Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 2 HYDREF 2024 am 1.00 o'r gloch yp	WEDNESDAY, 2 OCTOBER, 2024 at 1.00 pm
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

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

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gyhaliwyd ar 4 Medi, 2024.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Medi, 2024.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 15 - 16)

6.1 FPL/2024/76 – Tir i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll
FPL/2024/76

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 17 - 36)

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

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYGHORWYR NEU SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 37 - 64)

12.1 – FPL/2024/105 - Tir i'r Gogledd-Ddwyrain o Gwel y Llan, Llandegfan
FPL/2024/105

12.2 – FPL/2024/7 - 107-113, 116-122, 133-152 Stad Tan y Bryn, Y Fali
FPL/2024/7

12.3 – FPL/2024/78 - Fflatiau Bron Heulog, Y Fali
FPL/2024/78

12.4 – FPL/2024/29 – Tir yn Porth Amlwch
FPL/2024/29

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor a dros Zoom ar 4 Medi, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Neville Evans (Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Trefor Lloyd Hughes MBE, Robert Ll. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Watkin a Liz Wood. Aelodau Lleol: Cynghorwyr Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.1), Non Dafydd, Paul Ellis a Dylan Rees (ar gyfer cais 7.3), Douglas Fowlie (ar gyfer cais 7.4).
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Cyfreithiwr Cynllunio (LMS) Swyddog Pwyllgorau (ATH) Cynorthwyydd Cefnogi Gwasanaethau Democrataidd (CH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Glyn Haynes, John I. Jones, Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Cai Gruffydd a Hannah Williams (Cynorthwywyr Cynllunio)

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd Glyn Haynes etholwyd y Cynghorydd Neville Evans yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyn troi at y materion busnes talodd y Cadeirydd deyrnged i Mr Robyn Jones, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, sydd wedi ymddeol yn ddiweddar. Cyfeiriodd at wasanaeth rhagorol Mr Jones i'r Cyngor dros nifer o flynyddoedd, ac yn benodol at y cymorth cyfreithiol a ddarparodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a'r Gwasanaeth Cynllunio. Mynegodd ei ddiolch i Mr Jones am y gefnogaeth a dderbyniodd ganddo ers iddo gymryd y gadair. Ar ran y Pwyllgor dymunodd y Cadeirydd ymddeoliad hir a hapus i Mr Robyn Jones. Ategwyd hynny gan y Pwyllgor a bu i'r Cynghorwyr Neville Evans ac R. Llewelyn Jones ychwanegu eu diolchiadau a'u cydnabyddiaeth personol.

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Glyn Haynes, John I. Jones, a Robin Williams.

2. DATGAN BUDDIANT

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o fuddiant.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 15 Awst 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar eu diwygio i nodi ymddiheuriad y Cynghorydd Jackie Lewis.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr Cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 7.3.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024, penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y pwyllgor o'r farn bod y cais y groes i faen prawf 7 ym mholisi TAI 13.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rheswm a gofnodwyd gan y Pwyllgor dros wrthod y cais yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf sef bod y cais yn groes i faen prawf 7 ym Mholisi Tai 13 (Ail-adeiladu Tai), sy'n nodi y dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan, y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd.

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 dirwedd. Mae gan yr annedd bresennol estyniad to fflat dau lawr yn y cefn, nad yw'n cyd-fynd â ffurf gyffredinol y datblygiad yn yr ardal. Er y bydd yr annedd newydd yn fwy o ran graddfa a maint gan y bydd y gofod to yn cael ei gynyddu, ni fydd yn cael effaith weledol fwy sylweddol na'r annedd bresennol. Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirwedd Arbennig a bydd yn weledol dim ond o bellter cyfagos. Bydd yr adeilad newydd ddim ond 2m yn uwch na'r eiddo gerllaw ac felly nid ellir dod i gasgliad rhesymol y bydd yn cael effaith weledol fwy sylweddol na'r annedd bresennol. Felly, yr un yw'r argymhelliad sef bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Siaradodd y Cynghorwyr Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams fel Aelodau Lleol gan ailadrodd eu gwrthwynebiad i'r cais oherwydd bod yr adeilad arfaethedig yn fwy o ran graddfa a maint na'r adeilad presennol. Yn eu barn hwy, bydd yr adeilad yn anghydnaws â'r a'r hyn sydd o'i gwmpas a'r tirlun ac felly mae'r cais yn groes i faen prawf 7. Nid oeddent o'r farn bod amgylchiadau eithriadol yn bodoli i gyfiawnhau cefnogi'r cais yn yr achos hwn. Mae'r adeilad arfaethedig ddwywaith yn fwy na'r adeilad presennol ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oes ganddo broblem â'r polisi ail-adeiladu tai, gan nad yw rhai strwythurau'n addas i'w hadnewyddu oherwydd eu cyflwr, cyn belled bod graddfa a maint yr annedd newydd yn debyg i raddfa a maint yr adeilad

