrhau cysondeb rhaid delio â phob cais cynllunio ar draws yr Ynys yn gyson ac yn unol â'r polisïau a'r canllawiau perthnasol. Yn unol â'r CCA, aseswyd pob cais ers 2017, mae Adran Dreth y Cyngor yn darparu ffigurau am nifer yr ail gartrefi neu unedau hunanarlwyo yn y Ward. Mae angen bod yn gyson wrth ddelio â cheisiadau cynllunio ac mae'n hanfodol ar gyfer enw da a didwylledd y Cyngor. At hyn, dywedodd mai 15.36% yw'r ffigur ar gyfer Llangoed sy'n uwch na'r trothwy o 15%. Fodd bynnag, rhaid ystyried y ffaith bod y Cyngor wedi colli sawl apêl yn ddiweddar a bod yr Arolygydd Cynllunio wedi nodi nad oedd y Cyngor wedi darparu unrhyw dystiolaeth y byddai'r cynnydd bach dros 15% yn arwain yn uniongyrchol at unrhyw effeithiau niweidiol. Mae'r ffigurau diweddaraf yn nodi bod 681 o unedau yn Ward Llangoed, mae 70 uned yn ail gartrefi a 35 yn rhai hunanarlwyo (sef 15.42%. Byddai ychwanegu 3 uned yn cynyddu'r ffigur hwn i 15.86% sy'n gynnydd bach o 0.44%. Rhaid ystyried bod y ffigur hwn yn hyblyg wrth i dai newydd gael eu hadeiladu a bod pobl yn gwerthu eiddo. Er bod y ffigur yn uwch na'r trothwy o 15%, gall y Cyngor golli apeliadau a gall hynny arwain at gostau. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol y gallai caniatáu'r cais arwain at broblemau parcio a thraffig yn yr ardal. Er ei fod yn derbyn y sylwadau a wnaed gan y Swyddogion Priffyrdd o ran ardal barcio Parth A yn y pentref; mae gan Barth A lefydd parcio ar gyfer 8 cerbyd sydd y tu allan i gartrefi preswyl, ac mae'n dibynnu ar ba adeg o'r dydd y defnyddir yr ardal barcio hon. Dywedodd fod Parthau A a B yn cael eu defnyddio'n barhaus yn y pentref a'r tu allan i'r siop ac ni fyddai'r maes parcio ar waelod yr allt serth yn addas i unrhyw un sy'n aros yn yr unedau llety gwyliau arfaethedig. Gwrthwynebodd yr Awdurdod Priffyrdd y cais gwreiddiol am 4 uned wyliau ond ni fydd lleihau'r nifer i 3 uned wyliau yn gwneud llawer o wahaniaeth i'r problemau parcio ceir. Dywedodd ymhellach fod angen cadw at y trothwy o 15% gan fod y ffigur yn gallu cynyddu. Mae pentref Llangoed yn agos i dref Biwmares sydd dros y trothwy ac sydd wedi gweld cynnydd aruthrol mewn ail gartrefi ac unedau gwyliau.

Ategodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, fod problemau parcio a thraffig ym mhentref Llangoed.   Dywedodd fod pryderon sylweddol wedi bod ynglŷn â'r cais gan y trigolion a'r Cyngor Cymuned oherwydd diffyg llefydd parcio. Cyfeiriwyd at argaeledd parcio ym Mharthau A, B ac C ond nid yw hyn yn datrys y problemau parcio yn y pentref gan nad oes gan lawer o'r tai lefydd parcio ac maent yn gorfod

parcio y tu allan i'w cartrefi. At hyn, dywedodd eu bod eisoes dros y trothwy o 15% o unedau gwyliau, a bydd caniatáu’r cais hwn yn cynyddu'r trothwy ymhellach ac y bydd yn gosod cynsail fel sydd wedi digwydd ym Miwmares.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed gan y ddau aelod lleol a dywedodd mai canllaw yw’r trothwy o 15% yn y Canllawiau Cynllunio Atodol i gynorthwyo Swyddogion Cynllunio ac Aelodau Cynllunio i ystyried y cais. Dywedodd nad yw hyn o fewn y polisïau cynllunio eu hunain ac nid yw’n ffigur pendant y mae angen cadw ato. Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi ystyried ceisiadau o fewn y broses apelio ac mae'r Cyngor wedi colli apeliadau oherwydd nad yw'n gallu profi'r effaith niweidiol y byddai'n ei chael ar gymunedau wrth fynd dros y trothwy.

Adroddodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig fod sawl ymweliad safle wedi’u cynnal i weld faint o lefydd parcio sydd ar gael yn y cyffiniau ac yn arbennig ger y siop yn y pentref a Pharth A. Dywedodd fod nifer y llefydd parcio ym Mharth A yn amrywio ar wahanol adegau o'r dydd. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu y gallai pobl o'r llety gwyliau barcio ym Mharth A ac roedd hyn yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis ar ba adeg o'r dydd yr ymwelwyd â'r safle gan fod pobl sy'n rhentu llety gwyliau yn dod â mwy nag un car yn ogystal â jet-sgis a threlars. Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig iddynt ymweld â'r safle ar wahanol adegau o'r dydd ac yn ystod y penwythnos.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, os na fydd y Capel yn cael ei ddatblygu, y bydd yn dod yn adeilad adfeiliedig yn y pentref. Cynigiodd y Cynghorydd Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod problemau traffig yn yr ardal ac mae'r Capel gyferbyn â siop y pentref gyda lorïau dosbarthu a phobl yn parcio tu allan i'r siop. Nododd nad oes darpariaeth parcio fel rhan o'r cais am 6 o geir. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at ddata a roddwyd o ran llety gwyliau ac ail gartrefi yn Llangoed sef 12.9% ym mis Medi 2020. Ar hyn o bryd mae 15.36% o unedau gwyliau yn Llangoed, sy'n uwch na'r trothwy o 15%, a bydd caniatáu’r cais hwn am 3 uned wyliau ychwanegol yn cynyddu'r ganran i 16%. Gan dderbyn mai canllaw yw canran y trothwy o 15% o unedau gwyliau yn Llangoed, rhaid ystyried mai digon yw digon. Derbyniwyd nad yw cyfanswm y llety AirBnB o fewn y data a gyflwynwyd a gallai'r cynnydd mewn llety gwyliau fod hyd yn oed yn uwch yn yr ardal. Eiliodd y Cynghorydd Williams y cynnig i’w wrthod.

PENDERFYNWYD cadarnhau’r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.4 FPL/2024/64 – Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tyn y Gongl

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am effaith y cynnig ar eiddo preswyl cyfagos, effaith weledol, a graddfa'r annedd newydd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2024.

Siaradwyr Cyhoeddus

Gan siarad i **gefnogi**'r cais, dywedodd Mr Mark Tarry, yr ymgeisydd, ar ôl nifer o arolygon ac ymchwiliadau gan gwmnïau ac unigolion arbenigol, daethpwyd i'r casgliad nad yw'r eiddo bellach yn addas i'r diben gan fod y sylfeini'n annigonol ac nid yw'n effeithlon o ran ynni. Dywedodd fod y mynediad i'r eiddo yn bryder i'w eiddo cyfagos gan fod y lôn sy'n pasio'r ddau eiddo'n gul iawn, mae cerbydau danfon nwyddau'n cael eu difrodi a rhaid ailadeiladu waliau cyfagos.   Cyfeiriodd at ddigwyddiad lle'r aeth cerbyd ar dân ar Shepherds Hill a gan fod y lôn yn gul roedd yr injan dân yn methu â chyrraedd y tân. Argymhellodd y Swyddog Tân y dylid lledu'r lôn er mwyn i'r gwasanaethau brys gael mynediad. Dywedodd Mr Tarry ymhellach ei fod wedi adeiladu porth ar ei dir i'w gwneud yn haws i gerbydau danfon nwyddau ac i gerbydau brys allu cyrraedd y tŷ ac i leihau traffig gan ei gymdogion.

Ar ôl gwrthod y cais ym mis Ionawr 2024 i ddymchwel y tŷ yn Nhyddyn Dylifws, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi diweddaru'r arolwg strwythurol o'r annedd sy'n nodi bod angen gwneud gwaith sylweddol i'r tŷ presennol. Mae'r Swyddog Cynllunio wedi ymweld â'r eiddo hwnnw ac wedi archwilio cyflwr y tu mewn i'r tŷ ac wedi cadarnhau bod yr eiddo mewn cyflwr gwael sy'n cyd-fynd â'r Arolwg Strwythurol. Y polisi cynllunio perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Anheddau Newydd yw polisi TAI 13, maen prawf 4 a 7 a amlygwyd yn yr adroddiad. Mae Arolwg Strwythurol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau bod angen uwchraddio'r adeilad presennol yn helaeth. Nid yw'r waliau wedi'u hamddiffyn yn ddigonol rhag lefel y tir ar yr ochr allanol ac nid ydynt yn ddigon dwfn. Oherwydd hyn gallai achosi iddynt symud. Mae'r Arolwg Strwythurol hefyd yn cadarnhau ei bod hi'n beryglus tanategu sylfeini waliau cerrig ac y dylid osgoi gwneud hyn oherwydd natur y gwaith cerrig. Bydd rhaid gosod lloriau newydd y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r ystafelloedd ym mlaen yr adeilad yn ddigon uchel i godi 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 presennol yn annhebygol o fod yn hyfyw yn economaidd ac mae'n argymell dymchwel yr adeilad a chodi adeilad effeithlon o ran ynni yn ei le. Mae'n amlwg bod angen gwneud gwaith sylweddol ar yr eiddo er mwyn ei adnewyddu i safon dderbyniol, ac o ganlyniad derbynnir nad yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r adeilad yn yr achos hwn, ac mai'r datrysiad addas a phriodol yn y tymor hir fyddai ei ddymchwel a'i ailadeiladu yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at faen prawf 7 o bolisi cynllunio TAI 13 sy'n nodi – y tu allan i ffiniau datblygu, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod yn debyg o ran maint a graddfa ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy, o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.   Er y

byddai'r annedd arfaethedig yn arwain at adeilad sydd tua 129% yn fwy na'r tŷ sydd yno'n barod, 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'r dirwedd. Dywedodd ymhellach fod yr ymgeisydd wedi creu mynedfa a lôn newydd heb ganiatâd cynllunio ac felly mae'r elfen hon yn ôl -weithredol. Crëwyd y fynedfa a'r lôn newydd oherwydd bod y lôn sy'n arwain i lawr i Dyddyn Dylifws yn gul. Mae'r ymgeisydd wedi egluro ei bod yn heriol iawn danfon nwyddau i Dyddyn Dylifws a dyma pam y cafodd y fynedfa a'r lôn newydd eu hadeiladu. Mae'r fynedfa newydd i gerbydau yn sicrhau bod gwelededd digonol i'r ddau gyfeiriad ac mae'r lôn yn arwain i gefn Tyddyn Dylifws lle mae digon o le parcio wedi'i greu. Dim ond am bellter byr y gellir gweld y fynedfa a'r lôn ac nid yw'n effeithio ar y dirwedd. Mae'r fynedfa a'r lôn wedi'u lleoli'n agos at eiddo preswyl arall, ond ystyrir na fydd nifer uchel o gerbydau'n mynd â dod o'r safle ac felly ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol at y ffaith fod cais ar y safle hwn wedi'i wrthod ym mis Ionawr 2024, ac nad oedd hi'n ymwybodol o'r hyn sydd wedi newid i gyfiawnhau argymell bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Mae'r ymgeisydd yn dymuno dymchwel yr annedd presennol a chodi annedd mwy a chynyddu'r ôl troed presennol. Cwestiynodd a yw annedd mwy o'r fath yn dderbyniol mewn ardal wledig a chyfeiriodd at gais blaenorol, a wrthodwyd, lle'r oedd teulu lleol yn dymuno dymchwel a chodi annedd mawr yn ei le a gwrthodwyd cais tebyg arall gan fod y Pwyllgor o'r farn y dylai fod yn gyson wrth wneud penderfyniadau. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor fod yn gyson â'i benderfyniadau blaenorol, a gwrthod y cais hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol at y ffaith fod maint yr annedd arfaethedig yn peri pryder. Cyfeiriodd at faen prawf 7 polisi cynllunio TAN 13 sy'n nodi y dylai lleoliad a dyluniad datblygiad cwbl newydd fod o raddfa a maint tebyg ac na ddylai greu effaith weledol sylweddol fwy na'r annedd bresennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n foddhaol i'r dirwedd. Byddai'r cynnig yn arwain at adeilad sydd 129% yn fwy na'r tŷ sydd yno'n barod ac roedd yn anghytuno ag adroddiad y Swyddog na fyddai'r cynnig yn cael effaith ar y dirwedd. Pwysleisiodd nad yw'r cynnig o faint tebyg i'r annedd presennol, ac nid oedd yn ystyried bod amgylchiadau derbyniol i gymeradwyo'r cais. Mae'r effaith ar amwynderau eiddo cyfagos yn amlwg ac mae'r lôn a adeiladwyd yn agos at wal yr eiddo cyfagos gyda llefydd parcio'n cael eu creu. Mae'r ymgeisydd wedi plannu coed leylandii ar hyd terfyn yr eiddo cyfagos a fydd yn effeithio ar eu hamwynderau. Pwysleisiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn groes i bolisi cynllunio TAI 13 ac y dylid ei wrthod oherwydd maint yr annedd newydd.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r rhesymau dros wrthod y cais ym mis Ionawr 2024 oedd nad oedd yr Adran Gynllunio'n fodlon â'r cyfiawnhad ynghylch yr Arolwg Strwythurol a gyflwynwyd a'r cymariaethau o ran cost wrth ddymchwel annedd a chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Arolwg Strwythurol manwl fel yr adroddwyd o'r blaen a derbyniwyd mwy o wybodaeth i argymell eu bod yn cymeradwyo'r cais. O ran y sylwadau y dylai'r Pwyllgor fod yn gyson wrth wneud penderfyniadau, pwysleisiodd fod yn rhaid

ystyried pob cais ar sail ei rinweddau ei hun. Derbynnir bod ôl-troed y datblygiad arfaethedig yn cael ei gynyddu, darparwyd ffotogyfosodiad i'r Pwyllgor weld dyluniad a maint yr annedd. Pwysleisiodd nad yw'r cynnig o fewn AHNE ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd fel y nodir ym mholisi cynllunio TAN 13. At hyn, dywedodd y bydd yr annedd yn annedd breswyl a bod pellter rhyngddo â'r eiddo cyfagos ac nad oes angen caniatâd i blannu coed.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod o'r farn bod yr annedd arfaethedig yn groes i bolisi cynllunio TAN 13 oherwydd ei faint ac y bydd yn annedd tri llawr. Holodd pam fod angen giât a mynedfa mor fawr i'r safle. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd R Ll Jones ei fod o'r farn nad oedd yr annedd arfaethedig yn llawer mwy na'r annedd bresennol a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

Yn dilyn y bleidlais roedd 7 yn erbyn y cais a 4 o'i blaid:-

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y Pwyllgor o'r farn bod y cais yn groes i faen prawf 7, ym mholisi TAN 13 yn y cynllun datblygu.

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

7.5 FPL/2023/61 – Cais llawn i newydd defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir yn Nhaldrwst, Lôn Fain, Dwyran

(Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb personol (nid un oedd yn rhagfarnu) yn y cais a oedd yn golygu bod hawl ganddo siarad a phleidleisio)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2023, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle ffisegol ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad oedd digon o wybodaeth am faterion draenio wedi'i derbyn er mwyn i aelodau allu ddod i benderfyniad. Cyflwynwyd y wybodaeth ddraenio (gan gynnwys cymeradwyaeth SAB) gan yr ymgeisydd ac fe'i cyflwynwyd i'r cyfarfod ar 5 Mehefin, 2024. Penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod yn bwysig nodi bod risg gwirioneddol a thebygolrwydd o gostau mewn apêl pe bai'r Pwyllgor yn parhau gyda'r bwriad o wrthod y cais. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth fel sy'n ofynnol gan y Pwyllgor. Nododd fod bron i 6 mis wedi mynd heibio o ran delio â'r cais. Yn dilyn y wybodaeth a ddarparwyd, cyflwynodd yr aelodau resymau

ychwanegol dros wrthod. Dywedodd ymhellach mai'r mater draenio - maer SAB y tu allan i'r broses gynllunio - oedd yr unig reswm dros wrthod y cais ym mis Rhagfyr 2023 a chafodd yr ymgeisydd gyfle i fynd i'r afael â'r mater. Gwrthododd y Pwyllgor y cais unwaith eto ar 5 Mehefin, 2024 am resymau ychwanegol fel y nodir yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog i'r Pwyllgor hwn. Er y derbynnir y gall Aelodau godi ystyriaethau perthnasol eraill, mae 8 mis wedi mynd heibio ers cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor a gallai'r ymgeisydd fod wedi apelio yn erbyn diffyg penderfyniad ynglŷn â'r cais yn ystod y cyfnod hwnnw.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach, fel y crybwyllwyd yn yr adroddiad gwreiddiol i'r Pwyllgor, fod yr effaith ar amwynderau preswyl, fel niwsans, yn cael ei hystyried o dan bolisi cynllunio PCYFF 2, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os byddent yn cael effaith negyddol annerbyniol. Mae'r cynnig wedi'i sgrinio'n dda oddi wrth yr eiddo cyfagos ac o'r herwydd ni ystyrir bod unrhyw effeithiau sy'n deillio o oredrych. Y prif bryder oedd y sŵn a'r aflonyddwch oherwydd bod y 13 uned wyliau yn agos at yr eiddo preswyl i'r gorllewin i'r safle, ond ar ôl ymweld â'r safle, roedd yr Adran yn fodlon bod digon o bellter rhwng yr eiddo cyfagos a'r unedau i atal sŵn ac aflonyddwch rhag bod yn broblem i raddau sy'n cyfiawnhau iddynt wrthod y cais fel y nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Nodwyd ymhellach nad yw'r safle'n cynnwys unrhyw ardaloedd amwynder awyr agored penodol (meinciau, pyllau tân, decin ac ati) ac felly ni fyddai'n annog defnydd sylweddol o'r ardaloedd allanol. Ar ben hynny, rhaid ystyried bod yr eiddo cyfagos eisoes yn agos at gyfadeilad presennol Taldrwst sy'n cynnwys sawl uned osod, ystafelloedd gwely a brecwast ynghyd â bar. O ganlyniad, nid yw'r Adran o'r farn y byddai lefel yr aflonyddwch sy'n deillio o'r cynllun yn creu newid o bwys i unrhyw drefniadau presennol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod ar y sail hon yn unig. Mae'r safle'n agos at ffordd brysur yr A4080 ynghyd ag anheddiad Dwyran, sydd â'u lefelau o aflonyddwch / sŵn eu hunain yn y cefndir ac felly ni ystyrir bod sail dros wrthod y cais ar sail effaith ar amwynder preswyl. Adroddwyd ymhellach fod aelod lleol yn honni nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n effeithiol â pholisïau cynllunio PCYFF 3 a PCYFF 4 oherwydd nad yw'r gwrych ar hyd yr A4080 yn un bythwyrdd ac felly ni fydd y safle yn cael ei guddio am 12 mis o'r flwyddyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn ei fod yn naturiol y bydd y sgrinio'n llai effeithiol yn ystod misoedd y gaeaf pan fydd y dail wedi disgyn, fodd bynnag, yn ystod misoedd yr haf, mae'r gwrych ar ochr y ffordd yn rhwystr gweledol rhagorol o'r A4080.

Cyfeiriwyd at ddau reswm dros wrthod y cais mewn perthynas â materion priffyrdd, y cyntaf ohonynt yn ymwneud â chyffordd Lôn Fain i'r A4080 a chapasiti Lôn Fain i ymdopi â thraffig ychwanegol oherwydd nad yw'n ddigon llydan. Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac roeddent yn fodlon â mynediad newydd a chapasiti Lôn Fain. Heb dystiolaeth sylweddol i ddangos pam y dewisodd yr aelodau anghytuno â barn broffesiynol y Swyddogion Priffyrdd, mae risg sylweddol o gostau apelio. Mae'r fynedfa arfaethedig newydd 25m o'r gyffordd a gellid dadlau ei bod yn welliant a'i bod yn lledu'r ffordd gan ddarparu man pasio. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phob mater sydd wedi cael ei godi ac felly nid oes rhesymau dros wrthod y cais. Yr argymhelliad o hyd yw cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

Ategodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, y dylid gwrthod y cais gan fod dŵr yn casglu ar y tir yn yr ardal ac mae Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyran yn monitro'r sefyllfa'n ddyddiol gyda'r rhan fwyaf o aelodau'r bartneriaeth yn byw'n agos at safle Taldrwst. Dywedodd fod angen ystyried pryderon trigolion lleol gan fod posibilrwydd y bydd carthion yn llifo i'w cartrefi o'r ffosydd cerrig a hefyd gallai dŵr orlifo i'w cartrefi. Dywedodd ymhellach fod Lôn Fain yn ffordd gul, ac nad yw dau gar yn gallu pasio ei gilydd. Mae plant ysgol sy'n cerdded ar ochr y ffordd o'r stad dai uwchben safle Taldrwst yn cerdded ar hyd y ffordd gul hon. Cyfeiriodd at y gyffordd i'r A4080 ac at y ffaith bod gwelededd wedi'i gyfyngu o'r dde o gyfeiriad Niwbwrch. Mae nifer o lety gwyliau eraill yn yr ardal; o fewn radiws o 5 milltir mae 8 datblygiad gwyliau ynghyd â Pharc Gwyliau Plas Coch. Nododd fod yr AHNE gyferbyn â'r datblygiad hwn, ac roedd o'r farn y dylid diogelu'r AHNE. Mae angen ystyried ansawdd bywydau trigolion lleol sy'n byw ger y safle o ran llygredd traffig a sŵn ychwanegol o'r safle. Dywedodd ymhellach fod pryderon am garthffosiaeth yn gorlifo gan fod y safle datblygu ar dir uchel a dylai'r ffosydd cerrig fod o leiaf 1.3m i lawr i'r ddaear ond dim ond 0.8m yw'r graig yn y lleoliad hwn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol fod y cais wedi'i wrthwynebu gan yr Aelodau Lleol, Cyngor Cymuned Rhosyr a'r trigolion lleol. Dywedodd fod Lôn Fain yn ffordd gul heb lwybr i allu cerdded yn ddiogel o'r safle. Mae'r cais yn cynnig 26 o lefydd parcio, a bydd angen i'r cerbydau hyn deithio tuag at y gyffordd gan ymuno â'r brif ffordd i Niwbwrch. Nododd fod problemau traffig aruthrol yn yr ardal oherwydd bod pobl yn ymweld â thraeth Llanddwyn ac atyniadau eraill yn yr ardal. Bydd angen i'r ymwelwyr o'r cabanau deithio o'r safle i ymweld â'r atyniadau hyn. Dywedodd nad oes capasiti yn Niwbwrch ar gyfer rhagor o ymwelwyr gan fod pryderon na fydd y Gwasanaethau Brys yn gallu cyrraedd unrhyw argyfwng yn yr ardal oherwydd y problemau traffig. Dywedodd ymhellach fod y safle ger yr AHNE, ardal sydd angen ei diogelu. Cyfeiriodd y Cynghorydd Jones ymhellach at gais diweddar am 10 o gartrefi modur ger yr A4080 sy'n ffordd brysur, a gwrthodwyd y cais hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a gwrthodwyd yr apêl. Holodd hefyd a all y feddygfa ddarparu ar gyfer y bobl hyn a allai fod angen triniaeth feddygol arnynt. Cyfeiriodd hefyd at y ffaith na fydd y safle wedi'i sgrinio yn ystod misoedd y gaeaf.

Wrth fynd i'r afael â'r sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y pryderon a fynegwyd ynghylch y cais hwn wedi cael eu hystyried a bod ymatebion gan ymgyngoreion statudol wedi dod i law o ran y cais hwn. Derbyniwyd cymeradwyaeth SAB ac felly o safbwynt draenio a dŵr wyneb roedd y materion hyn wedi cael sylw. Ystyriai fod ffordd Lôn Fain i fyny at y gyffordd i fynedfa'r safle yn ddigon llydan ar gyfer dau gerbyd, ond mai o'r eiddo yn Nhŷ Gwyn y mae'r ffordd yn culhau i lôn unffordd. Mae terfyn cyflymder o 40 mya ar ffordd yr A4080, ac mae llain welededd dderbyniol yn y gyffordd. Dywedodd ymhellach fod y capasiti ar gyfer datblygiad o'r fath wedi cael sylw yn y cyfarfod blaenorol. Ystyrir bod y pellter o'r eiddo cyfagos yn ddigonol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y sylwadau fod gormodedd o ddatblygiadau o'r fath yn yr ardal a phroblemau traffig yn ardal Niwbwrch. Dywedodd nad oes modd ystyried y problemau yn Niwbwrch fel rhan o'r cais hwn. Derbynnir na fydd y safle'n cael ei sgrinio'n llawn o'r briffordd yn ystod misoedd y gaeaf, ond mae'r cabanau'n frown eu lliw a dylai'r gwrychoedd fod yn ddigon i sgrinio'r rhan fwyaf o'r safle. Aeth i'r afael wedyn â'r sylwadau a wnaed ynghylch a all meddygfeydd ddarparu ar gyfer y bobl ychwanegol o'r safle. Nododd na fydd y twristiaid i'r safle yn drigolion parhaol.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid bod wedi gwneud penderfyniad ynglŷn â'r cais hwn yng nghyfarfod 6 Rhagfyr, 2023 gan fod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i'r pryder a godwyd a'i fod wedi cyflwyno adroddiad draenio a dŵr wyneb SUD's. Dywedodd fod y Pwyllgor wedi cael cyfle i gyflwyno unrhyw bryderon eraill yn y cyfarfod hwnnw ac na ddylid caniatáu iddynt gyflwyno materion newydd yn barhaus o ran pam y dylid gwrthod y cais hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol fod risgiau fel rhan o unrhyw apêl os gwrthodir y cais hwn gan fod y materion a godwyd wedi cael sylw ers cyfarfod 6 Rhagfyr, 2023 ac nad yw ffeithiau'r cais wedi newid ers hynny.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod yn rhaid ystyried bod 10 pod dŵr i ddal dŵr ger y safle, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn parhau i nodi bod siawns o 90% o beryglon llifogydd sylweddol yn yr ardal a bod angen gwaith ychwanegol i atal llifogydd yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w wrthod.

Yn dilyn y bleidlais roedd 8 o blaid y cais a 3 yn ei erbyn :-

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

7.6 FPL/2023/339 – Cais llawn i newid dyluniad yr adeilad a chais ôl-weithredol i osod cyfleuster parod i drin carthion 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. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais i ganiatáu i'r Pwyllgor weld adroddiad PEDW. Mae adroddiad PEDW bellach wedi'i ddosbarthu i Aelodau'r Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cyfeirnod y cais 24C352 wedi'i gymeradwyo ym mis Chwefror 2019 ar gyfer codi garej / storfa gychod newydd. Ni adeiladwyd yr adeilad hwn yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, gosodwyd drysau sy'n plygu yn eu hanner a ffenestr yn lle'r ddau ddrws garej ar y drychiad blaen. Rhoddwyd balconi Juliet ar yr ochr yn hytrach na'r grisiau a'r drws, gosodwyd cyfleuster trin carthion ynghyd â thoiled mewnol, ac mae'r lle storio yn ymestyn ar hyd lefel y llawr cyntaf cyfan, yn hytrach na'r gwagle uwchben y storfa gychod. Roedd y safle yn destun ymchwiliad gorfodaeth yn 2021 gan nad oedd yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cyflwynwyd cais mewn ymgais i reoleiddio'r newidiadau hyn, ond cafodd ei wrthod ym mis Awst 2022 gan fod y newidiadau i'r dyluniad yn debycach i annedd yn hytrach na'r storfa gychod a gymeradwywyd. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a chafodd yr apêl ei wrthod gan

PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) ym mis Medi 2023. 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 cael ei osod yn lle’r drws gwydr sy’n plygu yn 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, sy’n debyg iawn i’r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Y newid allanol arall yw balconi Juliet yn lle'r drws a'r grisiau. Gan fod hwn ar yr ochr dde ac allan o olwg y cyhoedd, fe'i hystyrir yn newid ar raddfa fach na fydd yn cael unrhyw effaith ar ddyluniad yr adeilad. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel, yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 3. Bydd amod (2) o unrhyw gymeradwyaeth i'r cais yn sicrhau bod yr holl waith adeiladu yn cael ei gwblhau o fewn amserlen o ddwy flynedd. Mae’r newidiadau y 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 newidiadau mewnol eraill yw'r ardal storio ar draws lefel y llawr cyntaf cyfan, yn hytrach na'r gwagle a gymeradwywyd yn flaenorol uwchben y storfa gychod. Mae’r lluniadau trawstoriadol 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. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol nodi’n benodol y math o gwch a fydd yn cael ei storio yn yr adeilad, gydag amod (06) yn cyfyngu ar ei ddefnydd i fod yn storfa gychod yn unig, bydd unrhyw ddefnydd arall yn gyfystyr â thorri rheolau cynllunio.

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

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

7.7 FPL/2024/40 - Cais llawn i ddefnyddio’r iard bresennol i leoli cynwysyddion storio yng Nghlwb Golff Ynys Môn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin wedi hynny, 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Gan siarad i **gefnogi'r** cais, dywedodd Mr Berwyn Owen, Asiant yr ymgeisydd, fod Clwb Golff Ynys Môn wedi agor ei ddrysau i weithgareddau eraill dros y blynyddoedd - sesiwn bingo bob pythefnos i'r henoed, ciniawau i staff RAF y Fali, digwyddiadau codi arian a nosweithiau adloniant. Mae'r Clwb Golff wedi bodoli ers tua 110 o flynyddoedd. Dywedodd fod angen atgyweirio'r adeilad ac oni bai bod ymgais i arallgyfeirio'r Clwb Golff efallai na fydd yn goroesi i’r flwyddyn nesaf a byddai hyn yn golled fawr i'r gymuned. Mae'r safle ar dir llwyd ger y clwb golff. Mae'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel iard storio gyda 4 cynhwysydd wedi'u lleoli yno. Fe'i defnyddir hefyd fel iard storio agored ar gyfer offer adeiladu, peiriannau a deunydd ar gyfer y cwrs golff e.e. uwchbridd. Y bwriad yn syml yw defnyddio'r safle ar gyfer cynwysyddion storio ychwanegol. Bydd hyn yn cynnwys cynllun tirweddu helaeth a

baratoir gan Bensaer Tirweddu cymwysedig ar ran y Clwb a fydd yn gwella edrychiad gweledol presennol y safle. At hyn, dywedodd Mr Owen nad oes sôn o fewn adroddiad y Swyddog fod y cynllun tirweddu wedi ei baratoi'n ofalus yn benodol ar gyfer y lleoliad arfordirol hwn. Nid oes sôn am yr adnodd cymunedol gwerthfawr y gellid ei golli na'r 5 swydd llawn amser, a'r frwydr i gadw'r sefydliad hanesyddol hwn. Cefnogir y math hwn o ddatblygiad gan Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cynghori Technegol 6.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y llain o dir y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr drws nesaf i Glwb Golff Ynys Môn. Mae safleoedd carafanau 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 y tir i leoli 44 cynhwysydd yno (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach) ynghyd â gwaith tirweddu. Mae Polisi Cynllunio PCYFF 4 yn berthnasol i gais o'r fath a chaniateir datblygu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol. Mae maen prawf (1) y polisi yn nodi y dylai'r safle arfaethedig gael ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Drefol neu Leol; mae'r safle 150m i ffwrdd o ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Rhosneigr. Mae maen prawf (2) y polisi yn nodi y dylai cynigion gyflwyno tystiolaeth gref i gyfiawnhau'r angen am y datblygiad gan ystyried y profion cenedlaethol a nodir 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 neu eu dynodi. Mae’r wybodaeth a gyflwynwyd 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. Er ei bod yn amlwg bod dyfodol y Clwb Golff yn bwysig, ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod y Clwb Golff mewn trafferthion ariannol na dogfennau ategol i ddangos bod angen cynwysyddion storio o'r fath yn yr ardal. Mae maen prawf (3) yn nodi lle y bo'n briodol, y defnyddir adeilad presennol neu safle a ddatblygwyd o’r blaen er mwyn diwallu’r angen ac mae maen prawf (4) yn nodi bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn briodol ar gyfer y safle a'r ardal neu'n 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 ac ystyrir nad yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod safle'r cais yn agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safleoedd Bywyd Gwyllt. Ar hyn o bryd 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 yn y cyffiniau. 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 polisi cynllunio CYF 1 hefyd yn nodi bod yn rhaid i'r datblygiad fod yn briodol i'r safle. Cyflwynwyd brasluniau i gefnogi'r cais i ddangos sut y gallai'r datblygiad edrych yn y dyfodol. 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 hwn lle ceir gwyntoedd cryfion a halen yn yr aer byddai'n anodd iawn i blanhigion sefydlu. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle mewn lleoliad amlwg yng nghefn gwlad agored ac y byddai'n arwain at ddatblygiad annerbyniol sy'n gwrthdaro â Pholisi PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4 a CYF 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y cynnig oedd gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie, Aelod Lleol ei fod o'r farn bod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PS1 - Y Gymraeg a Diwylliant gan fod digwyddiadau'n cael eu cynnal yn rheolaidd yn y Clwb Golff ac mae'r Gymraeg yn cael lle amlwg yng ngweithgareddau'r Clwb. Cyfeiriodd at y ffaith bod sylw wedi'i wneud fod y safle o fewn cefn gwlad agored, ond roedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod y safle gyferbyn â safle carafanau, y clwb golff, clwb chwaraeon a'r rheilffordd ac nid o fewn cefn gwlad agored. Cyfeiriodd ymhellach at bolisi cynllunio CYF 4 – Mentrau Diwydiannol neu Fusnes Newydd ar gyfer Un Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar gyfer Cyflogaeth: Dywedodd y Cynghorydd Fowlie fod 5 o weithwyr yn cael eu cyflogi gan y Clwb Golff. Nododd mai dim ond un gwrthwynebiad sydd wedi bod i'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, Aelod Lleol ei fod yn derbyn yr ystyriaethau cynllunio sy'n gysylltiedig â'r cais, ond mae'r Clwb Golff mewn trafferthion ariannol ac mae'n bosibl iawn y bydd y Clwb yn cau. Bydd hyn yn cael effaith sylweddol gan ei fod yn denu ymwelwyr i'r ardal a bydd yn arwain at 5 aelod o staff yn colli eu gwaith. Dywedodd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod angen tacluso'r ardal a bydd y cynnig hwn yn arwain at wella effaith weledol y safle. Dywedodd ymhellach fod yn rhaid i fusnesau arallgyfeirio i barhau mewn busnes. Darllenodd y Cynghorydd Evans lythyr o gefnogaeth gan Golff Cymru i'r Pwyllgor.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn gwerthfawrogi bod y Clwb Golff yn ased pwysig i'r gymuned a bod digwyddiadau'n cael eu cynnal yn rheolaidd yn y clwb. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod Clwb Golff Ynys Môn mewn trafferthion ariannol ac mae'r cais wedi cael ei ystyried ar sail ei rinweddau ei hun ac yn erbyn polisïau cynllunio perthnasol a'i effaith ar y dirwedd. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr ac mae o fewn cefn gwlad agored yn ôl polisi cynllunio PCYFF 1. Dywedodd ymhellach ei fod yn cael ei ystyried nad yw'r safle'n briodol ar gyfer 44 o gynwysyddion storio gan fod y safle ger ardal dwristaidd ac arfordirol. Oherwydd ei leoliad ger yr arfordir, bydd yn cymryd blynyddoedd i'r cynllun plannu dyfu i dirweddu'r safle.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at y digwyddiadau sy'n cael eu cynnal yn y Clwb Golff a holodd lle bydd y cerbydau'n parcio gan mai'r safle arfaethedig yw'r maes parcio wrth gefn sydd gan y Clwb ar hyn o bryd. Holodd ai'r Clwb Golff sy'n

berchen ar y tir ac a oes mathau eraill o goed sy'n tyfu'n well i liniaru'r effaith ar y dirwedd. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel yr adroddwyd yn flaenorol, fod y cais wedi cael ei ystyried ar sail ei rinweddau ei hun gan na chyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol gyda'r cais. Nododd y byddai colli'r maes parcio wrth gefn yn fater i asiant yr ymgeisydd fynd i'r afael ag ef. Cwestiynodd pam fod angen storio cynwysyddion ar y safle a dylid ystyried deunyddiau eraill i'r Clwb er mwyn arallgyfeirio i helpu gyda'r trafferthion ariannol sy'n wynebu'r Clwb. O ran y cwestiwn ynglŷn â phlannu coed ar y safle, dywedodd fod y safle ger yr arfordir ac nad oedd yn ystyried bod coed brodorol y gellid eu plannu a fyddai'n tyfu'n well er mwyn lliniaru'r effaith.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i'w gymeradwyo gan nad oedd o'r farn bod y safle mewn cefn gwlad agored a bod angen cefnogi cyfleuster o'r fath.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod yr aelodau'n derbyn bod y clwb mewn trafferthion ariannol a phe byddai'n cau byddai swyddi'n cael eu colli ynghyd ag adnodd lleol pwysig. Er eu bod yn derbyn bod y safle, yn dechnegol, mewn cefn gwlad agored mae'n edrych yn debycach i safle tir llwyd.