gwreiddiol. Mae'r Cyngor wedi cael ei feirniadu am ganiatáu anheddau anferthol yn y gorffennol ac mae'r man gwan hwn yn y polisi yn rhoi enw drwg i'r Cyngor. Roedd o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion a bod y cais gwreiddiol yn ymwneud ag adnewyddu a gosod eiddo gerllaw, sef Gwnus, ac roedd yn poeni y byddai'n dod yn ail gartref. Dywedodd y dylai'r Cyngor ystyried Cyfarwyddyd Erthygl 4 oherwydd yr effaith y mae llety gwyliau ac ail gartrefi'n ei gael ar gymunedau'r ynys. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts a'r Cynghorydd Williams i'r Pwyllgor gadw at ei benderfyniad blaenorol a gwrthod y cais.

Wrth ymateb i sylwadau'r Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio unwaith eto bod maen prawf 7 ym Mholisi TAI 13 yn caniatáu adeiladu annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Nid yw'r safle'n hynod weladwy ac nid yw wedi'i leoli y tu mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Ardal Tirwedd Arbennig. Yn y gorffennol mae'r Cyngor wedi colli nifer o geisiadau tebyg ar apêl. Polisïau cynllunio yw'r rhain ac nid mannau gwan ac mae'n rhaid ystyried ceisiadau yn erbyn y polisïau hyn. Hyd yma nid yw Cyngor Sir Ynys Môn wedi penderfynu cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn yr ardal ac felly gellir defnyddio Gwnus fel prif eiddo neu ail gartref neu lety gwyliau.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Alwen Watkin at amwyster y cymal "amgylchiadau eithriadol" ac roedd o'r farn bod yr annedd arfaethedig yn erchyll. Cynigodd bod y cais yn cael ei wrthod gan nad yw'n cyd fynd â'r tirlun o'i gwmpas. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Jackie Lewis ynglŷn â gweledEdd y cynnig mewn perthynas â'i leoliad a'r cynnydd a ganiateir o ran maint adeiladau newydd, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi na ddylai'r annedd newydd fod fwy na 20% yn fwy o ran graddfa. Mae'r annedd arfaethedig 3m yn uwch na'r annedd bresennol ond oherwydd yr hyn sydd o'i gwmpas ni fydd yn cael effaith sylweddol fwy sylweddol na'r annedd bresennol, sydd mewn cyflwr gwael yn ôl yr arolwg strwythurol.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis nad oedd yn hoff o anheddau mawr ond roedd o'r farn bod y Pwyllgor yn gaeth i'r polisïau presennol, ac yn seiliedig ar yr hyn yr oedd wedi'i glywed cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jeff Evans a ddywedodd nad oedd ganddo broblem â'r datblygiad arfaethedig gan ei fod mewn ardal agored ac na fyddai'n cael llawer o effaith ar yr eiddo eraill gerllaw na'r cymunedau o'i gwmpas a chan nad oedd unrhyw faterion yn ymwneud â phriffyrdd.

Yn ystod y bleidlais pleidleisiodd pump o blaid cymeradwyo'r cais a phump o blaid ei wrthod. Cymeradwywyd y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog drwy bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

7.2 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 ar 5 Mehefin 2024, penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin 2024. Yn ystod y cyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y clwb mewn trafferthion ariannol ac os na chymeradwyir y cais bydd y clwb yn cau gan arwain at golli swyddi, bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn gwella edrychiad y safle ac nid yw'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Wrth gyfeirio at y rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo’r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod tystiolaeth o sefyllfa ariannol y clwb, a’r trafferthion y mae’n eu hwynebu oherwydd y cynnydd mewn costau, wedi cael ei gyflwyno yn dilyn y cyfarfod o’r Pwyllgor ym mis Gorffennaf ac mae’r Gwasanaeth Cynllunio’n fodlon bod cyfiawnhad digonol wedi’i dderbyn i ddangos y gellir diogelu dyfodol ariannol y clwb drwy arallgyfeirio. Er hyn, rhaid ystyried y cais yn ôl ei rinweddau cynllunio ac yn bennaf, ei effaith ar y tirlun ac a yw’n cydymffurfio â’r polisïau presennol. O ran y gwaith tirlunio er bod y wybodaeth a ddarparwyd i gefnogi’r cais yn nodi y bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei gwblhau yn ystod cyfnod o 5 mlynedd, mae’r Uwch Swyddog Cynllunio (Tirlun a Choed) wedi adolygu’r dogfennau ac wedi 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. Fodd bynnag, os yw’r pwyllgor yn ystyried cymeradwyo’r cais argymhellir bod amodau tirlunio addas yn cael eu gosod i liniaru effaith weledol y cynnig. O ran ei leoliad, mae’r safle 150 medr i ffwrdd o ffin ddatblygu Rhosneigr, ac felly yn nhermau cynllunio, mae’r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored y safle, fel y nodir ym Mholisi PCYFF 1. Yn dilyn y cyfarfod ym mis Gorffennaf gofynnwyd i’r asiant ddarparu manylion ynghylch lle byddai cerbydau’n parcio yn ystod digwyddiadau a gweithgareddau pe byddai’r safle’n cael ei ddatblygu. Mae’r asiant wedi cadarnhau y bydd lle parcio ar gael mewn cae ger y maes ymarfer y tu ôl i’r safle pan fydd y clwb yn cynnal digwyddiadau, cystadlaethau a chyngherddau achlysurol ac nid oes angen datrysiad parhaol. Er bod y Gwasanaeth Cynllunio’n cydymdeimlo â sefyllfa’r clwb ac yn cydnabod ei werth fel ased cymunedol, nid yw hyn yn ddigon i oresgyn y pryderon cynllunio’n gysylltiedig â’r cais ac felly mae’r adran yn glynu wrth ei argymhelliad i wrthod y cais.