(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais.)

7.8 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 ynghylch parcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygu'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais yn fwthyn pâr sydd wedi'i leoli yng nghlwstwr Bryn Du fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniadau i'r eiddo, sy'n cynnwys estyniad un llawr yn y cefn. 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 amlbwrpas 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. Mae'r estyniad ar raddfa fach a bydd yn integreiddio gyda'r ardd gefn, lle mae digon o le ar gyfer yr estyniad heb amharu ar yr amwynderau i'r preswylwyr, sy'n cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2. Nododd pe bai'r estyniad yn mesur 4.0m byddai'n cael ei ystyried o dan feini prawf datblygiad a ganiateir. Mae'r estyniad yn ddatblygiad unllawr, ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith negyddol ar ei eiddo cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi gwrthwynebu'r cais. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw asedau o fewn cwrtil y safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas Fowlie, Aelod Lleol y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael ei leoli'n union uwchben y gwasanaethau dŵr, sy'n peri pryder i'r eiddo cyfagos. Ystyriai fod y cynnig hwn yn golygu bod y safle'n cael ei orddatblygu gan mai dyma'r trydydd datblygiad ar y safle o fewn 5 mlynedd. Cymeradwywyd estyniad yn 2019 a chymeradwywyd gosod carafán o fewn y safle yn 2022. Mae gosod carafanau mewn gerddi yn broblem yn yr ardal ac mae rhai yn cael eu defnyddio ar gyfer anecs. Dywedodd fod y garafán sy'n cael ei defnyddio fel anecs ar y safle wedi cael caniatâd dros dro a allai fod yn broblem yn y dyfodol. Dywedodd y Cynghorydd Fowlie ymhellach bod diffyg cyfleusterau parcio ar y safle. Roedd o'r farn nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans, Aelod Lleol ei fod yn rhannu pryderon ei gyd-Aelod Lleol o ran y materion parcio yn yr ardal. Nododd fod pryderon wedi bod ynglŷn â'r anecs ar y safle gan ei fod wedi cael ei ystyried yn garafán, ond mae'n llawer uwch na charafán.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y materion a godwyd o ran gwasanaethau dŵr yn fater preifat ac nid yn ystyriaeth gynllunio. Nododd fod Tystysgrif Cyfreithlondeb o ran yr anecs ar y safle, nid yw ar gyfer defnydd dros dro ac nid yw'n ystyriaeth berthnasol wrth ymdrin â'r cais hwn. Cyfeiriodd at y cyfleusterau parcio ar y safle - gan nad oes cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely fel rhan o'r cais nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis ei bod yn amlwg wrth ymweld â'r safle bod digon o le i ymestyn yr eiddo a bod yr estyniad arfaethedig yn is na'r annedd yng nghefn yr eiddo. Cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

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 SY'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/2024/37 – Cais llawn am estyniad i'r ganolfan ddydd i ddarparu llety preswyl yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli yng nghlwstwr gwledig Capel Mawr fel y'i diffinnir o dan 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’i wneud arno i’w newid yn ganolfan gofal dydd yn unol â chaniatâd FPL/2021/310. Mae’r adeilad yn un llawr gyda digon o gwrtil a 2 fynedfa breifat oddi ar y ffordd gyhoeddus i fynd i mewn ac allan o’r safle. Mae’r cais hwn ar gyfer codi estyniad yng nghefn yr adeilad a fydd yn creu lle ar gyfer 3 ystafell wely, a ddefnyddir fel llety ar gyfer 1 aelod staff a 2 ddefnyddiwr gwasanaeth. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 11, gan fod y safle o fewn llain fawr o dir ac na fyddai'n niweidiol i'r eiddo cyfagos. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan y bydd y cynnig yn defnyddio'r fynedfa a’r allanfa bresennol fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

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

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

12.2 FPL/2023/353 – Cais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau newydd, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau ynghyd â gwaith tirweddu meddal a chaled ar dir ger Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu'r ardal, diogelwch y briffordd a phryderon lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Gan siarad i **gefnogi**'r cais, dywedodd Asiant yr ymgeisydd, fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi i ddatblygu'r safle ac mae'r cais hwn gan Clwyd Alyn 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. Mae nifer yr anheddau yn uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, ond mae hyn oherwydd bod y cais hwn yn cynnig cartrefi a fflatiau llai i ddiwallu'r angen lleol am dai fforddiadwy. Mae'r safle o fewn ffin datblygu Caergybi ac mae wedi'i ddynodi ar gyfer datblygu tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r CDLl ar y Cyd yn amcangyfrif bod y safle yn addas ar gyfer 53 o unedau (un yn llai na'r cynnig hwn). Felly, mae'r cais hwn yn cydymffurfio â'r CDLl ar y Cyd ac yn gwneud gwell defnydd o'r safle na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'n bwysig nodi, er bod y safle wedi'i ddynodi'n safle preswyl sy'n gofyn am ganran fach yn unig o dai fforddiadwy, y bydd pob un o'r 54 uned a ddarperir gan Clwyd Alyn bellach yn fforddiadwy, sy'n llawer uwch na'r hyn sy'n ofynnol yn ôl y polisi. Felly, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion polisi TAI 15 gan ei fod yn darparu unedau fforddiadwy ar y safle. Mae'n amlwg o'r ffigurau bod angen lleol am unedau 1, 2 a 3 ystafell wely. Felly, mae'r amrywiaeth tai arfaethedig yn darparu mwy o unedau 1, 2 a 3 ystafell wely i ddiwallu'r angen penodol hwn. Fodd bynnag, mae'r datblygiad hefyd yn cynnig unedau 4 ystafell wely i ddarparu amrywiaeth briodol ar gyfer y safle/ardal. Bydd yr amrywiaeth tai arfaethedig yn helpu i ddiwallu'r angen a nodwyd yng Nghaergybi ar gyfer fflatiau, byngalos ac anheddau pedair ystafell wely, gan gynnwys tai arbenigol. Dylid nodi bod sylwadau wedi'u derbyn mewn perthynas â bioamrywiaeth a bod angen cynnig gwelliannau er gwaethaf y caniatâd cynllunio presennol. Er mwyn rhoi sylw i'r materion bioamrywiaeth mae 15 o flychau adar a 15 o flychau ar gyfer y wennol ddu yn cael eu cynnig yn ogystal â gwrychoedd newydd a dolydd blodau gwyllt a phorfa ar hyd y terfyn - bydd hyn yn darparu mannau agored o ansawdd uchel. Mae taliad ariannol am welliannau bioamrywiaeth yng Nghaergybi a Phorthdafarch hefyd yn cael ei gynnig. Un mater sy'n cael ei godi'n aml wrth ystyried ceisiadau cynllunio yn y lleoliad hwn yw diogelwch y briffordd - mae hyn wedi cael ei ystyried yn fanwl wrth ystyried ceisiadau blaenorol yn ogystal â'r un yma. Cafodd y cais blaenorol ei gymeradwyo yn dilyn apêl gyda chostau'n cael eu dyfarnu i'r ymgeisydd gan nad oedd sail dros wrthod oherwydd pryderon traffig. Er bod hwn yn gais am ragor o unedau, bydd yr unedau'n llai (gan gynnwys 20 fflat un ystafell wely) felly ni fydd cynnydd mewn traffig, a rhaid nodi bod y CDLl ar y Cyd yn cynnig yr un nifer o unedau ar y safle. Yn dilyn asesiad mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y datblygiad yn dderbyniol a chynigir gwelliannau i gerddwyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais wedi'i leoli ar safle dynodedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaeth PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi cynllunio TAI 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn bodoli yn yr anheddiad ac nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg. Yn ôl Polisi TAI 15 rhaid i ran o'r datblygiad gael ei ddarparu at ddibenion tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn cyfateb i 10% o'r cyfanswm o unedau sy'n cyfateb i 5.4 uned. Mae'r cynllun yn cynnig 6 annedd fforddiadwy, ac mae hyn yn cydymffurfio â pholisi TAI 15. Fodd bynnag, gan mai tai Clwyd Alun yw'r tai hyn, bydd 100% o'r datblygiad yn dai cymdeithasol ond byddant yn destun cytundeb cyfreithiol Adran 106 i sicrhau y bydd 6 eiddo yn fforddiadwy. Adroddodd ymhellach ei bod yn bwysig nodi bod cais am 32 o anheddau'r farchnad agored a 4 annedd fforddiadwy wedi'i wrthod oherwydd pryderon yn ymwneud â'r briffordd. Llwyddodd yr ymgeisydd i apelio yn erbyn y penderfyniad a dyfarnwyd costau iddo ym mis Awst 2021. Y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais gan y Pwyllgor oedd y byddai traffig ychwanegol yn sgil y cynnig yn arwain at dagfeydd ar Ffordd Porthdafarch rhwng Tan yr Efail a Ffordd Kingsland a fyddai'n rhwystro llif y traffig a diogelwch y briffordd. Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar sylwadau'r Arolygiaeth Gynllunio o ran y penderfyniad apêl i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Keith Roberts, Aelod Lleol fod llawer iawn o ddatblygu o fewn safle’r cais a bod problemau traffig yn broblem yn ardal Kingsland. Mynegwyd pryderon lleol ynghylch y datblygiad hwn gan drigolion ystâd bresennol Cae Rhos. Mae dwysedd uchel o dai yn yr ardal hon o Gaergybi a hon yw’r brif ffordd am Ynys Cybi. Mae problemau parcio a thraffig eisoes yn yr ardal ac mae’r trigolion yn gorfod parcio ar ochr y ffordd, sy’n golygu bod llif traffig dwy ffordd eisoes yn broblem yn yr ardal. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts p’un ai y gellid cynnal cynllun Rheoli Traffig i edrych ar broblemau traffig a dywedodd fod angen ymweld â’r safle.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i ddynodi'n safle datblygu ar gyfer 53 uned o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yn ystod y broses apelio, cyflogodd yr ymgeisydd SMP i gynnal arolwg a chafodd ei gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio. Yn ystod y broses apelio, penododd y Cyngor Arup i asesu'r ffordd. Yn anffodus, ni allai Arup anghytuno â chasgliadau SMP, a daeth yr Arolygydd Cynllunio i'r casgliad bod yr asesiad traffig yn dderbyniol. Nododd y byddai'n anodd cyfiawnhau gwrthod y cais heb dystiolaeth gref i'r gwrthwyneb ynglŷn â'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod problemau traffig sylweddol yn yr ardal yma o Gaergybi gan fod y ffyrdd yn gul. Fodd bynnag, derbyniodd fod angen amrywiaeth o ran datblygiadau tai, ond nid yw pobl yn gallu fforddio prynu a rhentu eiddo oherwydd y meini prawf ynghylch fforddiadwyedd. Holodd a all meddygfeydd ac ysgolion lleol ddarparu ar gyfer y preswylwyr ychwanegol o ddatblygiad o'r fath.

Mewn ymateb, atgoffodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai tai cymdeithasol yw 100% o'r datblygiad gan Clwyd Alyn. Nododd fod dros 900 o bobl ar y rhestr aros am dŷ. Mewn ymateb i'r sylwadau ynghylch a allai meddygfeydd ac ysgolion ymdopi â phobl ychwanegol yn sgil y datblygiad, dywedodd nad oedd gwrthwynebiad wedi dod i law yn ystod y broses ymgynghori gyda'r ymgyngoreion statudol.

Ailadroddodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y pryderon ynghylch y problemau traffig yn ardal y datblygiad hwn a bod angen ymchwilio i'r seilwaith priffyrdd. Holodd a oedd angen i'r Pwyllgor gynnal ymweliad safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod ymweliad safle eisoes wedi ei gynnal i'r safle hwn ac nad oedd yn ystyried bod angen ailymweld â’r safle. Dywedodd fod y safle wedi ei nodi fel tir datblygu.

Yn dilyn pleidlais fe gytunodd y Pwyllgor i beidio ag ailymweld â’r safle.

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

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i’w wrthod.

Yn dilyn y bleidlais roedd 9 o blaid y cais a 2 yn ei erbyn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig a chytundeb 106 i sicrhau tai fforddiadwy.

12.3 FPL/2020/104 - Cais llawn ar gyfer gosod system rheoli 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 ag Ystâd Tŷ’n Llain, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r tir yn eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun draenio a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio cyfeirnod 31C170E i'w leoli yn y cae i'r de-ddwyrain i safle'r cais presennol mewn cae amaethyddol gwag wrth ymyl Hen Lôn Dyfnia. Yn dilyn archwiliadau pellach gan y datblygwyr, gwelwyd nad oedd y cynllun draenio dŵr wyneb a gafodd ei gymeradwyo 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 wyneb 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 presennol yn y tir fydd yn llifo i geuffos sy’n rhedeg cyfochr â phriffordd yr A55. Yn wreiddiol roedd Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y pryderon y byddai dŵr yn draenio i’r draen yn y tir ac i'w ceuffos ar yr A55. Fodd bynnag, yn ystod trafodaethau hir a chyfarfodydd dros sawl blwyddyn, mae Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru wedi cadarnhau bod y system ddraenio’n dderbyniol.

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

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

12.4 FPL/2023/364 – Cais llawn i dynnu’r twnnel polythen presennol, codi adeilad cymunedol newydd i’w ddefnyddio gan y gymuned a’r ysgol, chodi ffensys a chreu ardal barcio newydd yn Ysgol Gymraeg Morswyn, Ffordd Cyttir, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi'i gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol a pherchnogion y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn safle Ysgol Gymraeg Morswyn sydd gerllaw Ffordd Cyttir yn nhref Caergybi. Mae'r safle presennol yn ardal o borfa ger Ffordd Cyttir ac yn ardal o borfa o fewn cwrtil yr ysgol lle mae twnnel polythen ar hyn o bryd. Mae’r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cael gwared ar y twnnel polythen, codi adeilad cymunedol newydd i’w ddefnyddio gan y gymuned a’r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd. Ystyrir

bod dyluniad yr adeilad cymunedol yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ysgol bresennol. Bydd gan yr ardal barcio newydd le i 11 cerbyd barcio a bydd llwybrau i gerddwyr a chroesfannau ynghyd ag arwyddion hefyd yn rhan o’r datblygiad. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd a Dŵr Cymru ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i’w gymeradwyo.

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

12.5 VAR/2024/31 - Cais o dan Adran 73A er mwyn diwygio amod (18) (cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd yr ystâd yn y dyfodol) er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl dechrau datblygu’r 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 dir ger Ystâd Bryn Glas, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais cychwynnol ar y safle FPL/2022/46, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor ym mis Gorffennaf 2022.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r amserlen a bennir gan yr amodau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ryddhau amod (18) ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) wedi cytuno i ryddhau a diwygio amod (22b).

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

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

12.6 FPL/2024/66 – Cais llawn i godi sied amaethyddol ym Mryncelli Ddu, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol yn sgil pryderon mewn perthynas â graddfa’r sied a’i heffaith ar yr amgylchedd, gyda phryderon penodol yn ymwneud â’r Afon Braint.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, Aelod Lleol i'r Pwyllgor eu bod yn ymweld â'r safle gan fod gan y Cyngor Cymuned bryderon ynghylch draenio ac am fod y sied yn uwch na'r disgwyl. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd (effaith weledol a materion draenio).

13 MATERION ERAILL

13.1 MAO/2024/4 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/53 er mwyn diwygio'r deunyddiau gorffenedig yng Nghae Braenar, Penrhos, Caergybi

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais am fân newidiadau wedi cael ei gymeradwyo ar 14 Mehefin er mwyn diwygio'r deunyddiau gorffenedig.

13.2 Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer adeiladu 10 annedd ynghyd â darparu gwybodaeth i ryddhau amod (05) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), amod (06) (Trefniadau Mynedfa) ac amod (09) (Prif Bibell Ddŵr) o ganiatâd cynllunio OP/2021/10 yn Nhŷ'n y Ffynnon, Llannerch-y-medd.

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais Materion a Gadwyd yn ôl wedi cael ei gymeradwyo ar 7 Mehefin, 2024.

13.3 MAO/2024/7 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi cael ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2020/71 er mwyn diwygio dyluniad yn Nhre Angharad, Bodedern.

Hysbyswyd y Pwyllgor bod y cais am fân newidiadau wedi cael ei gymeradwyo ar 3 Gorffennaf, 2024 er mwyn diwygio deunydd y gorffeniad**.**

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 15 Awst, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Neville Evans, John I Jones, Robert Ll Jones
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Arweinydd Tîm (CR), Uwch Swyddog Cynllunio (SH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Geraint Bebb, Robin Williams, Liz Wood Cynghorwyr Dylan Rees (Aelod Lleol ar gyfer Cais 1)
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol : Cynghorydd Non Dafydd (Cais 1)

---

1. **FPL/2023/15 – Cais llawn i godi 15 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â chreu ffordd mewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd.**

   Cyflwynwyd y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y Swyddog Cynllunio. Edrychwyd ar y safle oddi mewn i'r safle ac o'r briffordd.

2. **FPL/2024/66 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol yn Bryncelli Ddu, Llanddaniel**

   Cyflwynwyd y cais cynllunio i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y Swyddog Cynllunio. Edrychwyd ar y safle oddi mewn i'r safle ac o'r briffordd.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

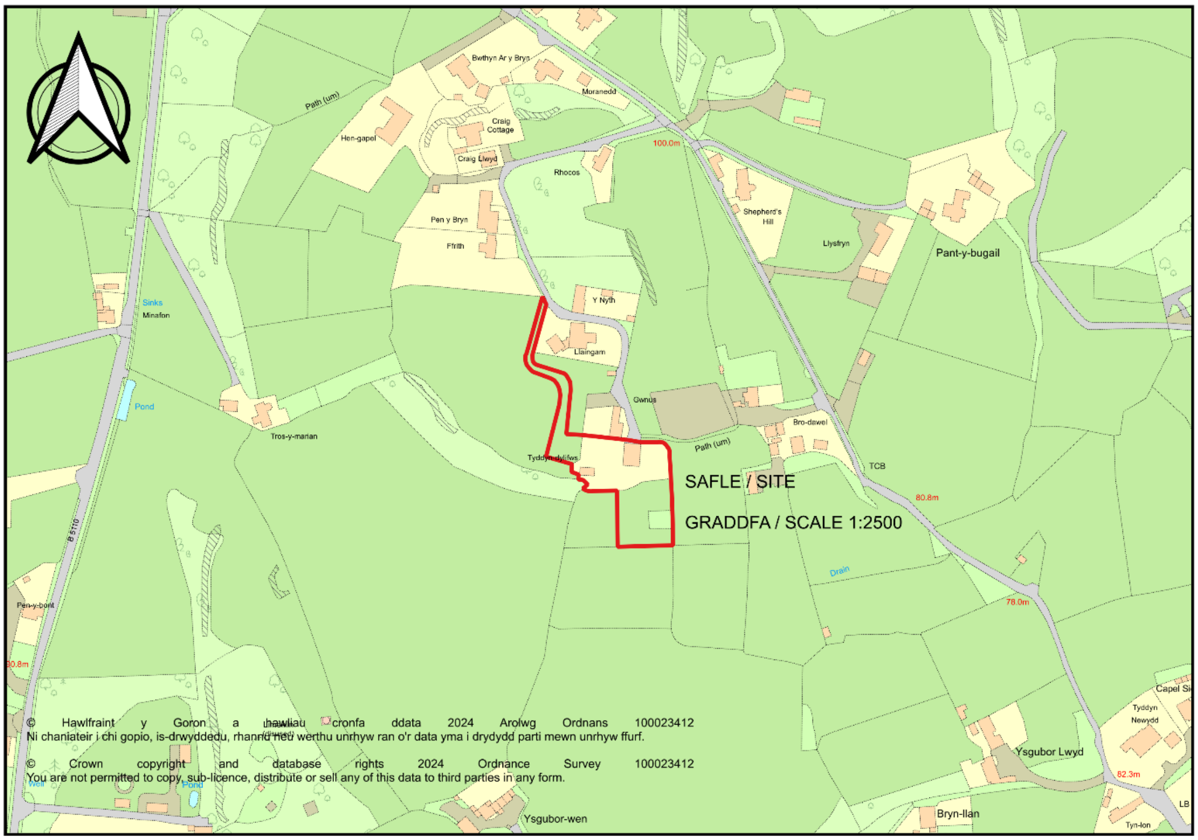
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **7.1**

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 a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2024, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd y rheswm dros wneud hynny fel a ganlyn:

- Mae'r cais yn mynd yn groes i faen prawf 7 ym Mholisi TAI 13.

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

“Os bydd y Pwyllgor mewn sefyllfa i un ai gymerdawyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae’n rhaid i’r Pwyllgor nodi’r rhesymau dros fynd yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau’r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn arweiniad mewn perthynas â pholisi gan swyddogion, a phleidleisio yn erbyn eu hargymhelliad dim ond os oes rhesymau cynllunio materol, gwirioneddol wedi’u hadnabod. Gwneir cofnod manwl o reswm (resymau) y Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei roi yn ffeil y cais. Os penderfynir mynd yn groes i argymhelliad y swyddog, a bod hynny yn peri costau apêl, bydd y Pwyllgor yn mynd i bleidlais wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais waeth beth yw gofynion paragraff 4.1.18.5 yn y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;
“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi’r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, ac a yw rhesymau o’r fath yn rhesymau cynllunio materol a gwirioneddol, gan drafod y materion defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn:

- Maen Prawf 7 Polisi TAI13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae maen prawf 7 Polisi TAI 13 yn nodi ‘Y tu allan i ffiniau datblygu, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o raddfa a maint cyffelyb, ac ni ddylai gael effaith gweledol sylweddol sy’n fwy na’r annedd bresennol er mwyn integreiddio i mewn i’r tirlun. Mewn amgylchiadau eithriadol, efallai y cefnogir annedd fwy, sydd wedi’i dylunio’n dda, sydd ddim yn arwain at effaith weledol mwy sylweddol.’

Bydd y cais yn arwain at annedd sydd 129% yn fwy na’r annedd bresennol; fodd bynnag, mae’r annedd newydd yn cynnwys dyluniad o ansawdd uchel sy’n defnyddio deunyddiau o ansawdd megis cladin carreg, paneli coed a llechi Cymreig naturiol, a law yn llaw â gwaith tirlunio priodol, bydd yn gwella dyluniad yr annedd bresennol ac yn cyd-fynd â’r tirlun. Mae gan yr annedd bresennol estyniad to fflat dau lawr yn y cefn, nad yw’n cyd-fynd â ffurf cyffredinol y datblygiad yn yr ardal. Er bod yr annedd newydd 129% yn fwy na’r annedd bresennol, ni fydd yn cael effaith weledol mwy sylweddol na’r annedd bresennol.

Nid yw safle’r cais wedi’i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirwedd Arbennig, ac ni ellir ei weld dim ond o bellter cyfagos.

Ystyrir, felly, nad yw’r annedd newydd yn cael effaith weledol mwy sylweddol na’r annedd bresennol, ac mae’r argymhelliad yn parhau i gymeradwyo’r cais.

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.

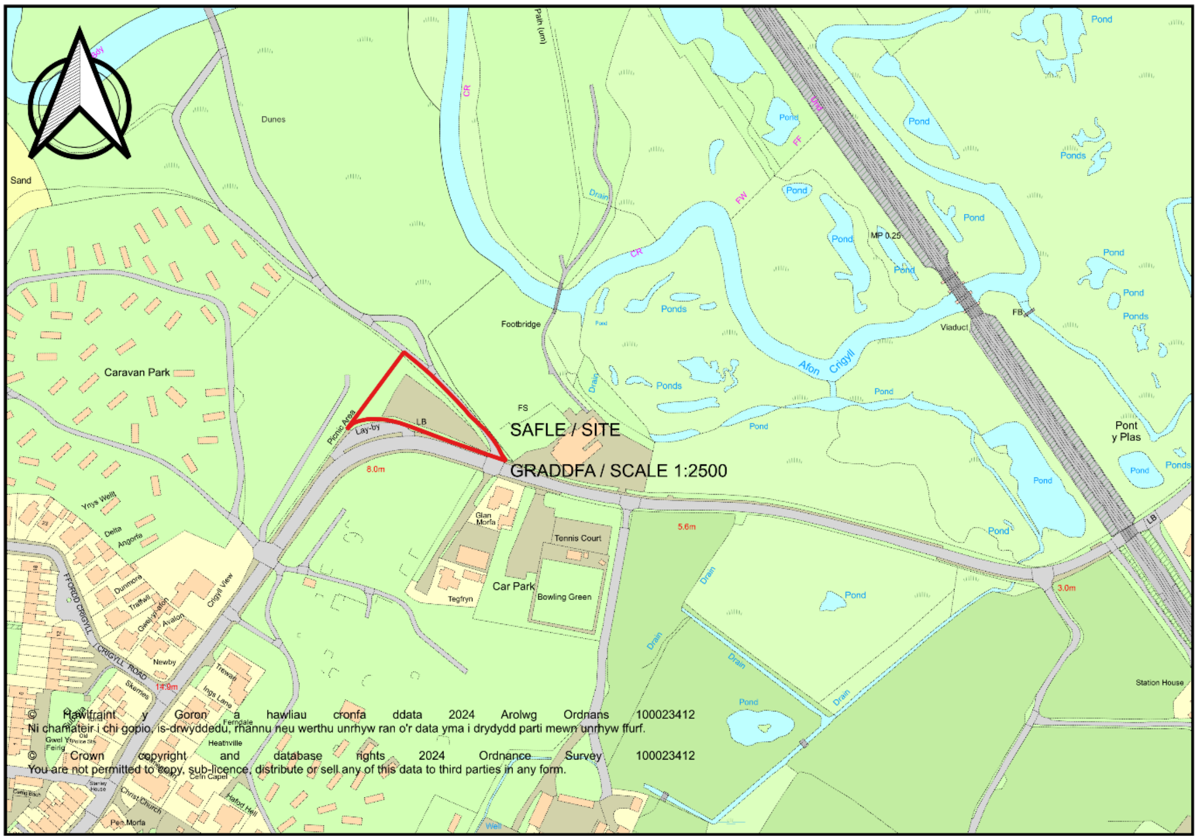
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **7.2**

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.

Yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024, penderfynodd aelodau gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd y rhesymau canlynol dros wneud hynny;

i. Mae'r Clwb mewn trafferth ariannol. Os na chymeradwyir y cais bydd y Clwb yn cau, gan arwain at golli swyddi.

ii. Bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn gwella ymddangosiad gweledol yr ardal leol.
iii. Nid yw’r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Mewn amgylchiadau o’r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi: “Os bydd y Pwyllgor mewn sefyllfa i un ai gymerdawyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae’n rhaid i’r Pwyllgor nodi’r rhesymau dros fynd yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau’r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn arweiniad mewn perthynas â pholisi gan swyddogion, a phleidleisio yn erbyn eu hargymhelliad dim ond os oes rhesymau cynllunio materol, gwirioneddol wedi’u hadnabod. Gwneir cofnod manwl o reswm (resymau) y Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei roi yn ffeil y cais. Os penderfynir mynd yn groes i argymhelliad y swyddog, a bod hynny yn peri costau apêl, bydd y Pwyllgor yn mynd i bleidlais wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais waeth beth yw gofynion paragraff 4.1.18.5 yn y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi; “Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi’r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, ac a yw rhesymau o’r fath yn rhesymau cynllunio materol a gwirioneddol, gan drafod y materion defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn:

1. Ymateb i’r rhesymau dros gymeradwyo’r cais.

Mae’r Clwb mewn trafferth ariannol, ac os na chymeradwyir y cais, bydd y clwb yn cau gan arwain at golli swyddi – Yn dilyn y cyfarfod, gofynnwyd i’r asiant ddarparu tystiolaeth ariannol o’r sefyllfa ariannol bresennol, ac mae’r manylion wedi’u darparu erbyn hyn. Er y cydnabyddir bod y clwb mewn trafferthion ariannol, ac y bydd yn cau ac y bydd swyddi’n cael eu colli os na chymeradwyir y cais, ni chredir bod buddion economaidd y datblygiad yn fwy na’r niwed gweledol a gaiff y datblygiad ar yr ardal leol.

ii. Bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn gwella ymddangosiad yr ardal leol– Er bod y wybodaeth a ddarparwyd i gefnogi’r cais yn nodi y bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei gwblhau yn ystod 5 mlynedd, mae’r Uwch Swyddog Cynllunio - Tirlun a Choed, wedi adolygu’r dogfennau ac yn dweud y byddai’r gwaith plannu arfaethedig ar gyfer lliniaru’r datblygiad yn cymryd rhwng 10-15 i’w sefydlu’n gyflawn ar safle arferol, ond mae’r safle mewn lleoliad agored, yn profi gwyntoedd cryf a byddai aer hallt yn effeithio’n sylweddol ar unrhyw waith plannu. Byddai’n heriol tyfu unrhyw goed ar y safle, ac oherwydd hyn, byddai’r datblygiad yn creu effaith weledol am gyfnod hir o amser.

iii. Nid yw’r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored – Mae’r safle 150 medr i ffwrdd o ffin ddatblygu Rhosneigr, ac felly yn nhermau cynllunio, mae’r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Yn dilyn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, gofynnwyd i’r asiant ddarparu manylion ynghylch lle byddai cerbydau’n parcio pe byddai’r safle’n cael ei ddatblygu. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wybodaeth bellach wedi’i darparu.

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: 04/09/2024 **7.3**

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: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y Cynghorydd P Ellis oherwydd pryder lleol, a'r Cynghorydd N Dafydd oherwydd pryderon ynghylch diogelwch y briffordd.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle. Ymwelwyd â'r safle ar 15 Gorffennaf a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi 15 annedd yn cynnwys byngalo sengl, teras o 3 eiddo dau lawr, tri pâr o eiddo pâr dau lawr, annedd dau lawr sengl a dau bâr o fyngalos pâr ynghyd â chodi mynedfa newydd i gerbydau, gwaith tirlunio a draenio. Gellir cael mynediad i'r safle oddi ar y B5109 a bydd wedi'i leoli rhwng Capel Sardis a'r eiddo sy'n cael ei adnabod fel Haulfryn.

Mae'r safle wedi'i leoli drws nesaf i Gapel Sardis, yn ogystal â rhedeg y tu ôl i'r capel a'r annedd breswyl sy'n cael ei hadnabod fel Haulfryn. Yn ogystal, mae'n rhedeg i gefn anheddau preswyl wedi'u lleoli ar ystâd breswyl Maes yr Orsedd, sy'n cynnwys anheddau un llawr. Mae'r safle wedi'i leoli'n gyfagos i ffin ddatblygu Bodffordd, fel y diffinnir dan Bolisi TAI 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw;

i. Egwyddor y datblygiad preswyl
ii. Ystyriaethau mewn perthynas â'r briffordd a chynaliadwyedd
iii. Effaith ar eiddo cyfagos
iv. Materion draenio a llifogydd
v. Ystyriaethau i ecoleg a fioamrywiaeth

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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
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 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
SP Energy Networks	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gohebiaeth reolaidd mewn perthynas â thirlunio/plannu. Yn cefnogi'r cynllun diwygiedig.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu ffigyrau mewn perthynas â thai.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Yn cefnogi'r cais gan ei fod ar gyfer anheddau fforddiadwy, ac ni chredir y bydd y cais yn achosi newid sylweddol yn yr ardal leol.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon lleol.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi darparu nodiadau/canllawiau ymgynghorol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am wybodaeth bellach ynghylch y llain welededd, y gysgodfan fysiau a mabwysiadu'r ffordd ystâd. Wedi cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad, ac wedi darparu canllawiau ynghylch rhywogaethau gwarchodedig. Wedi cadarnhau bod eu hymateb yn ddilys ar ôl derbyn darluniadau diwygiedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Canllawiau sylfaenol ynghylch materion amgylcheddol ac adeg gweithredu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae'r safle'n annhebygol o brofi llifogydd. Bydd angen gwybodaeth fel rhan o gais SUDS o ran cysylltedd dŵr arwyneb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Rhoi arweiniad ar y polisïau perthnasol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Angen cyfraniad ariannol o £73,542 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Bodffordd
Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council	Yn gwrthwynebu oherwydd diogelwch y briffordd, methu a chefnogi ad-leoliad y gysgodfan fws, y system ddraenio methu ymdopi â'r datblygiad a dylid cael gwared ar blot 1. Ar ôl cyflwyno darluniadau diwygiedig, wedi cadarnhau bod eu gwrthwynebiad gwreiddiol dal yn ddilys.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Wedi ei alw i mewn – pryderon ynghylch effaith ar drigolion a diogelwch y briffordd, ac wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle.

GCAG / GAPS	Wedi argymell cymeradwyaeth amodol a hynny mewn perthynas â mesurau lliniaru archeolegol.

Mae’r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at breswylwyr eiddo cyfagos, gosod hysbyseb ger y safle a hysbyseb yn y wasg leol. Yn dilyn trafodaeth gyda’r ymgeisydd, a’r addasiadau dilynol a wnaed i’r cynllun arfaethedig, mae dyletswydd i ail-hysbysu cymdogion, a’r dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/07/2024. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 31 llythyr o gynrychiolaeth a 4 sylw ar-lein. Mae’r prif faterion a godwyd wedi’u nodi isod;

i. Diogelwch y briffordd
ii. Colli preifatrwydd
iii. Gorddatblygu
iv. Effeithio ar eiddo cyfagos
v. System ddraenio methu ag ymdopi ag anheddau ychwanegol
vi. Dim cyfleusterau lleol a gwasanaeth bws gwael
vii. Effaith ar gymeriad a diwylliant y setliad (yr iaith Gymraeg)
viii. Mae’r cais yn gamarweiniol oherwydd roedd yr ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer datblygiad mwy, ac felly mae posibilrwydd y bydd y safle’n ehangu yn y dyfodol
ix. Mae’r safle ar dir uwch na’r ystâd gyfagos a gall arwain at lifogydd yn yr eiddo cyfagos a cholli golau dydd
x. Nid yw’r deunydd gorffen yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal
xi. Sŵn yn deillio o’r orsaf bwmpio
xii. Dim angen lleol ar gyfer y tai
xiii. Colli tir amaethyddol
xiv. Gorfod ad-leoli’r gysgodfan fysiau
xv. Un eiddo ym Maes yr Orsedd ddim wedi’i gynnwys yn y darluniadau

Ymateb i’r materion a godwyd;
i. Ymgynghorwyd â’r Awdurdod Briffordd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r cais.
ii. Mae’r cais wedi’i addasu, a gwnaed plot 12 yn llai o ran graddfa, ac erbyn hyn, y cynnig yw codi byngalo pâr yn lle’r byngalo sengl. Bydd ffens 2m o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd.
iii. Mae’r safle’n addas ar gyfer 15 annedd a pharcio cysylltiedig gyda digon o le ar gyfer y datblygiad cyfan.
iv. Er y cydnabyddir y bydd rhai amhariadau yn ystod y cyfnod adeiladu, ni chredir y bydd yn cael effaith andwyol ar feddianwyr eiddo cyfagos, a bydd am gyfnod byr o amser yn unig.
v. Ymgynghorwyd â’r Uned Draenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru, ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun.
vi. Er y derbynnir nad oes siopau lleol yn y pentref, mae’r safle’n agos i Langefni, ac mae wedi’i leoli ar lwybr trafnidiaeth gyhoeddus.
vii. Mae’r cynnig yn cynnwys byngalos ac eiddo dau lawr sydd i’w gweld yn yr ardal leol, felly ni chredir fod y datblygiad yn wahanol i gymeriad yr ardal. Gan fod y cynnig ar gyfer eiddo fforddiadwy, a gan fod yr Adran Dai wedi cadarnhau fod pobl ar eu rhestr aros am dai ar hyn o bryd ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith ar ddiwylliant y pentref.
viii. Er bod y datblygwr wedi darparu cynllun diwygiedig fel rhan o’r ymgynghoriad cyn ymgeisio, mae’r cynnig presennol ar gyfer 15 annedd yn unig. Os derbynnir cais pellach yn y dyfodol, bydd y cynnig hwnnw’n cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau cyfredol bryd hynny.
ix. Mae’r safle yn uwch o ran lefel tir na’r eiddo ar ystâd Maes yr Orsedd, sydd o amgylch y datblygiad, fodd bynnag, mae’n rhaid cyflwyno cais SUDS ynghyd â chais y datblygiad, sy’n delio gyda sut i gael gwared ar ddŵr arwyneb oddi ar y safle.
x. Mae’r deunyddiau arfaethedig yn cynnig to llechi, rendr, coed a chladin cerrig. Mae’r deunyddiau hyn yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.
xi. Mae’r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y cyfarpar draenio yn cael eu gosod oddeutu 3-4 medr o dan y ddaear gyda dim ond y siambrau dan sêl, y fynedfa, gorchuddion y siambrau, chabinetau rheoli a ffens

y safle i'w gweld. Bydd y slab gorchudd concrid yn lleihau'r sŵn fydd yn deillio o'r cyfarpar, felly ni fydd sŵn i'w glywed o'r orsaf bwmpio.
xii. Mae'r Adran Dai wedi ymgynghori, ac wedi ddarparu ffigyrau ar nifer y bobl sydd ar y restr aros tai ar hyn o bryd, felly gellir cadarnhau bod angen am yr eiddo.
xiii. Mae'r angen am yr unedau fforddiadwy yn y lleoliad hwn yn amlwg.
xiv. Bydd y gysgodfan fysiau'n symud ychydig i gyfeiriad y gogledd orllewin o'i safle presennol, a bydd y tu allan i Gapel Sardis.
xv. Yn ôl ein cofnodion, mae'r darluniadau a gyflwynwyd yn gywir, ac nid oes eiddo ar goll rhwng 1 a 10 Maes yr Orsedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Egwyddor y datblygiad preswyl - Mae Bodffordd yn cael ei adnabod fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol) yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (JLDP). Mae'r polisi hwn yn cefnogi'r adran dai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyrannu tai a safleoedd addas nad ydynt wedi'u dyrannu o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y Polisi. Mae darn bach o'r safle arfaethedig yn eistedd o fewn ffin ddatblygu Bodffordd, ond mae rhan helaeth o'r safle wedi'i leoli y tu allan i'r ffin, ond yn agos iawn iddi. Mae Polisi PCYFF 1, 'Ffiniau Datblygu', yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i'r ffin ddatblygu yn cael eu gwrthod, oni bai eu bod yn cyd-fynd â pholisïau penodol yn y JLDP neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio materol eraill.