Siaradodd y Cynghorydd Douglas Fowlie fel Aelod Lleol a dywedodd bod aelodau’r pwyllgor wedi ymweld â’r safle a’u bod felly’n ymwybodol nad yw’r safle mewn cefn gwlad agored er ei fod yn cydnabod bod yn rhaid i’r swyddogion lynu wrth y diffiniad yn y polisi cynllunio. Mae carafanau o amgylch y safle ac mae iard adeiladwyr, annedd preswyl, clwb chwaraeon a chlwb gerllaw. Aethpwyd i’r afael â’r pryderon parcio felly nid oes unrhyw faterion priffyrdd. O ran y polisi, cyfeiriodd y Cynghorydd Fowlie at bolisïau perthnasol yn ei farn ef sef PS 1 (Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig), sy’n ffynnu oherwydd y digwyddiadau a gweithgareddau cymdeithasol sy’n cael eu cynnal yn y clwb; PS 4 (Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd) o ran hyrwyddo twristiaeth; PS 6 (Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt) - er y bydd yn cymryd amser i’r planhigion sefydlu mae popeth yn cymryd amser a phe byddai pawb yn cymryd yr agwedd honno ni fyddai neb fyth yn trafferthu i wneud dim byd; PS13 (Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus) - mae’r gweithgareddau sy’n cael eu cynnal yn y clwb golff yn hyrwyddo iechyd a lles cymdeithasol ac mae pobl leol yn cymryd rhan yn y gweithgareddau hynny; AMG 5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol); TRA 2 (Safonau Parcio) a TRA 4 (Rheoli Ardrawiad Trafnidiaeth) - nid oes gan y Gwasanaeth Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i’r datblygiad. Y prif ystyriaethau yn gysylltiedig â’r cais yn y cyfarfod ym mis Gorffennaf oedd ei leoliad a materion parcio. Dywedodd ei fod o’r farn nad yw’r safle mewn cefn gwlad agored, ac nid oes dim wedi newid yn hynny o beth ers mis Gorffennaf, a bod y materion parcio wedi cael eu datrys erbyn hyn. Dywedodd ei fod o’r farn ei bod hi’n amhosib peidio â chymeradwyo’r cais a diolchodd i’r pwyllgor am ei benderfyniad i gymeradwyo’r cais ym mis Gorffennaf.

Roedd y Cynghorydd Neville Evans hefyd yn siarad fel Aelod Lleol ac Aelod Portffolio Hamdden. Dywedodd mai dim ond un gwrthwynebiad yr oedd wedi’i dderbyn a bod dwsinau wedi cysylltu ag o i’w longyfarch ar gefnogi’r cais ac am gydnabod pwysigrwydd y clwb i’r ardal leol. Cyfeiriodd at bwysigrwydd hanesyddol y clwb golff ac at ei bwysigrwydd i dwristiaeth yn yr ardal leol. Dywedodd na fyddai’n cymryd ei gyfrifoldebau fel aelod portffolio

o ddifri pe byddai'n gwrthwynebu rhywbeth a oedd yn un o atyniadau hamdden a thwristiaeth yr Ynys.   Roedd yntau hefyd yn cwestiynu dynodiad y safle fel safle mewn cefn gwlad agored ac yn yr un modd â'r Cynghorydd Fowlie cyfeiriodd at y cyfleusterau a'r datblygiadau amrywiol ger y safle ac at y carafanau o'i amgylch. Mae'r cais yn rhan bwysig o gynlluniau'r clwb i fynd i'r afael â'r trafferthion ariannol y mae'n eu hwynebu, yn cynnwys arallgyfeirio i gynhyrchu incwm ychwanegol i ddiogelu dyfodol y clwb. Cynigodd bod y Pwyllgor yn cadarnhau ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac roedd yn cefnogi rhoi'r hawl i'r swyddogion drafod amodau priodol gyda'r ymgeisydd.