Mae Polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) yn gofyn bod datblygiadau preswyl yn cyflawni dwysedd o leiafswm o 30 tŷ fesul hectar. Amcangyfrifir bod dwysedd y datblygiad arfaethedig yn 27 annedd fesul hectar (dph). Er bod y dwysedd yn llai na'r hyn a ofynnir, bwriad hyn yw sicrhau bod modd darparu'r gwaith draenio cysylltiedig ar y safle. Credir bod y safle yn dderbyniol a bydd yn sicrhau nad yw'r unedau ar y datblygiad yn rhy agos at ei gilydd.

Mae Polisi TAI 4, 'Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol', yn cefnogi datblygiadau tai ar safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap o fewn y ffin ddatblygu. Gan fod darn bach o'r safle arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu, dylid ystyried Polisi TAI 4.

Gall Polisi TAI 16, 'Safleoedd wedi'u Heithrio', hefyd gefnogi cynigion ar gyfer tai sydd 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n agos at y ffin ddatblygu, sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r setliad. Mae rhan o'r safle yn rhedeg ar hyd cefn yr ystâd breswyl gyfagos, ac ystyrir bod datblygiad preswyl y safle yn estyniad derbyniol i'r pentref a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 y JDLP.

Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad graddfa fach, sy'n cyd-fynd â maint y setliad, oni bai y gellir dangos yn glir bod gofyniad dangosadwy am safle mwy, gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i dir addas sydd eisoes wedi'i ddatblygu, os yw hynny'n briodol. Mae Arolwg ar yr Angen o ran Tai a gwblhawyd yn 2020 yn dangos bod angen am dai fforddiadwy ym Modffordd, gyda galw penodol am eiddo dwy a thair ystafell wely, rhent cymdeithasol neu rhent canolradd. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Bodffordd yw 22 uned dros gyfnod y cynllun (sy'n cynnwys lwfans llithriant o 10%). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, mae cyfanswm o 2 uned wedi'u cwblhau ym Modffordd. Roedd 5 uned wedi'u penodi ar gyfer y banc tir ar hap, h.y., safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, oedd yn debygol o gael eu datblygu ym mis Ebrill 2022. Felly, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn mynd y tu hwnt i'r ddarpariaeth tai ym Modffordd.

Mae Polisi TAI 8, 'Cymysgedd Tai Priodol', yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r gydbwysedd o dai, a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hamlygu yn y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr LHMA, y Gofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – rhagolygon seiliedig ar dai ac ati, i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai mewn perthynas â'r ddau fath a daliadaeth arfaethedig ar

safleoedd datblygu i ddatrys unrhyw ddiffyg cydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r cynnwys yn cynnig cymysgedd o eiddo un llawr a dau lawr.

Gan fod un eiddo yn gorwedd o fewn ffin ddatblygu Bodffordd, nid oes angen i'r eiddo hwnnw fod yn fforddiadwy. Bydd angen i'r 14 eiddo sy'n weddill fod yn dai fforddiadwy, a byddant yn cael eu cynnwys dan Gytundeb Cyfreithiol Adran 106.

Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau os bydd y cynnig yn cael ei gymerdawyo, bydd angen talu cyfraniad ariannol gwerth £73,542 tuag at Ysgol Bodffordd.

Gan fod y cynnig yn cynnwys 15 annedd, mae'n rhaid gweithredu polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, sy'n nodi bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 tŷ newydd, neu fwy, mewn ardaloedd lle nad oes modd i fannau agored fodloni anghenion y datblygiad tai, ddarparu mannau agored priodol yn unol â safonau meincnodi Meysydd Chwarae o 2:4 hectar fesul poblogaeth o 1000. Mae asesiad wedi'i gwblhau, a gofynnir i'r datblygwr dalu cyfraniad gwerth £4623.03 ar gyfer darparu man chwarae anffurfiol i blant, a mannau chwarae gyda chyfarpar.

ii. Ystyriaethau i'r briffordd a chynaliadwyedd – fel y nodir uchod. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Briffordd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Mae'r safle yn agos i'r gysgodfan fysiau, felly mae wedi'i leoli ger rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus. Er nad oes siopau lleol yn pentref, mae'r safle yn agos i Langefni. Mae ysgol gynradd leol yn y pentref.

iii. Effaith ar eiddo cyfagos – codwyd pryderon gan y cyhoedd y bydd y cynnig yn effeithio ar breifatrwydd a golau dydd sy'n treiddio i eiddo cyfagos. Mae'r eiddo sydd wedi eu lleoli y tu ôl i eiddo Maes yr Orsedd yn fyngalos pâr, ac mae'r pellter rhwng yr eiddo a'r anheddau presennol yn cydymffurfio gyda chanllawiau'r Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol.

Mae'r eiddo sengl, a adnabyddir fel Haulfryn, wedi'i leoli ar gyffordd yr ystâd arfaethedig ar y B5109. Er y bydd y cynnig yn cynhyrchu mwy o draffig ac y bydd mwy o bobl yn cerdded ger ochr yr eiddo, bydd ffens 2m o uchder yn cael ei godi ar hyn y ffin er mwyn gwahanu'r eiddo a'r ffordd ystâd. Gan fod yr eiddo wedi'i leoli ar ffordd sy'n profi traffig cyson, ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynder presennol yr eiddo hwnnw.

Codwyd pryderon hefyd ynghylch colli golau dydd yn yr eiddo presennol wrth godi ffens 2m o uchder ar ffin y safle. Fodd bynnag, caniateir datblygwyr i godi ffens 2m dan Atodlen 2, Rhan 2 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol), ac felly gellir codi ffens heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

iv. Materion draenio a llifogydd – Codwyd pryderon y gall y datblygiad achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, bydd y datblygiad yn dibynnu ar gymeradwyaeth SUDS, fydd yn sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn rhedeg i eiddo cyfagos.

Codwyd pryderon hefyd na all y system ddraenio bresennol ymdopi ag eiddo ychwanegol, fodd bynnag mae'r Uned Ddraenio a Dŵr Cymru wedi ymgynghori, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Codwyd pryderon bod y tir yng nghefn y safle yn profi llifogydd, a chyflwynwyd tystiolaeth ffotograffig o 2005. Yn dilyn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, cadarnhawyd nad ydynt wedi delio ag unrhyw achos o lifogydd yn yr ardal leol.

v. Ystyriaethau i ecoleg a bioamrywiaeth – Mae polisi strategol PS19 a Pholisi AMG5 y JLDP yn nodi bod rhaid i gynigion ddarparu gwelliannau i fioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor cyfredol ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid gweithredu dull cam wrth gam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar

gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a’r ffordd mae’r ecosystem yn gweithio. Os ceir effaith niweidiol ar yr amgylchedd, mae’n rhaid i’r awdurdod cynllunio gytuno bod unrhyw safleoedd addas eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fuddion eraill, wedi’u hystyried yn llawn.

Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o’r cais. Mae’r cynnig yn cynnwys tirlunio ar hyd ffin y safle ac o fewn y safle ei hun. Ar ôl derbyn darluniadau diwygiedig, mae’r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn estyniad derbyniol i’r pentref a’i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, mwynder eiddo cyfagos na’r ardal leol.

Argymhelliad

Caniatau - yn amodol ar lofnodi Cytundeb A106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy ac addysg a mannau agored cyfraniad ariannol.

(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) 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 amwynder preswyl

(03) 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 3 (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).

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

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

(05) 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.

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, PCYFF 6, TRA 2, TRA 4, TAI 4, TAI 8, TAI 16, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 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: 04/09/2024 **7.4**

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.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2024, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Awst 2024 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

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 briffordd 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

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 / 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: Mewn diddordeb mwynderau 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

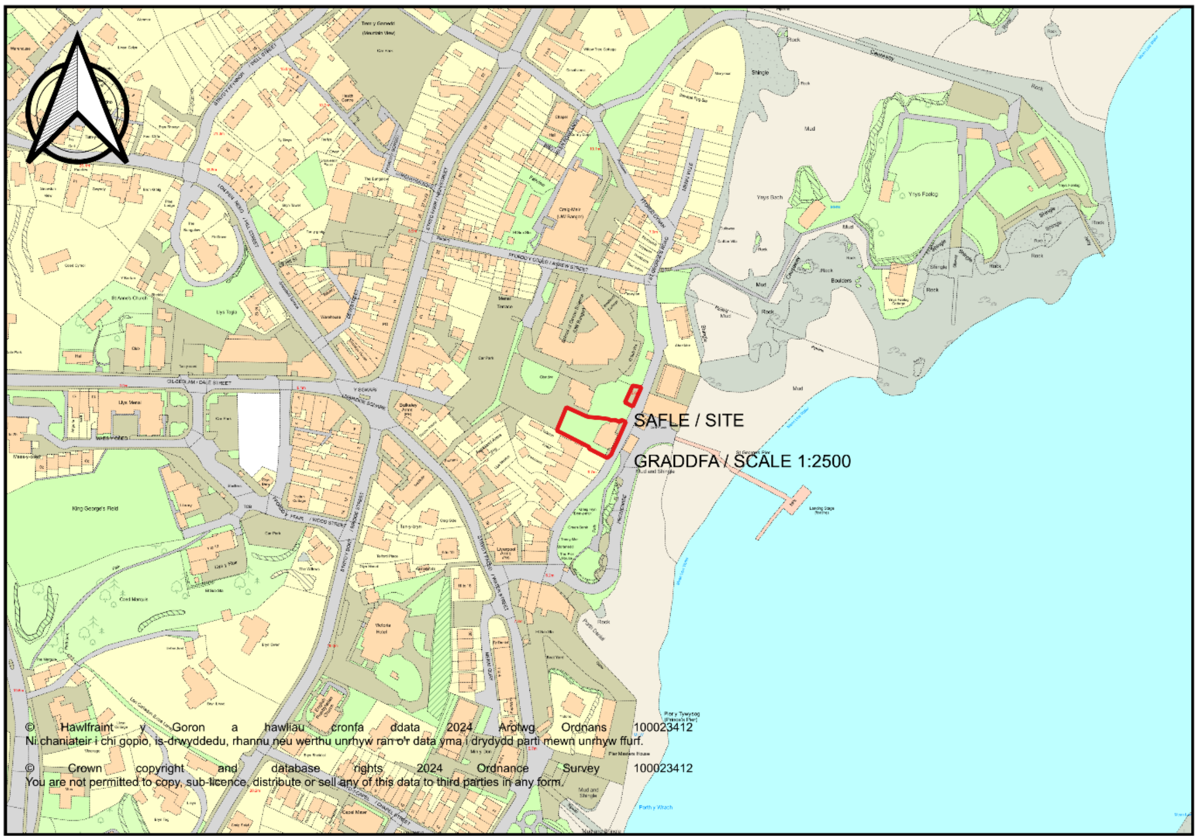
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/173

Ymgeisydd: Mr Garry Poole

Bwriad: Cais llawn gyfer newid defnydd yr hen dafarndy (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol. Y Cynghorydd Robin Williams a'r Cynghorydd Sonia Williams.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd yr hen dafarn (Dosbarth Defnydd A3) i gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â newidiadau ac estyniadau.

Safle y cais yw'r hen Mostyn Arms sydd wedi'i leoli ar Heol San Siôr o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Porthaethwy ac o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r eiddo wedi bod yn wag ers 2009 ac mae mewn cyflwr gwael.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dylunio, lleoli, graddfa, ymddangosiad, diogelwch priffyrdd ac effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porthaethwy (2012)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Gwasanaethau Cymdeithasol / Social Services	Sylwadau/cefnogi.
Cynghorydd Sonia Williams	Cais i'r cais cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cygor ynglyn a materion ecolegol a bioamrwyiaeth.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Cais i gyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Gwrthwynebiad - cyflwyniad gwael, lleoliad anaddas ar y briffordd, ffordd gul heb balmant na maes parcio. Effaith negyddol ar y gymuned.

	Bwriad am fath debyg o ddatblygiad mewn mannau eraill yn lleol. Gor-ddarparu llety o'r fath yn yr ardal.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol, iechyd a diogelwch a diogelwch bwyd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Er y byddai'n well petai ffenestri sash pren traddodiadol yn cael ei gosod, ystyrir ar gydbwysedd y byddai'r cynnig yn cadw ac yn gwella ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth.
Dwr Cymru / Welsh Water	No response at the time of writing the report.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Priffydd yn fodlon gyda'r CRhTA a gyflwynwyd a'r darpariaeth o 5 llecyn parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amod.

Rhoddwyd dau fath o gyhoeddusrwydd i'r cais. Anfonwyd llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/10/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 16 o ymatebion ac roedd 10 yn gwrthwynebu'r cais a 6 o blaid. Mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- Pryder ynglŷn â diffyg manylion yn y cais am y defnydd arfaethedig fel cartref gofal
- Nid oedd neb wedi trafod y cynnig gyda thrigolion lleol cyn cyflwyno'r cais
- Pryder na fyddai'r cynnig yn cwrdd â gofynion y Comisiwn Ansawdd Gofal
- Pryder ynglŷn ag addasrwydd yr eiddo ar gyfer y defnydd arfaethedig.
- Pryder y byddai'r datblygiad yn Dŷ Amlfeddiannaeth ac am gynnydd yn nifer y tai amlfeddiannaeth yn y dref
- Sut fyddai modd sicrhau fod y defnydd o'r datblygiad yn cael ei orfodi
- Pa dystiolaeth sy'n bodoli o'r angen
- Ni ellir cerdded yn rhwydd at wasanaethau a chyfleusterau yn y dref o'r safle oherwydd natur a thopograffi'r rhwydwaith ffyrdd i'r safle
- Pryderon ynglŷn â thraffig, parcio a diogelwch ffyrdd pan fydd gwaith yn cael ei wneud ar yr adeilad ac ar ôl ei gwblhau
- Byddai'r cynnig yn gor-ddatblygu'r safle
- Nid yw'r defnydd yn gydnaws â'r ardal a byddai'n cael effaith andwyol ar Adeiladau Rhestredig cyfagos

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

- Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r defnydd arfaethedig, gan gynnwys llythyr gan y darpar ddarparwr gofal. Mae'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi edrych ar y manylion ac maent yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd a chadarnhawyd bod angen cyfleusterau o'r fath yn yr ardal.
- Nid oes unrhyw ofyn statudol i'r ymgeisydd ymgynghori cyn cyflwyno cais. Er hynny, mae'r cais wedi derbyn cyhoeddusrwydd statudol.
- Mae hwn yn fater i'r awdurdodau/sefydliadau perthnasol. Ymgynghorwyd ar y cais gyda'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon yn y cyswllt hwn.

- O’i gadarnhau, byddai’r caniatâd ar gyfer cartref gofal preswyl C2 ac yn ddarostyngedig i amodau priodol. Byddai angen caniatâd cynllunio pellach ar gyfer unrhyw ddefnyddiau eraill, gan gynnwys defnyddio’r adeilad fel tŷ amlfeddiannaeth, a bydd camau gorfodi priodol yn cael eu cymryd os caiff yr amodau eu torri.
- Mae’r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau bod angen cyfleusterau o’r fath yn yr ardal.
- Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ar y cais ac maent yn fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth barcio ychydig yn is na'r safonau gofynnol, darpariaeth o 5 lle yn hytrach na 6 lle parcio, ystyrir bod hyn yn ddigonol yn yr achos hwn gan ystyried defnydd blaenorol y safle (tafarn) a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o barcio cyhoeddus yn yr ardal leol a mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Maent hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd.
- Ni ystyrir bod y cynnig yn gor-ddatblygu’r safle.
- Mae nifer fawr o wahanol ddefnyddiau yn yr ardal h.y. preswyl, addysg, siopau, bwytai, tafarndai, ac felly ni ystyrir y byddai’r defnydd arfaethedig yn anghydnaws â’r ardal. Nid oes unrhyw Adeiladau Rhestredig ger y safle a fyddai’n cael eu heffeithio gan y defnydd/datblygiad arfaethedig ac ni ystyrir chwaith y byddai’r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C82 – Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to the Mostyn Arms, St Georges Rd, Menai Bridge – Gwrthod/Refused – 10.7.87

39C82A - Codi decin pren yn / Erection of timber decking at Mostyn Arms, Menai Bridge – Gwrthod / Refused – 18.5.07

39C82B - Newid defnydd o dŷ tafarn ac annedd breifat i mewn i dŷ amlfeddiannaeth ynghyd â dymchwel, newidiadau ac estyniadau yn y cyn / Change of use from public house and private dwelling into a house in multiple occupation along with demolition, alterations and extensions at the former Mostyn Arms PH, St Georges Rd, Menai Bridge – Caniatau/Granted 10.6.11

39C82C/CA - Caniatad Ardal Cadwraeth ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn ac annedd breifat i mewn i dŷ amlfeddiannaeth ynghyd â dymchwel, newidiadau ac estyniadau yn y cyn / Conservation area consent for change of use from public house and private dwelling into a house in multiple occupation along with demolition, alterations and extensions at the former Mostyn Arms PH, St Georges Rd, Menai Bridge – Canaitau/Granted 15.6.11

LUE/2023/9 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb o ddatblygiad presennol mewn perthynas a cychwyn gwaith materol ar ganiatad cynllunio rhif 39C82B yn / Application for a Certificate of Lawfulness of existing development in relation to a material start having been made on planning permission reference 39C82B at Mostyn Arms , Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge. - Anghyfreithlon/Unlawful - 15.05/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i newid defnydd yr hen dŷ tafarn (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â’i addasu a’i ymestyn yn Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy.

Lleolir safle’r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Porthaethwy ac felly mae’n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae’r adeilad dan sylw hefyd wedi’i leoli o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Cyfleuster gofal preswyl gyda 10 ystafell wely (Dosbarth Defnydd C2) yw’r defnydd arfaethedig. Mae Polisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) yn ymwneud â ‘Chartrefi Gofal Preswyl, Tai

Gofal Ychwanegol neu Lety Arbenigol ar gyfer yr Henoed' a dyma'r polisi mwyaf perthnasol o ran y cais hwn.

Mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion am gartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol yn cael eu caniatáu pan:

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu naill ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Drefol neu Leol; neu
2. Mae llety gofal arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys ailddefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at ffiniau datblygu, os gellir darparu cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd amgen yn addas ac/neu nad ydynt ar gael; ac
3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus rheolaidd at wasanaethau a chyfleusterau; ac
4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Wasanaeth Leol ym Mhorthaethwy ac mae o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan, felly mae'n cydymffurfio â maen prawf 1 a 3 o bolisi TAI 11.

Nid yw hwn yn gynnig ar gyfer llety gofal arbenigol, ac felly nid yw maen prawf 2 yn berthnasol.

O ran gofynion maen prawf 4, ymgynghorwyd â'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ynglŷn â'r cynnig ac maent wedi cadarnhau bod angen yn bodoli yn yr ardal am gyfleuster o'r fath ac felly nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r cynnig, felly, yn cydymffurfio â pholisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae maen prawf 7 yn datgan y caiff cynigion eu gwrthod os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd bod gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch yn cynyddu.

O ystyried defnydd blaenorol y safle fel tŷ tafarn (y byddai modd ei ailgychwyn) a lefel debygol y gweithgareddau yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw, ni ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn annerbyniol ac ni fyddai'n achosi effeithiau annerbyniol neu andwyol ar breifatrwydd neu fwynderau eiddo gerllaw.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol.

Mae maen prawf 1 yn datgan bod rhaid iddo ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 2 yn nodi bod rhaid iddo 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'r prif nenlinellau neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn datgan bod rhaid iddo ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fod hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

Mae maen prawf 6 yn nodi bod rhaid dylunio'r systemau draenio i leihau rhediad dŵr wyneb a'r risg o lifogydd ac atal llygredd.

Mae Polisi PS 20 yn ymwneud â diogelu a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth ac mae'n datgan, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu ac yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw, lle bo hynny'n berthnasol. Caniateir cynigion fydd yn diogelu a, lle bo'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth (perthnasol) a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal:

2. Adeilad Rhestredig a'i gwrtil
3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT1)

Mae Polisi AT 1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig ac mae'n datgan y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig , lle bo'n briodol, ystyried:

1. Gwerthusiadau o Gymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni a fabwysiadwyd
2. Cynlluniau Rheoli Safleoedd Treftadaeth y Byd
3. Y Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru

Dylid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth i gefnogi cynigion, lle bo'n briodol.

Ystyrir bod yr addasiadau a'r estyniadau arfaethedig, sef addasu blaen yr adeilad, adeiladu estyniad ochr gyda tho ar oleddf ar yr ail lawr uwchben yr ardal to fflat deulawr presennol ac estyniad tri llawr yn y cefn gyda tho talcen slip yn lle'r estyniad cefn deulawr presennol, yn dderbyniol o ran dyluniad, edrychiad, graddfa a deunyddiau a byddant yn gwella'r adeilad presennol, gan warchod a gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Ni ystyrir chwaith y byddai'r cynigion yn arwain at effeithiau andwyol o ran preifatrwydd a mwynderau eiddo preswyl gerllaw.

O'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, PCYFF2, PCYFF3, PS20 ac AT1.

Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ar y cais ac maent yn fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth barcio ychydig yn is na'r safonau gofynnol, darpariaeth o 5 lle yn hytrach na 6 lle parcio, ystyrir bod hyn yn ddigonol yn yr achos hwn gan ystyried defnydd blaenorol y safle (tafarn) a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o barcio cyhoeddus yn yr ardal leol a mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Priffyrdd hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) a gyflwynwyd a fydd yn cael ei amodi i'w ddilyn.

Cyflwynwyd Arolwg o Rywogaethau a Warchodir ac Arolwg Gweithgarwch Ystlumod i gyd-fynd â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau nad oedd olion bod ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Mae gwelliannau i fioamrywiaeth yn cael eu cynnig, sef gosod blychau ystlumod ac adar, ac mae hynny'n cydymffurfio â gofynion polisi AMG5 a'r ddyletswydd Adran 6 o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos, diogelwch priffyrdd nac ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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 yr eiddo yn cael ei ddefnyddio i bwrpas cartref gofal preswyl ac nid ar gyfer unrhyw bwrpas arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall sydd wedi ei nodi yn nosbarth C2) yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu ac yn ailweithredu'r gorchymyn hwnnw hefo neu heb unrhyw newidiadau).

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

(03) Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau, Effeithiau a Lliniaru ar gyfer Ystlumod y manylir arnynt yn adran 8 o'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Clwydian Ecology dyddiedig 27 Medi 2022 a'r Mesurau Osgoi a Lliniaru Rhesymol a nodir yn adran 4 yr Arolwg Gweithgaredd Ystlumod gan Clwydian Ecology dyddiedig 28 Medi 2022.

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

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Traffig Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol Rev. 4 gan Russell-Hughes Cyf, dyddiedig 30 Ebrill 2024.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd ac er mwyn sicrhau bod mesurau rheoli angenrheidiol yn cael ei gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, rheoli'r risg o ddigwyddiad llygredd a diogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau ununiongyrchol posibl.

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

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

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

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

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd rhif 3013:21:3C cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(08) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn cael ei greu yn sgil unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebeddau anhydraidd o fewn ei gwrtil, ddraenio naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

- **Cynllun Lleoliad: 3013:22:1A**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 3013:21:3**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig: 3013:21:5C**
- **Manylion Ports Arfaethedig: 3013:21:7**
- **Edrychiadau Arfaethedig: 3013:21:7A**
- **Cynllun Traffig Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol Rev. 4, Russel-Hughes Cyf, 30 Ebrill 2024.**
- **Arolwg Strwythurol, Datrys, Awst 2022**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Clwydian Ecology, 27 Medi 2022**
- **Arolwg Gweithgaredd Ystlumod, Clwydian Ecology, 28 Medi 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: ISA 2, PS4, PS5, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI 11, AMG5, AT1

ER GWYBODAETH

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar sail trosi'r adeilad yn unol â'r gwaith a nodwyd yn y cynlluniau a gyflwynwyd, arolwg strwythurol ac e-bost dyddiedig 29.07.2024. Os bydd unrhyw wal allanol neu fewnol yn cael ei dymchwel nad yw wedi'i chymeradwyo yn y manylion a gyflwynwyd, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Adran Rheoli Datblygu ar unwaith gan y gallai hyn annilysu'r caniatâd cynllunio.

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.

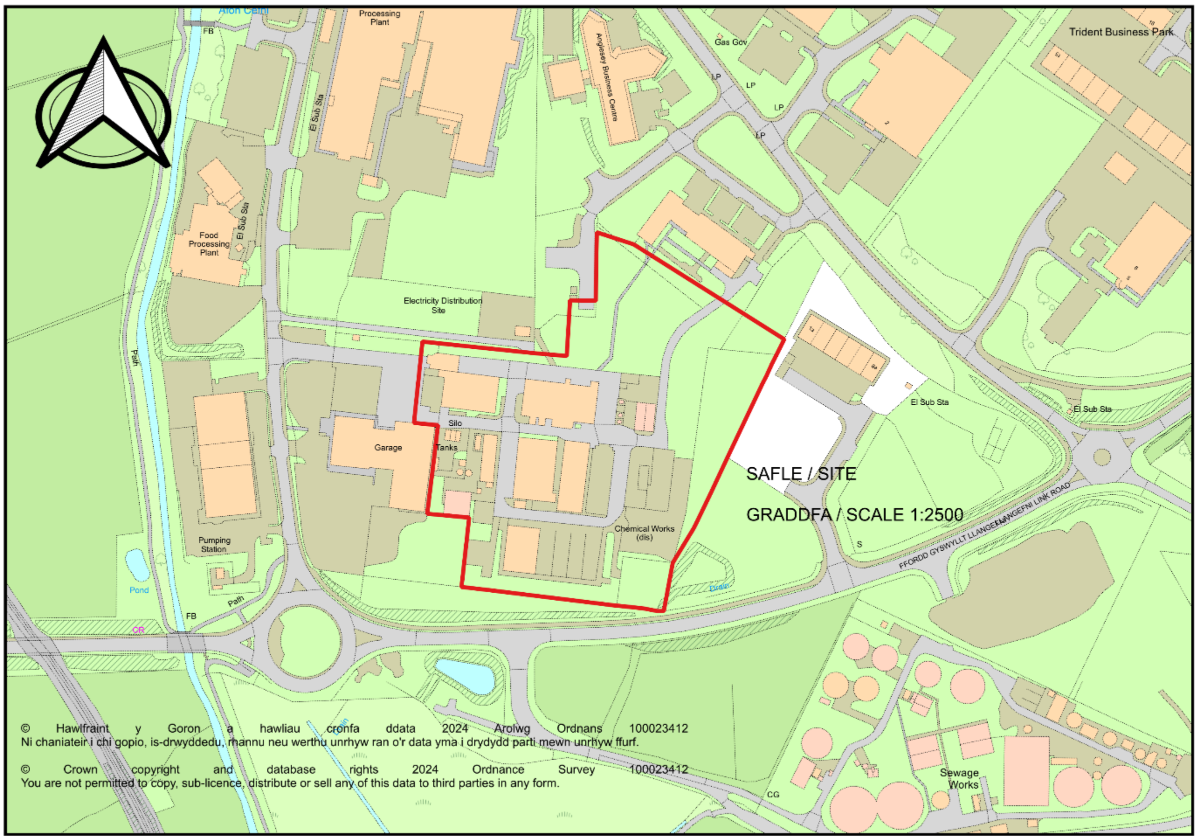
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **12.2**

Rhif y Cais: VAR/2024/40

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 er mwyn newid amodau (01) (manylion materion a gadwyd yn ôl), (02) (caniatâd materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirlunio), a (17) (manylion materion a gadwyd yn ôl) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn diwygio geiriad yr amodau, â chyflwyno strategaeth newydd yn raddol yn yr hen safle.

Lleoliad: Peboc, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a’r Safle

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 7 uned fusnes ar 24 Gorffennaf 2019 o dan gais cynllunio amlinellol OP/2019/6. Nododd amod (02) o'r caniatâd fod angen cyflwyno materion a gadwyd yn ôl erbyn 24 Gorffennaf 2022.

Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais Adran 73 yn ddiweddarach ar 7 Gorffennaf 2022 o dan gais cynllunio VAR/2022/36 i ddiwygio amod (02) i ganiatáu mwy o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl.

Mater(ion) Allweddol

- Cefndir y Cynnig
- Ystyriaethau Polisi
- A yw'r newidiadau a wnaed i eiriad yr amodau yn dderbyniol
- Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd
- Effaith ar ddefnyddiau cyfagos

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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
Polisi CYF 3: Defnyddiadau Ategol ar Safleoedd Cyflogaeth
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocad Rhanbarthol neu Leol

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am wybodaeth ecolegol bellach. Disgwyl am y wybodaeth honno.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau am yr Amgylchedd Adeiledig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo geirfa yr amodau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad Amodol i sicrhau bod geiriad y caniatad yn addas i sicrhau bod y gwaith yn unol ag arolwg rhywogaethau a warchodir.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad i aileiriad yr amodau.
Dwr Cymru Welsh Water	Bodolon a'r newidiadau i eiriad yr amodau.
GCAG / GAPS	Yn fodlon a'r newidiadau i eiriad yr amodau.
Draenio / Drainage	Dim ymateb.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymell Cymeradwyo.
North Wales Police Service	Dim ymateb.
HSE - Hazardous Substances Consent Applications	Sylwadau Safonol.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Dim gwrthwynebiad.

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau i unedau cyfagos. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau oedd 1 Awst 2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

OP/2019/6 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion a gadwyd ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned at ddefnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn hen safle - Peboc, Llangefni Trwydded – 24/7/22

VAR/2022/36 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amodau (01) (manylion materion a gadwyd yn ôl), (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirweddu), a (17) (manylion materion a gadwyd yn ôl) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn newid geiriad yr amodau hyn a chynnwys cynllun newydd fesul cam yn hen safle Peboc, Llangefni – Cymeradwywyd 7/7/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir y Cynnig

Cais o dan Adran 73 yw hwn ar gyfer amrywio amodau (01) (manylion materion a gadwyd yn ôl), (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirweddu), a (17) (manylion

materion a gadwyd yn ôl) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn newid geiriad yr amodau a chynnwys cynllun newydd fesul cam yn hen safle Peboc, Llangefni.

Pwrpas y cais S73 hwn yw diwygio'r agweddau canlynol ar y caniatâd blaenorol:-

· Cynnwys strategaeth fesul cam yn rhan o'r caniatâd
· Aileirio amodau (1,2 a 17) fel y gall y materion a gadwyd yn ôl gael eu rhyddhau'n rhannol a fesul cam
· Aileirio amodau 5,6,7,8 ac 11 i ddiwygio'r pwyntiau sbarduno i sicrhau bod modd cyflawni'r caniatâd ac fel y gellir clirio'r safle a'i adfer cyn ei bod yn ofynnol cyflwyno elfennau dylunio manwl.
· Amod newydd i adlewyrchu'r camau arfaethedig

Mae'r camau arfaethedig fel a ganlyn:-

· Cam 1 – Clirio'r Safle (dymchwel yr holl adeiladau a strwythurau presennol ar y safle).
· Cam 2 – Adfer y safle
· Cam 3 – Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau
· Cam 4 - Adeiladu unedau busnes a gwaith cysylltiedig (cynllun, tirwedd, draenio dŵr wyneb, llwybrau i gerddwyr a beicwyr, lle storio beics a goleuadau stryd).

Ystyriaethau Polisi

Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers cymeradwyo'r caniatâd diwethaf (VAR/2022/36). Ar adeg cyflwyno'r cais hwn roedd caniatâd amlinellol eisoes ar y tir.

A yw'r newidiadau i eiriad yr amodau'n dderbyniol

Y rheswm y tu ôl i'r cais yw bod yr adeiladau presennol wedi dirywio'n sylweddol, ac yn destun pryder mawr o ran iechyd a diogelwch y cyhoedd. Mae'r adeiladau a'r strwythurau'n cael effaith weledol negyddol mewn lleoliad allweddol wrth y mynediad i Barc Busnes Bryn Cefni a thref Llangefni. Trwy'r cynllun arfaethedig a wneir fesul cam a thrwy ail-eirio'r amod, gellir dymchwel yr adeiladau hyn ac adfer y safle yn gynt.

Amod 1 – Y gofyniad i gyflwyno cais Materion a Gadwyd yn Ôl.

Roedd yr amod gwreiddiol yn nodi y byddai angen cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer (mynediad, ymddangosiad, tirweddu, cynllun a graddfa) cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi, cyn dechrau Cam 1 (Clirio'r Safle), y bydd manylion am ddull mynediad i'r safle (y materion a gadwyd yn ôl) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad ddechrau. Bydd Rhan (b) o'r amod yn cael ei ail-eirio i ddatgan, cyn dechrau Cam 4, y bydd yr holl fanylion sy'n weddill yn cael eu cyflwyno i'r ACLl i'w cymeradwyo (ymddangosiad, tirweddu, cynllun a graddfa).

Mae hyn yn golygu y bydd modd cyflwyno manylion am y mynediad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chytuno arnynt a bydd yn caniatáu i'r ymgeisydd ddechrau Clirio'r Safle cyn gorfod cyflwyno'r holl fanylion sy'n weddill cyn Cam 4 (Adeiladu unedau busnes a gwaith cysylltiedig (cynllun, tirweddu, draenio dŵr wyneb, llwybrau i gerddwyr a beicwyr, lle storio beics a goleuadau stryd).

Amod 2 – Amseru Cyflwyno'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl.

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd y byddai angen cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi y bydd y cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl yn cael ei wneud i'r ACLl heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd.

Amod 5 - Amod Archeolegol Gwynedd ar gyfer amseru a darparu'r Rhaglen Waith Archeolegol

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd na fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys tyllau twrio, stribed uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer y rhaglen waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 3 (ac eithrio gwaith dymchwel ac adfer) cyflwynir manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol i'r ACLl.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â geiriad diwygiedig Amod 5.

Amod 6 – Amod Draenio Dŵr Budr

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd na fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn cychwyn Cam 3 (Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau) bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle yn cael ei gyflwyno i'r ACLl a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddyn nhw unrhyw wrthwynebiad i aileiriad amod 6.

Amod 7 – Amod Halogi

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd, cyn dechrau defnyddio'r safle, y bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle yn cael ei gyflwyno i'r ACLl i'w gymeradwyo ganddo.