Wrth ymateb i sylwadau'r Aelodau Lleol a'r polisïau a nodwyd, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oedd y gweld sut y bydd lleoli cynwysyddion ar y safle yn helpu twristiaeth a bod y coed arfaethedig yn hynod bwysig i liniaru effaith weledol y datblygiad er y byddant yn cymryd amser i sefydlu. Dywedodd bod y safle y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr ac felly mae'r cais mewn cefn gwlad agored yn nhermau cynllunio. Dywedodd bod yr ardal yn boblogaidd gyda thwristiaid ac y gallai lleoli 44 cynhwysydd ar y safle gyflwyno elfen ddiwydiannol i'r ardal ac effeithio ar yr atyniadau twristiaeth.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y clwb golff yn cefnogi iechyd a lles, y gymuned a thwristiaeth ac roedd yn ymwybodol o ddigwyddiad llwyddiannus a gynhaliwyd yn y clwb yn ddiweddar; ni fydd digwyddiadau fel hyn yn cael eu cynnal mwyach os yw'r pwyllgor yn penderfynu gwrthod y cais a throi ei gefn ar y clwb. Gofynnodd i'r pwyllgor ystyried a oedd yn dymuno cael ei weld yn cyfrannu at ddirywiad y clwb gorff ar adeg pan ddylai fod yn cefnogi mentrau o'r fath. Fel y soniwyd gan y siaradwyr eraill mae'n amlwg nad yw'r safle mewn cefn gwlad agored er bod y polisi cynllunio'n nodi hynny, ac mae'r materion parcio wedi cael eu datrys. Eiliodd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones er bod dadleuon yr Aelodau Lleol , yn ogystal â dadleuon y swyddogion, yn llawn perswâd roedd yn cwestiynu beth fyddai'n digwydd pe byddai pob busnes a oedd yn wynebu trafferthion ariannol yn gosod cynwysyddion ar eu safle. Roedd o'r farn bod ffyrdd eraill o redeg y busnes ac o helpu'r clwb golff ac y dylai'r clwb ganolbwyntio ar redeg clwb golff yn hytrach na gosod cynwysyddion ar y safle. Roedd yn cwestiynu pam bod y clwb golff mewn trafferthion ariannol a p'un ai a yw'r ffioedd yn rhy uchel. Dywedodd bod y swyddogion wedi dweud na fydd y cynnig yn integreiddio i'r amgylchedd hwn ac na ddylid adeiladu ystâd ddiwydiannol yn Rhosneigr. Cynigodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y clwb golff yn cael ei redeg a'i reoli'n dda a bod y trafferthion o ganlyniad i gynnydd sylweddol mewn costau staffio a chynnal a chadw. Mae'r clwb yn boblogaidd iawn ac mae'r ffioedd yn rhesymol. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi asesu'r cais o safbwynt cynllunio yn unig ac yn benodol ei effaith weledol ar y dirwedd a'r hyn sydd o'i amgylch.

Yn ystod y bleidlais ar y cais, cadarnhawyd penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o saith pleidlais i dair.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd ac i awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau cynllunio priodol ynghlwm â'r caniatâd yn cynnwys gwaith tirweddu i liniaru unrhyw effaith weledol.

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol oherwydd pryderon gan drigolion lleol a phryderon ynglŷn â diogelwch y briffordd. Yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024 penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Awst 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning o blaid y cais a chyfeiriodd at rinweddau'r cais cynllunio. Dywedodd ei fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau, ei fod yn fforddiadwy a'i fod yn cyfarch yr angen lleol wedi'i brofi am dai yn yr ardal. Mae'r cynnig yn cynnwys cymysgedd o dai gyda'r mwyafrif yn dai a byngalos dwy ystafell wely ac un tŷ pum ystafell wely i gwrdd ag anghenion penodol un teulu.

Siaradodd am y pryderon lleol a godwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori yn benodol, traffig, lleiniau gwelededd a'r safle bws. Ar ôl trafod â'r Adran Briffyrdd a'r Swyddog Cynllunio mae'r cais bellach yn ystyried y safle bws ac mae wedi cael ei ddiwygio i leihau maint a newid gosodiad uned rhif 12 sydd wedi'i leoli ym mlaen y safle. Mae'r newidiadau hyn wedi gwella'r cynnig a sicrhau bod mwynderau trigolion Maes yr Orsedd yn cael eu diogelu yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ymwneud â dyluniad a gosodiad datblygiadau newydd. Gofynnodd Ms Edwards i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais gan ei fod yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac oherwydd ei fod yn cyfrannu tuag ar gwrdd â'r angen am dai fforddiadwy ym Modffordd.

Disgrifiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio leoliad y cynnig a chadarnhaodd egwyddor y datblygiad preswyl fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Dywedodd bod polisi TAI 4 a TAI 16 yn berthnasol i'r cais. Mae Polisi TAI 16 yn cefnogi cynigion ar gyfer tai 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle cyn belled eu bod ar raddfa fach ac yn gymesur â maint y safle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Cynhaliwyd Arolwg Anghenion Tai yn 2020 a chanfuwyd bod angen tai fforddiadwy ym Modffordd, yn benodol tai rhent fforddiadwy a rhent canolig dwy a thair ystafell wely, ac mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau'r angen hwn. Ceir manylion y ddarpariaeth tai ar gyfer Bodffordd yn adroddiad y Swyddog ac ni fydd y datblygiad hwn yn rhagori ar y ddarpariaeth hon, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi AI 16. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau bod y gymysgedd arfaethedig o dai yn dderbyniol ac yn cwrdd ag anghenion lleol yn unol â Pholisi TAI 8.

Mae'r prif bryderon yn lleol yn ymwneud â diogelwch y briffordd gan fod Bodffordd yn bentref prysur. Mae llawer o draffig yn mynd a dod drwy'r pentref ac mae'r ysgol gynradd yn agos at y gyffordd sydd gerllaw'r datblygiad. Nid oes gan y Gwasanaeth Priffyrdd wrthwynebiad i'r cynllun ac maent wedi cadarnhau bod y lleiniau gwelededd yn ddigonol a bod y ddarpariaeth parcio yn addas ar gyfer y datblygiad. O ganlyniad bernir na fydd y cynnig yn dwysau'r sefyllfa draffig bresennol. Bydd y safle bws yn cael ei symud 2.5m i gyfeiriad Capel Sardis a'i osod mewn lleoliad sy'n sicrhau llain welededd clir wrth ddod allan o'r datblygiad arfaethedig. Bernir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ynghanol y pentref ac yn agos at safle bws. Os caiff y cynnig ei ganiatáu, bydd cytundeb adran 106 yn cael ei lofnodi i sicrhau darpariaeth fforddiadwy o dai yn ogystal â chyfraniad ariannol o £73,542 i Ysgol Bodffordd a £4,623.03 i ddarparu lle chwarae anffurfiol a llefydd chwarae gydag offer. Mae'r pellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo cyfagos yn dderbyniol a bydd ffens 2m o uchder yn cael ei chodi i warchod mwynderau preswyl. Er bod pryderon draenio a llifogydd wedi cael eu codi yn ogystal, nid oes gan Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig a bydd rhaid i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS)

gymeradwyo'r system draenio beth bynnag. Er bod 31 llythyr wedi dod i law, yn ogystal â 4 ar-lein, yn mynegi nifer o bryderon ynglŷn â'r cais mae'r cynnig wedi cael ei ddiwygio i fynd i'r afael â'r pryderon hynny ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau cynllunio a'r cyfraniadau ariannol, a dirprwyo'r hawl i swyddogion newid a/neu ychwanegu at yr amodau fel bo'r angen.

Siaradodd y Cynghorydd Non Dafydd fel Aelod Lleol a dywedodd ei bod yn gyfarwydd â'r ardal a'r pentref. Dywedodd ei bod hi a'r Cynghorydd Dylan Rees wedi bod mewn tri chyfarfod cyhoeddus ym Modffordd oherwydd y pryderon yn gysylltiedig â'r cais. Mae cerbydau trwm o chwarel Gwyndy, cerbydau amaethyddol a thraffig ysgol yn mynd â dod drwy'r pentref yn ogystal â bysys sy'n cludo disgyblion a myfyrwyr i'r ysgol uwchradd a Choleg Menai. Cyfeiriodd y Cynghorydd Non Dafydd at y pryderon yn ymwneud â'r fynedfa i'r safle ac roedd yn cwestiynu doethineb lleoli'r datblygiad mewn lle mor beryglus ar briffordd brysur rhwng dwy gyffordd. Mae siop drydanol boblogaidd gerllaw sy'n danfon a derbyn nwyddau mawr; mae cwsmeriaid a phobl sy'n ymweld â Scotland Terrace hefyd yn parcio'u ceir y tu allan i'r siop gyda blaen y cerbydau hyn yn wynebu'r siop a'u cefnau dros y llinell wen ac ar y briffordd. Dywedodd ei bod wedi tynnu nifer o luniau yn ystod yr ymweliad safle a oedd yn dangos bod yn rhaid i bob cerbyd a oedd yn pasio, boed yn fawr neu'n fach, yrru ynghanol y ffordd dros y llinell wen doredig er mwyn mynd heibio'r cerbydau sydd wedi parcio y tu allan i'r siop drydanol, sydd yn rhywbeth arferol yn yr ardal hon. Bydd 15 tŷ newydd yn golygu y bydd mwy o gerbydau a phobl yn yr ardal ac felly ni all gefnogi'r cais gan fod cymaint o draffig trwm yn yr ardal a chan nad yw'r cynnig darparu croesfan i gerddwyr na darpariaeth parcio ychwanegol i leddfu'r problemau parcio yn y pentref. Cyfeiriodd at symud a newid lleoliad y safle bws a dywedodd er bod angen tai, dylai datblygiadau fod mewn lleoliadau addas a diogel. Gan fod ceir yn parcio ymhob twll a chornel yn y pentref bu'n rhaid codi bolardiau i atal cerbydau rhag gyrru ar y palmant wrth ddefnyddio'r gyffordd. Gofynnodd i'r pwyllgor ystyried diogelwch y cyhoedd a gwrthod y cais.

Darllenodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol ddatganiad gan Barbara Rowlands a oedd yn nodi pryderon trigolion Bodffordd, sy'n byw ger y datblygiad arfaethedig. Roedd y pryderon yn ymwneud â'r ffordd a'r fynedfa, sydd gyferbyn â ffordd brysur iawn y B5109. Mae'r sefyllfa'n waeth oherwydd bod ceir yn parcio ar hyd Scotland Terrace i gyfeiriad y de ac ar y stryd fawr i gyfeiriad y gogledd; diffyg gwelededd i gyfeiriad y gogledd a chyflymder y traffig, a'r nifer uchel o loriau trwm a cherbydau amaethyddol na fyddai'n gallu brecio'n hawdd. Er bod y Gwasanaeth Priffyrdd wedi dweud nad oes damwain wedi bod yn yr ardal dros y blynyddoedd diwethaf mae trigolion Bodffordd yn ymwybodol o drelar a wnaeth droi drosodd ar gar a oedd wedi parcio, difrod i wal a difrod difrifol i foped yn dilyn damwain taro a ffoi. Mae'r fynedfa'n agos at fannau casglu plant o'r ysgol ac mae plant yn ymgasglu yno ac mae'n beryglus croesi'r ffordd; ni fydd y cerbydau ychwanegol yn gysylltiedig â'r datblygiad newydd yn helpu'r sefyllfa. Yn gysylltiedig â'r angen am dai, er bod angen lleol wedi'i brofi am unedau fforddiadwy yn y lleoliad hwn dim ond un o'r 43 o ymgeiswyr yn ardal Bodffordd sydd wedi nodi Bodffordd fel eu dewis cyntaf ac mae'r gweddill yn dewis tref Llangefni oherwydd ei chyfleusterau. Hefyd, mae'r gwasanaeth bws wedi cael ei dorri'n sylweddol ers i'r cynllun gael ei lunio. Mae pryderon eraill yn gysylltiedig â draenio ac mae trigolion yn poeni y gallai rhai o fyngalos Maes yr Orsedd ddioddef llifogydd; mae'r system garthffosiaeth yn hen ac mae amheuaeth ynglŷn â gallu'r system honno i ymdopi â'r datblygiad newydd. Bydd y ffens 2m arfaethedig ar hyd y terfyn tir yn 3m i 4m o uchder mewn gwirionedd oherwydd uchder y tir sy' golygu y bydd byngalos Maes yr Orsedd yn cael llai o olau a golau haul uniongyrchol. Mae'r tir wedi cael ei ddisgrifio fel tir amaethyddol Gradd 2 a byddai'n well ffermio'r tir yn hytrach na'i ddatblygu. Gofynnodd i'r pwyllgor wrthod y cais oherwydd y pryderon hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Paul Ellis, sydd hefyd yn Aelod Lleol ei fod yn erbyn y cais yn wreiddiol, fodd bynnag mae wedi newid ei feddwl ers cau ysgol gynradd Talwrn a'r effaith a gafodd hynny ar y gymuned. Roedd o'r farn y dylid cadw cymunedau'n fyw drwy gadw

teuluoedd yn y cymunedau hynny. Mae tai yn brin, yn enwedig yn ein pentrefi , ac felly dylid cymeradwyo'r cais. Dywedodd y dylid diogelu cymunedau a helpu teuluoedd i aros yn y cymunedau hynny.

Wrth ymateb i'r materion a godwyd gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei bod hi'n bwysig nodi nad y datblygiad arfaethedig hwn ddylai fod yn gyfrifol am fynd i'r afael â'r problemau traffig yn y pentref drwy ddarparu, er enghraifft, rhagor o lefydd parcio. Dylid codi'r materion hyn â'r Gwasanaeth Priffyrdd. Mae'r cynnig yn darparu lleiniau gwelededd a darpariaeth parcio ar gyfer y datblygiad ac ni fydd yn ychwanegu at y problemau presennol. Mae'r lleoliad yn addas gan ei fod ynghanol y pentref ac yn gynaliadwy gan fod safle bws union gerllaw'r safle. Mae angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy yn yr ardal hon ac mewn ardaloedd eraill ac mae hynny'n cael ei bwysleisio mewn gohebiaeth i'r Gwasanaethau Tai a Chynllunio gan Weinidog Tai a Chynllunio Llywodraeth Cymru a oedd yn nodi bod disgwyl i awdurdodau lleol wneud pob ymdrech i fynd i'r afael â'r angen hwn a helpu i gwrdd â thargedau cenedlaethol. Er mai dim ond un allan o'r 43 o ymgeiswyr ar y gofrestr tai fforddiadwy sydd wedi dewis Bodffordd fel eu dewis cyntaf mae 36 ymgeisydd ar y gofrestr Tai Teg ac felly mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal hon. Fel yr adroddwyd yn flaenorol mae'r ymgyngoreion statudol yn fodlon gyda'r cynnig o ran draenio a llifogydd ac nid oes cofnod unrhyw lifogydd yn yr ardal. Bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb gael ei chymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Mae'r cynlluniau'n dangos dau fasn dŵr ar y safle ar gyfer draenio dŵr budr yn ogystal â phwmp.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis at yr ymdrechion i gadw'r ysgol gynradd ar agor ym Modffordd ac at bwysigrwydd sicrhau cartrefi ar gyfer teuluoedd lleol. Er ei bod yn derbyn bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal, fel sydd wedi'i gadarnhau gan y Gwasanaeth Tai, gofynnodd am ragor o wybodaeth ynglŷn â'r sefyllfa o ran traffig a pharcio a p'un ai a oedd asesiad traffig wedi cael ei gwblhau.

Cynghorodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) bod y Gwasanaeth Priffyrdd wedi asesu'r lleiniau gwelededd o'r fynedfa wrth asesu'r cais a'i fod yn fodlon â'r cynllun o gofio bod terfyn cyflymder o 20mya ar y rhan yma o'r ffordd. Mae'r ddarpariaeth parcio wedi cael ei asesu yn ogystal, ac mae'n cydymffurfio â'r safonau parcio. Ni all y Gwasanaeth Priffyrdd gynnig bod darpariaeth parcio newydd yn cael ei chreu fel rhan o'r cais i fynd i'r afael â'r problemau parcio presennol ym Modffordd. Fodd bynnag, fe all parcio ar y ffordd fod yn ffordd effeithiol o leihau cyflymder traffig. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd yn ymwybodol o broblemau ar y gyffordd tuag at Langwyllog ac mae bolardiau wedi cael eu gosod i atal cerbydau mawr rhag gyrru ar y palmant. Cadarnhaodd bod y Gwasanaeth Priffyrdd yn fodlon gyda'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones at y pryderon sydd gan bobl leol am ddiogelwch y briffordd, sy'n ddifrifol yn ei farn ef, a gofynnodd am sicrwydd ynglŷn â'r pryderon hyn a'r ymgynghori sydd wedi digwydd â'r aelodau lleol a'r mesurau lliniaru arfaethedig. Roedd o'r farn y dylid darparu adroddiad pellach i'r pwyllgor i dangos bod popeth wedi cael ei wneud i fynd i'r afael â'r pryderon hyn ynglŷn â diogelwch y briffordd.

Cynghorodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Gwasanaeth Cynllunio'n ymgynghori ar bob cais cynllunio. Mae'n ymgynghori gydag ymgyngoreion statudol, y cyngor cymuned, aelodau lleol a'r cyhoedd ac yn gwrando ar unrhyw bryderon sy'n codi. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi rhoi barn broffesiynol yn gysylltiedig â'r materion priffyrdd ac mae wedi cadarnhau bod y llain weledEdd a'r ddarpariaeth parcio arfaethedig yn dderbyniol yn achos y datblygiad hwn. Mae swyddogion cynllunio'n ystyried y sylwadau sy'n dod i law, ynghyd â barn yr ymgyngoreion statudol, ac yn gwneud argymhelliad yn seiliedig ar hynny. Cadarnhaodd na chafodd cyfarfod ei gynnal gydag aelodau lleol ac na ofynnwyd am gyfarfod chwaith.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn cefnogi'r cais ar y sail bod angen tai yn yr ardal hon a gwerthusiad y Gwasanaeth Priffyrdd o'r sefyllfa traffig a pharcio. Dywedodd mai parcio anystyriol sy'n gyfrifol am y problemau parcio ac y dylai gyrwyr fod yn fwy ystyriol a pheidio â pharcio yn wynebu'r siop a thros ran o'r ffordd.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jackie Lewis. Cynigodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Nid oedd eilydd i'r cynnig hwn.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ac ar lofnodi cytundeb Adran 106 i sicrhau bod y tai yn rhai fforddiadwy ynghyd â chyfraniad ariannol i'r ysgol ac ar gyfer mannau agored.

7.4 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 oherwydd pryderon ynglŷn â maint y cynnig a'i effaith ar yr amgylchedd ac ar Afon Braint yn bendol. Yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024, penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Awst 2024.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais hwn ar gyfer codi sied amaethyddol 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 ac mae'r dimensiynau wedi'u nodi yn adroddiad y Swyddog. Mae'r daliad amaethyddol ei hun yn fawr iawn ac yn ymestyn dros 650 ac mae'r fferm hefyd yn rhentu 250 acer. Mae diffyg llety dan do ar gyfer nifer y stoc a gedwir gan y fenter ac mae'r lleoliad arfaethedig ar gyfer codi'r sied eisoes wedi'i ddatblygu gyda ciwbiclau gwartheg. Oherwydd hyn, mae'r Gwasanaeth Cynllunio o'r farn y gellir cyfiawnhau'r datblygiad, a'i fod yn gymesur ag anghenion y fenter.