Er mwyn cefnogi'r strategaeth arfaethedig a wneir fesul cam, mae'r asiant wedi paratoi nodyn technegol sy'n asesu'r safle a'r halogiad tir er mwyn gweld a oes angen gwneud rhagor o waith asesu technegol cyn dymchwel pob adeilad a strwythur. Mae Adran 8 o'r nodyn technegol yn cadarnhau nad oes angen unrhyw waith asesu pellach cyn dymchwel yr adeiladau a'r strwythurau ar y safle. Felly, nid oes angen unrhyw waith pellach i asesu halogiad tir cyn Cam 1 arfaethedig y caniatâd. Mae Adran 8 o'r nodyn technegol yn egluro, ar ôl dymchwel, cyn Cam 2 (adfer y safle) y bydd angen Asesiad Amgylcheddol Cam 1 wedi'i ddiweddaru ynghyd ag arolwg draenio ac archwiliad o'r safle. Mae amodau 7 ac 8 wedi'u geirio i gynnwys 'Cyn Cam 2'.

Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais hwn i amrywio'r amodau drwy gyflwyno cynllun fesul cam.

Amod 8 – Monitro, Cynnal a Chadw a Chamau wrth Gefn yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd, cyn dechrau defnyddio'r safle, y bydd adroddiad ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo.

Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais hwn i amrywio'r amodau drwy gyflwyno cynllun fesul cam.

Amod 11 - Gwybodaeth Tirweddu

Yn yr amod gwreiddiol, nodwyd y bydd y safle yn cael ei dirweddu gyda choed a llwyni cynhenid mewn cynllun i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 3 bydd cynllun tirweddu manwl yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Mae hyn yn dderbyniol a bydd yn sicrhau bod cynllun tirweddu boddhaol yn cael ei gyflwyno cyn Cam 3 (Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau).

Amod 17 – Manylion llawn ffyrdd, draenio dŵr wyneb, goleuadau stryd, llwybrau i gerddwyr a beicwyr a chyfleusterau ailgylchu a chasglu sbwriel.

Yn yr amod gwreiddiol, nodwyd cyn dechrau gweithio ar y safle, y bydd manylion llawn am y ffyrdd, dŵr wyneb, goleuadau stryd, llwybrau i gerddwyr a beicwyr a chyfleusterau ailgylchu a chasglu sbwriel yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo.

mynediad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo. Bydd Rhan (b) o'r amod yn sicrhau bod yr holl fanylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn dechrau'r cam perthnasol.

Bydd y diwygiadau i'r amod yn caniatáu i fanylion gael eu cyflwyno yn unol â'r cynllun fesul cam.

Amod 19 – Amod newydd

Cynigir ychwanegu amod newydd, amod 19, at y caniatâd i ganiatáu defnyddio'r fynedfa bresennol/ffordd i gerbydau adeiladu ar y safle am gyfnod dros dro yn ystod Cam 1-3 yn unig. Mae'r fynedfa bresennol yn dilyn ffin ddwyreiniol y safle.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y CDLl ar y Cyd yn nodi bod yn rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull darbodus o ran camau i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cydnerth, a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niwed i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gall fod effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed na mantais wedi cael eu hystyried yn llawn.

Cyflwynwyd arolwg rhywogaeth warchodedig wedi'i diweddaru o'r safle gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg diweddaraf yn nodi bod yr arolwg gwreiddiol a gynhaliwyd yn 2019 wedi nodi nifer o adeiladau yr oedd ystlumod yn clwydo ynddynt. Yn yr arolwg diweddaraf ni chanfuwyd unrhyw arwyddion fod ystlumod y tu allan i unrhyw adeiladau. Mae’r Arolwg yn nodi bod yr adeiladau wedi dirywio ers yr arolwg blaenorol ond mae’n dal yn bosibl fod ystlumod yn clwydo ynddynt. Ar ôl cael caniatâd cynllunio, mae'r arolwg yn nodi y bydd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud unrhyw waith a fydd yn niweidio neu'n dinistrio clwydfan ystlumod.

Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor wedi gofyn i welliannau ecolegol pellach gael eu dangos ar y cynllun ac mae'r asiantau'n gweithio ar y wybodaeth hon ar hyn o bryd. Gwneir cais am bwerau dirprwyedig i gymeradwyo'r cais hyd nes y ceir gwybodaeth ecolegol ddigonol i fynd i'r afael â sylwadau swyddog ecoleg y cyngor.

Effaith ar ddefnyddiau cyfagos

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

Mae'r effaith ar ddefnyddwyr tir cyfagos wedi cael ei hystyried yn llawn wrth ystyried cymeradwyo'r caniatâd blaenorol. Nid yw'r cais cynllunio hwn yn cynnwys unrhyw newidiadau i gynllun y safle, dim ond geiriad yr amodau i sicrhau bod gwybodaeth berthnasol yn cael ei chyflwyno ar wahanol gamau o'r datblygiad sy'n digwydd ar y safle.

Ni ystyrir y byddai'r newidiadau i eiriad yr amodau yn cael unrhyw effaith ar ddefnyddwyr tir cyfagos.

Casgliad

Pwrpas cais Adran 73 hwn yw ceisio diwygio'r caniatâd cynllunio VAR/2022/36 i gynnwys strategaeth fesul cam yn rhan o’r caniatâd ac ail-eirio amodau penodol i sicrhau bod modd cyflawni'r caniatâd cynllunio a chlirio ac adfer y safle cyn ei bod yn ofynnol cyflwyno'r elfennau dylunio manwl.

Mae'r newidiadau i eiriad yr amod yn dderbyniol. Gwneir cais i bwerau dirprwyedig gael eu rhoi i swyddogion benderfynu ar y cais unwaith y bydd yr asiant wedi cyflwyno'r wybodaeth ecolegol sydd ei hangen.

Mae'r ACLl hefyd yn gofyn i aelodau'r pwyllgor roi caniatâd i ymdrin ag unrhyw amodau cyn-cychwyn trwy bwerau dirprwyedig.

Argymhelliad

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

(01) (a) Cyn dechrau Cam 1, bydd manylion am ddull mynediad i'r safle (y cyfeirir atynt wedi hyn fel "materion a gadwyd yn ôl") yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau.

(b) Cyn i Gam 4 ddechrau rhaid cyflwyno manylion am ymddangosiad, tirweddu, cynllun a graddfa, (y cyfeirir atynt wedi hyn fel "materion a gadwyd yn ôl") i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud fel y cymeradwyir.

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Rhag i sawl caniatâd cynllunio gronni fel y gall y Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r newid mewn amgylchiadau a chydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i’r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo’r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi’r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni’r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

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

(05) Cyn dechrau Cam 3 (ac eithrio gwaith dymchwel ac adfer) bydd manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol yn cael ei chyflwyno i'r ACLl a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archaeoleg briodol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodiadau Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad y Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

(06) Cyn i Gam 3 ddechrau rhaid cyflwyno cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(07) Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd elfennau'r cynllun yn cynnwys:

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi;
a. pob defnydd blaenorol;
b halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny;
c. model cysyniadol o'r safle sy'n dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;
d. risgiau a allai fod yn annerbyniol sy'n deillio o halogiad ar y safle.

2. Cynllun archwilio'r safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynnydd a allai gael ei effeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r archwiliad safle ac asesiad risg manwl y cyfeirir atynt yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, arfarniad opsiynau a strategaeth adfer sy'n rhoi manylion llawn am y mesurau adfer sy'n ofynnol a sut y maent i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n darparu manylion am y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer (3) wedi'i gwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hir unrhyw gysylltiadau â llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.

Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr

(08) Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo. Ar ôl cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol sy'n dangos bod yr holl feini prawf adfer safleoedd hirdymor wedi'u bodloni a bydd cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:

- **Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**

- **Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.**

- **Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.**

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Osgoi /lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

(11) Cyn dechrau Cam 3 bydd cynllun tirweddu manwl gyda choed a llwyni cynhenid yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y gwaith plannu a thirweddu'n cael ei wneud yn llawn i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon arno yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y

gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:
- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith pridd
- Palisïau ar y safle,
- Oriau gwaith,
- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau
- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith
- Siecio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwyllt yn yr ardal leol.

(15) 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.

(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:
(i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'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.

(17) (a) Cyn dechrau Cam 1, bydd manylion y Materion canlynol a Gadwyd yn Ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

i) Dull mynediad i'r safle

(b) Cyn dechrau'r cam perthnasol, bydd manylion y Materion canlynol a Gadwyd yn Ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

i) Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad tir er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.
ii) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r tir presennol a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.
iii) Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlïau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa
iv) Lleoliad unrhyw oleuadau stryd, a'u math
v) Llwybrau i gerddwyr a beicwyr
vi) Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu
vii) Ardal ar gyfer beics a lle storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad
viii) Maint a lleoliad yr ardal lle gall cerbydau droi
ix) Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho
x) Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad - 39765-Shr19a.dwg.parkj**
- **Adroddiad ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir - Alison Johnston**
- **Datganiad Cludiant**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd - Amec Foster Wheeler**

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

(19) Bydd manylion unrhyw drefniadau mynediad dros dro sydd i'w rhoi ar waith wrth ddatblygu'r safle fesul cam yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn adeiladu a defnyddio'r trefniadau mynediad dros dro yn ystod y Cam y mae'r mynediad yn ymwneud ag ef. Bydd y manylion yn cael eu darparu ar gyfer Cam 1, Cam 2 a Cham 3.

Rheswm: Er budd Diogelwch y Ffordd Fawr

(20) Mae'r datblygiad i'w gyflawni yn unol â'r strategaeth fesul cam a gymeradwywyd a nodir yn y llythyr eglurhaol dyddiedig 27 Mehefin 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:PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, PS4, PS5, PS6, PS1, PS7, PS13, PS21, TRA2, TRA4, ISA1, CYF1, CYF3, AMG3, AMG5, AMG6

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.

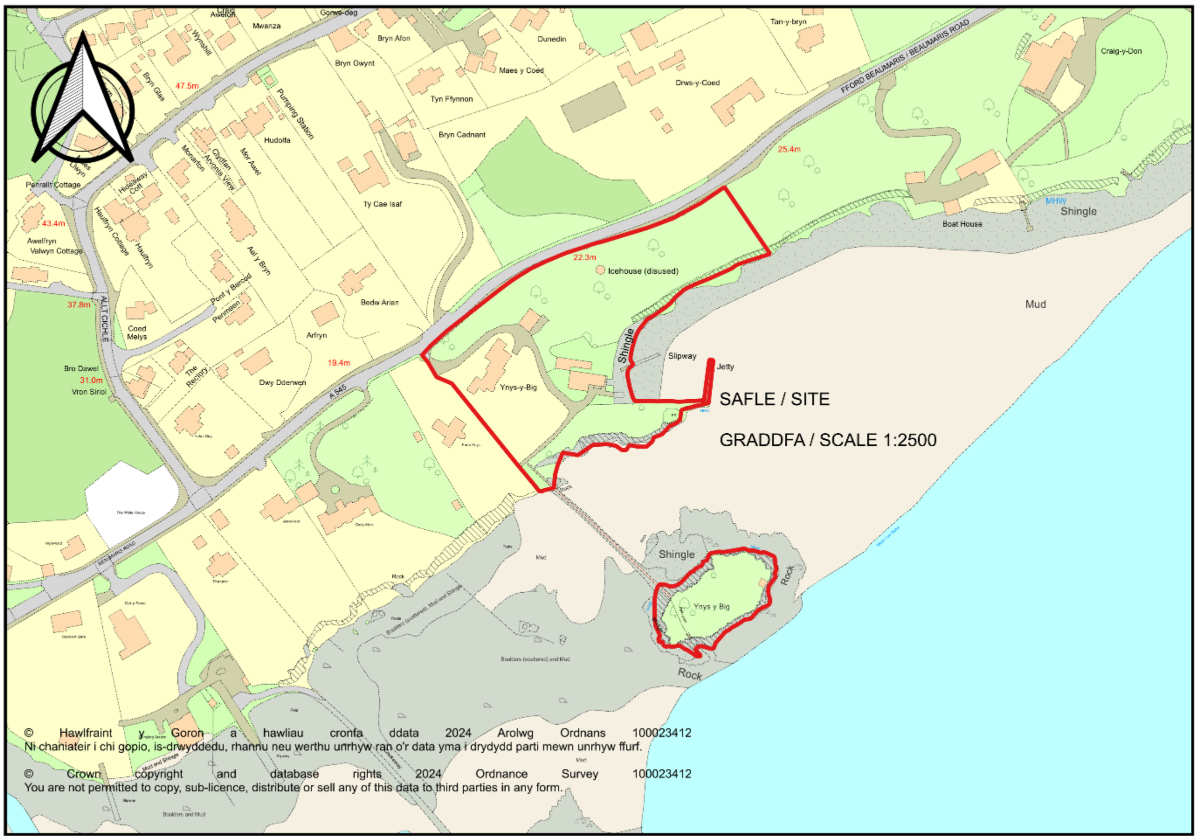
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2022/289

Ymgeisydd: Mr and Mrs Geraint & Paula Jewson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Ynys Y Big, Ffordd Biwmares, Glyn Garth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – y Cynghorydd Alun Roberts a'r Cynghorydd Carwyn Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Mae Ynys y Big wedi'i lleoli ger yr A545 yng Nglyn Garth ac mae'n eiddo unllawr sengl o fewn yr AHNE a osodwyd mewn tiroedd mawr sy'n llethrau i lawr i ymyl Afon Menai.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dylunio, lleoli, graddfa, ymddangosiad ac effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE dynodedig ac amwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas a gofynion SuDS a risg llifogydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Argymell amodau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymell amodau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas a materion ecoleg a bioamrwyiaeth.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Cydnabod bod y cynnig ar raddfa lai, ond pryder yn parhau ynglŷn â chyfiawnhad dros ddymchwel ac y byddai'r bwriad yn nes at Afon Menai yn yr AHNE.
Cynghorydd Carwyn Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau a cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Roedd hyn drwy bostio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 12/05/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 2 sylw ar ran 4 unigolyn a chrynhoir y prif bwyntiau isod:

- Nid yw'r diwygiadau i'r cynnig yn mynd i'r afael â neu oresgyn y gwrthwynebiadau sylfaenol a arweiniodd at wrthod dau gais blaenorol.
- Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn AHNE lle mai'r prif amcan yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd.
- Mae'r cynnig yn groes i ofynion Polisi TAI 13: Amnewid anheddau a chanllawiau SPG yn rhinwedd ei faint, ei ffurf a'i leoli, ac nid yw'r adroddiad strwythurol a'r asesiad hyfywedd a gyflwynwyd yn cefnogi'r cynnig.
- Mae'n debygol bod y materion a nodwyd yn yr adroddiad strwythurol oherwydd y ffaith bod yr eiddo wedi cael ei esgeuluso a'i feddiannu ers 2017 ac nad yw'n cael ei gynnal yn hytrach nag unrhyw faterion mawr gyda chyflwr yr adeilad.
- Pryder ynghylch effeithiau'r annedd newydd arfaethedig yn rhinwedd ei leoliad, ei gyfeiriadedd, uchder, ei raddfa a'i grynhoi ar breifatrwydd ac amwynderau'r eiddo cyfagos.
- Pryder am effeithiau'r datblygiad ar goed, yr amgylchedd, bywyd gwyllt ac ati.

Mae'r pwyntiau uchod yn cael sylw o fewn prif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2018/34 – Cais llawn ar gyfer ailosod llwybr cerdded yn / Full application for replacement walkway at Ynys y Big, Porthaethwy / Menai Bridge – Canitau / Granted 21.2.19

SCR/2019/1 Barn Sgrinio ar gyfer ailosod llwybr cerdded yn / Screening Opinion for replacement walkway at Ynys y Big, Porthaethwy / Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 25.2.19

SCR/2019/38 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sustem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys y Big, Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 21.8.19

FPL/2019/198 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sustem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – Gwrthod / Refused 26.09.19

FPL/2020/182 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sustem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a

replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – Gwrthod / Refused 06.09.21

SCR/2023/22 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling together with the erection of new dwelling and garage together with associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 18.04.23

TPO/2023/21 - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to trees protected by a Tree Preservation Order at Ynys Y Big, Menai Bridge – Caniatau / Approved 12.12.23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Porthaethwy.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Yn ogystal â hyn, mae safle'r cais yn agos at SoDdGA dynodedig (o fewn yr ardal) a pharth llifogydd C2 ac mae'n cynnwys nifer o goed a warchodir gan Orchymyn Cadw Coed.

Mae'r cais hwn yn cynnwys cynllun diwygiedig ynghyd â gwybodaeth ychwanegol yn dilyn gwrthod dau gais blaenorol yn 2019 a 2021.

Mae Ynys y Big yn eiddo unllawr ar wahân o fewn yr AHNE wedi'i leoli ar safle eang sy'n disgyn yn raddol tuag at lannau’r Afon Menai. Mae'r safle'n ymestyn i'r gogledd ddwyrain ac ardal y coetir sydd wedi'i chynnwys yn rhestr Coetiroedd Hynafol Cyfoeth Naturiol Cymru ac wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed dan y teitl *Cadnant, Porthaethwy 2006*. Ar y ffin â'r A545 ac Afon Menai mae coed aeddfed (coed pisgwydd a derw yn bennaf) hefyd o fewn y Gorchymyn Cadw Coed. Mae nifer o goed aeddfed ar ffin y de-orllewin ac mae ywen fawr wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed, gyda'r rhan fwyaf o'r gwaith plannu arall wedi’i wneud yn fwy diweddar (40/50 mlynedd) gyda choed ceirios addurnol a llwyni aeddfed. Mae'r ynys goediog Ynys y Big wedi'i lleoli i'r de gan effeithio ar olygfeydd o’r tir mawr a cheir mynediad i'r safle dros bont bren sydd wedi'i hailadeiladu.

Mae’r eiddo sydd ar hyd y glannau yma, gan gynnwys Ynys y Big gyda’u gerddi mawr, coetir a choed yn integreiddio'n dda â'r amgylchedd ac yn rhoi cymeriad unigryw i'r ardal o amgylch pont Cadnant, gyda bron pob coetir ar y rhan fer hon o Afon Menai wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed. Maent yn llai amlwg yn weledol gyda dwysedd is na lleoliadau yng Nglyn Garth a Llandegfan. Mae'r annedd unllawr bresennol, sydd wedi'i hamgylchynu gan goed wedi’i leoli ar safle is, ac er ei bod yn weladwy, nid yw'n oramlwg. Mae'r tŷ cwch a'r doc/pier wedi’i leoli ar safle is ac maent wedi'u hamgylchynu gan dir a llystyfiant ac eithrio i'r de-ddwyrain, sydd â golygfa glir allan o'r safle tuag at bier Bangor a thu hwnt.

Mae LANDMAP yn disgrifio'r ardal fel '*rhwng Biwmares a Phorthaethwy, o'r ffordd ar hyd pen y llethrau, i lawr i'r lan....Yn gyffredinol, mae'n serth ac mae llawer o goed... Mae ffordd yr arfordir yn mynd ar hyd gwaelod y llethr, gydag amryw o dai mawr a gwestai ar y draethlin ac ar yr ochrau... Tuag at ben y llethrau mae nifer o dai gwasgaredig, wedi'u cysylltu gan lonydd bach serth, gan fanteisio ar y golygfeydd gwych i gyfeiriad yr Afon Menai, i Fangor ac Eryri a thu hwnt.... Mae'r ardal hon yn amlwg o rannau o Fangor ac yn edrych fel ardal goediog ddeniadol, gyda bloc o fflatiau arbennig o hyll ac amlwg wrth ymyl y lan…’*

Mae ei werth wedi’i nodi’n **Uchel** ar y cyfan gyda llethrau coediog deniadol iawn, sy’n ffurfio cefndir amlwg ar gyfer yr Afon Menai, gyda golygfeydd gwych ... Cymeriad nodedig, ychydig iawn o fân strwythurau sy’n tynnu oddi wrth yr ardal ond maent yn amharu ar yr ardal yn ei chyfanrwydd.

Llys Glyn Garth yw'r strwythur penodol sy’n tynnu oddi wrth yr ardal tra bod eiddo mawr eraill fel Plas Rhianfa wedi'u dynodi am eu gwerth pensaernïol a garddwriaethol.

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

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

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

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

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

Yn ôl Maen Prawf 1 rhaid i gynigion wella ac ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a’r modd y dyluniwyd y drychiadau.

Yn ôl Maen Prawf 2 rhaid iddo 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.

Yn ôl Maen Prawf 3 rhaid defnyddio deunyddiau sy’n briodol i’r hyn sydd o’u hamgylch a chynnwys gwaith tirweddu meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

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

1. Ddangos sut mae’r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i’r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu’r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn diogelu golygfeydd lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Nodi coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig gan gyflwyno manylion o’r hyn a roddir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw waith tirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw’n cynnwys unrhyw rywogaethau estron ymledol;

9. Sicrhau bod y dewis o rywogaethau a lleoliad y plahigion a blannir yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed
heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw waith plannu arall gerllaw; a
10. Gwneud gwaith tirweddu ar wynebau hydraidd caled

Mae'r gwaith plannu coed a'r tirweddu a ddangosir yn y lluniadau Landstudio Cynllun Fframwaith Tirwedd 1/2 001I a Chynllun Fframwaith Tirwedd 2/2 002C yn addas i fodloni gofynion PCYFF 4.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n nodi y bydd angen, lle'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.
Y polisi datblygu mwyaf perthnasol wrth asesu'r cais hwn yw Polisi TAI 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol eraill sy'n ymwneud â dylunio a siapio lle ac ati.

Y prif bolisi sy'n berthnasol wrth ystyried y cais hwn yw polisi Tai 13: Ail-adeiladu Tai, sy'n nodi:

Caniateir cynigion ar gyfer ail-adeiladu tŷ sy'n bodloni'r meini prawf canlynol, lle bo hynny'n briodol,.

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau a nodwyd, 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 yw'n bosibl 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 cael ei godi yn lle carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Rheoli 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 â'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 o lifogydd a thu allan i Ardal Rheoli 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 cynnwys 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 gwasgedd 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. Mewn amgylchiadau 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 o statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddau'r difrod.

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

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

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau

yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar y 6ed o Fedi 2019, sy'n darparu canllawiau a chyngor pellach ynghylch ceisiadau i ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad.

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

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

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

Mae Arolwg Strwythurol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod angen uwchraddio'r adeilad presennol yn helaeth. Mae'n cadarnhau bod lefelau gormodol o leithder drwy rannau o'r eiddo sy'n dangos bod y cwrs gwrthleithder / pilenni naill ai'n ddiffygiol, neu nad oes rhai yn yr adeilad gwreiddiol. Nodir hefyd oherwydd oed yr eiddo, bod asbestos yn debygol o fod yn bresennol. Nodwyd hefyd bod gwahaniaeth rhwng strwythurau'r ystafell haul a'r portsh a'r adeilad gwreiddiol ac nad yw dŵr wyneb yn draenio rhwng cefn yr eiddo a'r wal gynnal ac y byddai angen cryn waith tir/draenio yn allanol. Mae hefyd yn nodi, er eu bod yn perfformio'n ddigonol ar hyn o bryd, nad yw pren y to'n debygol o fodloni'r gofynion strwythurol presennol.

Hefyd cymharwyd costau gan unigolion cymwys ac fe'u hadolygwyd gan Swyddog Prisio'r Awdurdod sy'n dangos na fyddai atgyweirio'r adeilad presennol yn hyfyw yn economaidd. Mae'n amlwg bod y gwaith sy'n angenrheidiol i godi'r eiddo i safon dderbyniol yn sylweddol, felly derbynnir nad yw adnewyddu a chadw'r annedd bresennol yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir, yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI.

O ran maen prawf 6, er bod y safle'n agos at Ardal Rheoli Newid Arfordirol, yn seiliedig ar y sylwadau a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a gan na chodwyd unrhyw bryderon, ni ystyrir bod y safle yn dod o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Felly, mae'r meini prawf yn ei gwneud yn ofynnol lleoli'r annedd newydd o fewn yr un ôl troed â'r adeilad presennol oni ellir dangos bod ei adleoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith weledol a'i effaith ar amwynder yn yr ardal leol.

Er na fyddai'r annedd newydd arfaethedig yn yr un lleoliad yn union â'r un presennol, gan y bydd yn cael ei godi ychydig ymhellach ymlaen ac ychydig yn fwy tuag at y Dwyrain, byddai'n gorgyffwrdd ag ôl troed yr adeilad a fyddai'n sicrhau y byddai angen dymchwel yr annedd bresennol er mwyn codi'r annedd newydd. Ar ben hynny ni ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn arwain at effaith sylweddol fwy neu annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu ar amwynderau defnyddiau cyfagos o safbwynt y dirwedd nac yn weledol. Felly at ei gilydd, ystyrir felly bod y cynnig yn cyd-fynd â maen prawf 6 o'r polisi.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol â'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.

Ceir canllawiau pellach yn y CCA sy'n nodi, lle mae cyfiawnhad wedi'i dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i arwynebedd y llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigur hwn yn darged i'w gyflawni a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol yn ôl teilyngdod. Dylid sicrhau bod yr ychwanegiad yn arwynebedd y llawr yn gwbl hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead am dŷ mwy. Mae'n nodi ymhellach na ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nad yw adeiladau cyfagos sy'n fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl dan sylw.

Yn lle’r annedd unllawr bresennol byddai’r cynnig yn codi eiddo mwy o faint, deulawr yn ei le. Er y byddai'n cynyddu cyfanswm arwynebedd y llawr oddeutu 124%, dim ond tua 12% fyddai'r cynnydd cyffredinol yn ôl-troed yr adeilad. Mae Polisi TAI 13 yn y CDLl yn caniatáu cynigion ar gyfer anheddau newydd, yn amodol ar fodloni nifer o feini prawf, gyda chanllawiau pellach wedi'u darparu yng Nghanllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (CCA).

Er y byddai'r cynnig yn arwain at annedd fwy nag sy'n bodoli ar hyn o bryd, mae ei ddyluniad o ansawdd uchel, yn defnyddio deunyddiau naturiol a fydd, ynghyd â thirweddu priodol, yn sicrhau y byddai'r cynnig yn integreiddio'n dda â'r dirwedd. Nodweddir yr ardal gan dai mawr unigol wedi'u gosod mewn gerddi wedi'u tirweddu a byddai'r annedd newydd arfaethedig, er ei bod yn fwy na'r eiddo presennol, o ymddangosiad a dyluniad o ansawdd uchel, wedi'i sgrinio'n dda gan goed sydd yno’n barod a thopograffi ac ni fyddai'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, neu nodweddion arbennig yr AHNE ddynodedig o ystyried cyd-destun cyffredinol y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas, ac felly mae’n cyd-fynd â Maen Prawf 7.

Nid yw'r cynnig yn cyflwyno elfen newydd i'r safle nac yn ehangu i orchudd y coetir ac o ganlyniad ni fyddai'n effeithio ar harddwch naturiol neu nodweddion arbennig AHNE fel gorchudd coetir.

Mynegwyd pryderon hefyd y bydd y cynnig yn oramlwg ac yn arwain at oredrych a cholli preifatrwydd ac amwynder eiddo cyfagos oherwydd lleoliad / graddfa'r cynnig.

Gan gydnabod bod yr annedd newydd arfaethedig wedi'i lleoli ychydig ymhellach ymlaen na'r annedd bresennol a'r annedd gyfagos, mae’r pellter rhwng yr eiddo ac oddi wrth y ffin yn fwy na'r pellter lleiaf sy’n ofynnol yn y canllawiau ar agosrwydd a gynhwysir yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 y Canllaw Dylunio ar gyfer Canllawiau Cynllunio Atodol Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Cydnabyddir hefyd bod màs a graddfa’r annedd arfaethedig yn fwy a briodolir yn bennaf i'r ffaith y byddai'r annedd arfaethedig yn ddeulawr tra bod yr eiddo presennol yn unllawr. Byddai dim ond cynnydd o tua 12% yn ôl troed cyffredinol yr adeilad a chynnydd o 2.3m yn uchder y crib. O ganlyniad, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith oramlwg annerbyniol ar yr eiddo cyfagos..

Yng ngoleuni hyn ac o ystyried lleoliad yr annedd arfaethedig o'i gymharu â safle'r eiddo cyfagos, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn oramlwg neu'n cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu amwynder i'r fath raddau nes cyfiawnhau gwrthod y cais ar y seiliau hyn.

Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisïau PCYFF3, PCYFF4, TAI13 ac AMG 1 o'r CDLl.

Tra bod rhannau o ffin llinell goch y cais o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac yn dod o dan Barth Llifogydd 2/3 Môr. Bydd y strwythurau arfaethedig yn cael eu codi'n uwch na'r holl lefelau môr eithafol ar hyd Afon Menai. Byddai hyn ar gyfer lefel eithafol y môr heddiw a phan roddir ystyriaeth i newid hinsawdd sy'n gysylltiedig â chynnydd yn lefel y môr. Mae'r ffryntiad o fewn PDZ16 o'r Cynllun Rheoli Traethlin ac ni nodir unrhyw ymyrraeth weithredol. Mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos traethlin greigiog ger y cynnig sydd, yn ôl ei natur, yn annhebygol o fod angen unrhyw ymyrraeth sy'n gysylltiedig ag erydu arfordirol. Ni chynigir

unrhyw ymyrraeth fel rhan o'r cais hwn. O'r herwydd, nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth am y cynigion hyn.

Mae Polisi TRA 2 (Safonau Parcio) yn ei gwneud yn ofynnol i ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o drafnidiaeth fod yn unol â safonau parcio'r Cyngor. Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth barcio ddigonol.

Ymgynghorwyd â'r adran priffyrdd ynghylch y cynnig ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Mae Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol wedi'i ddiweddaru ai'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn nodi bod tystiolaeth fod ystlumod clwydo yn y garej ac o bosibl mewn dau adeilad a choed eraill ar y safle. Canfuwyd hefyd bod amffibiaid o bosibl ar y safle a bod rhywogaethau estron ymledol (Clymog Japan a Chlychau'r Gog Sbaenaidd). O ganlyniad bydd y caniatâd yn destun amodau perthnasol fel y bo'n briodol.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys camau lliniaru, plannu, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth priodol yn unol â pholisi AMG5 a Deddf Dyletswydd Adran 6 yr Amgylchedd Cymru 2016.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisïau'r cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effaith weledol niweidiol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig neu amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer gorau.

Rheswm: I atal llygredd yr amgylchedd dŵr.

(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd rhif. M21 973 01 Rev B cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

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

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

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

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

(06) Carreg leol naturiol o liw unffurf fydd yr holl waith cerrig a ddefnyddir i adeiladu'r annedd.

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

(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion Cynefin y manylir arnynt yn adran 7 o'r o'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gan Atmos Consulting dyddiedig Mehefin 2022

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

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Datganiad Dull Amffibiaid gan Atmos Consulting dyddiedig Gorffennaf 2022.

Rheswm: Gwarchod unrhyw amffibiaid a all fod yn bresennol.

(09) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ac/neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a allai effeithio ar rywogaethau ymledol hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, dileu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniau rhif 001I a 002C yn ystod y tymor plannu cyntaf cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o pum mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd rhai o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

- **Cynllun Lleoliad**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: M21 973 01 Rev B**
- **Trawsdoriad Safle AA: M21 973 02 Rev A**
- **Cynllun Llawr Isaf Arfaethedig: M21 973 03 Rev B**
- **Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig: M21 973 04 Rev B**
- **Edrychiad Cefn De-ddwyrain: M21 973 05**
- **Edrychaid Gogleddol: M21 973 06**
- **Edrychiad Deheuol: M21 973 07**
- **Edrychiad Ffrynt Gogledd-orllewin: M21 973 08**
- **Manylion Garej Arfaethedig: M21 973 09**

- **Llwybr Garthfoss Arfaethedig i Garthffosydd DCWW: 23054/SK01 Rev P2**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 1/2: 001I**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 2/2: 002C**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol 6550/R1/Rev5, Atmos Consulting, Mehefin 2023**
- **Datganiad Dull Amffibiaid 6550/R2/Rev1, Atmos Consulting, Gorffennaf 2021**
- **Asesiad o'r Effaith ar Goed a Datganiad Dull 20/AIA/Anglesey/27 (Rev C), Tree Solutions Arboricultural Consultants Chwefror 2023**

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

Y cynllun datblygu sy’n berthnasol i Ynys Môn yw’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i’r sylw a roddwyd i’r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, ARNA1, AMG1, AMG5.

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

This page is intentionally left blank

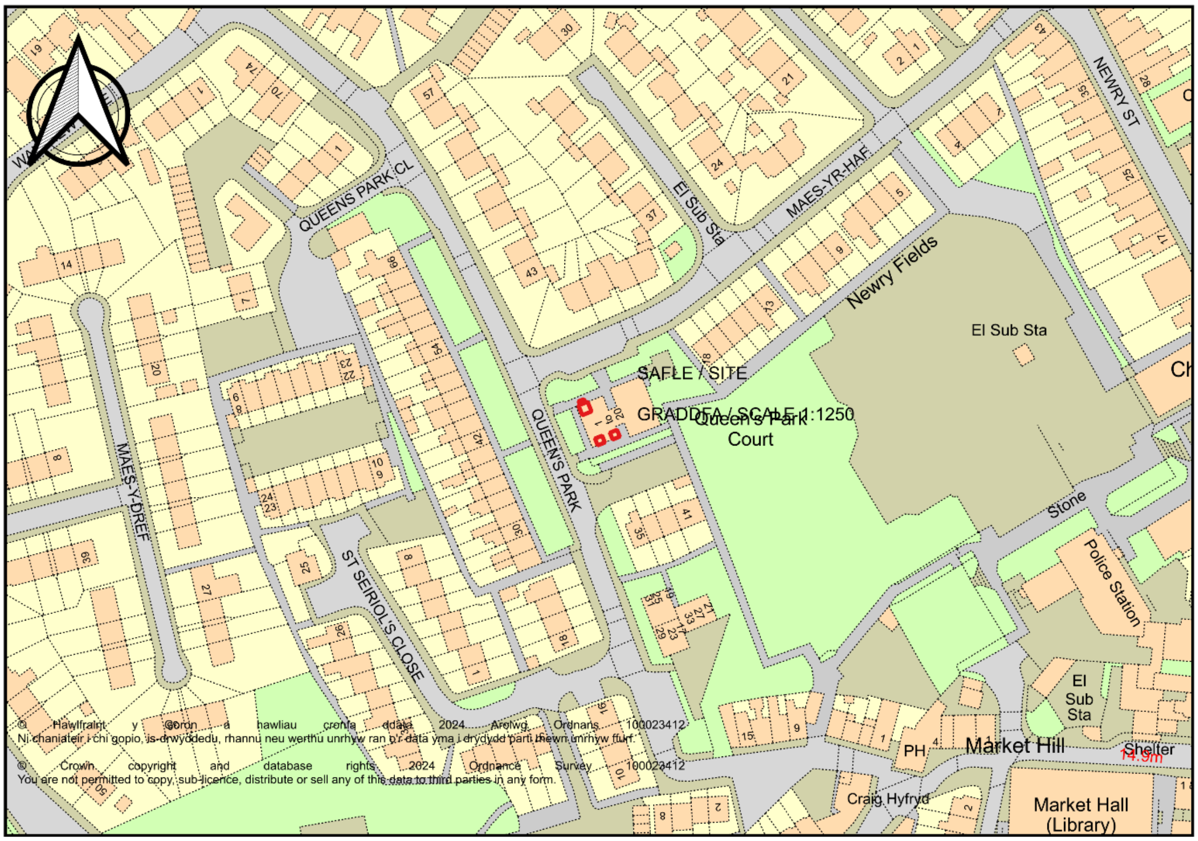
Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024 **13.1**

Rhif y Cais: D56/2024/2

Ymgeisydd: Airwave Solutions Ltd

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer gosod 3 polyn tripod hunangynhaliol yn cefnogi erial yr un, 2 ddysgl trosglwyddo, hambwrdd cebl lliw, cabinet mesurydd trydan a datblygiad ategol yn

Lleoliad: Queens Park Court, Queens Park, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Datblygiad Caniataëdig

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Er gwybodaeth.

Gan fod safle'r cais yn eiddo i'r Cyngor, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu'r Aelodau bod cais wedi'i benderfynu ar y 14eg o Awst 2024, i benderfynu a oedd angen caniatâd blaenorol ar gyfer gosod 3 polyn tripod hunangynhaliol yn cefnogi erial yr un, 2 ddysgl trosglwyddo, hambwrdd cebl lliw, cabinet mesurydd trydan a datblygiad ategol yn Queens Park Court, Caergybi. Penderfynwyd bod y cais yn ddatblygiad a ganiateir.

This page is intentionally left blank