Mae'r sied yn fawr iawn, ac oherwydd hyn mae ei effaith weledol, a sicrhau ei bod yn integreiddio gyda'r tirlun ehangach, yn allweddol ar gyfer derbyn y cynllun yn ei gyfanrwydd. Mae 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. 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.

Y prif bryderon yn lleol oedd effaith bosib y cynnig ar yr amgylchedd. Ni fydd y cynllun yn cynyddu nifer yr anifeiliaid ar y fferm, dim ond darparu mwy o lety ar gyfer y stoc bresennol. Oherwydd hyn, ni achosir unrhyw lygryddion ychwanegol o'r fferm. Mae'r 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 ag amcangyfrifon slyri a'r capasiti i'w storio, a chawsant eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r cynllun ar ôl asesu'r wybodaeth hon. Yn sgil asesiad Cyfoeth Naturiol Cymru a lleoliad y datblygiad o fewn y tirlun, bernir ei fod yn dderbyniol ac argymhellir ei fod yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, Aelod Lleol ei fod yn poeni am y cais yn y dechrau oherwydd ei faint a'i effaith weledol fodd bynnag mae'r wybodaeth a gyflwynwyd wedi tawelu ei feddwl gan nad oes bwriad i gynyddu nifer yr anifeiliaid ar y fferm ac felly ni fydd yr effaith mor fawr â hynny. Roedd y Cynghorydd Alwen Watkin, sydd hefyd yn Aelod Lleol yn cytuno â'r Cynghorydd Roberts.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/173 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen dafarndy (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â'i addasu a'i ehangu yn Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy.

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

Dywedodd y Cadeirydd nad oedd y Cynghorydd Sonia Williams, Aelod Lleol, yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw ond ei bod wedi gofyn i aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle a bod ei chais am ymweliad safle yn cynnwys rhesymau cefnogol.

Cynigodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn ar gyfer diwygio geiriad yr amodau perthnasol i alluogi'r Cyngor Sir i ddatblygu'r safle fesul gam fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r caniatâd gwreiddiol wedi'i strwythuro yn y fath fodd fel bod rhaid cyflwyno'r holl fanylion i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau datblygu'r safle. Drwy ddiwygio'r amodau bydd modd i'r Cyngor glirio ac adfer y safle cyn cyflwyno manylion am ddyluniad yr unedau busnes. Mae hen safle Peboc wedi bod yn wag wers amser maith ac mae ei gyflwr yn dirywio. Mae'n cael effaith weledol negyddol ar y parc busnes a thref Llangefni ac felly bernir bod y cais yn rhesymol a derbyniol. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers cymeradwyo'r caniatâd diwethaf ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ac i dderbyn gwybodaeth ecolegol yn unol â sylwadau'r swyddog ecolegol. Dirprwyo'r awdurdod i Swyddogion i ddod i benderfyniad ar y cais unwaith y bydd yr wybodaeth ecolegol wedi dod i law ac i ddefnyddio pwerau dirprwyedig i osod unrhyw amodau cyn dechrau datblygu'r safle.

12.3 FPL/2022/289 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Ffordd Biwmares, Glyn Garth, Porthaethwy

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

Dywedodd y Cadeirydd nad oedd y Cynghorwyr Carwyn Jones ac Alun Roberts, Aelodau Lleol, yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw ond eu bod wedi gofyn i aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle a bod eu cais am ymweliad safle yn cynnwys rhesymau cefnogol.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

13. MATERION ERAILL

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

Gan fod y cais yn ymwneud â safle sydd ym meddiant y Cyngor hysbyswyd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion bod y cais wedi cael ei gadarnhau fel gwaith o dan hawliau datblygu a ganiateir ar 14 Awst 2024.

Nodwyd yr wybodaeth.

Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd 18 Medi, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb (cais rhif 1), Neville Evans, Glyn Haynes, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ) Uwch Swyddog Cynllunio (JR) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygiad a Rheoli Traffig)(AR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Dafydd Roberts, Robin Williams, Alwen Watkin, Liz Wood.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Dyfed Wyn Jones a Sonia Williams (cais rhif 1), Cynghorydd Alun Roberts (cais rhif 2)

---

1. **FPL/2023/173 – Cais llawn gyfer newid defnydd yr hen dafarn (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â'i addasu ac ehangu yn: Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy.**

   Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio'r cais i Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Gwelwyd y safle o Ffordd San Siôr.

2. **FPL/2022/289 – 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**

   Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Gwelwyd safle'r cais o du mewn i gwrtil yr eiddo. Dangoswyd i Aelodau lle byddai wal gefn yr annedd arfaethedig wedi'i leoli a oedd wedi'i farcio gyda phegiau metel.

Cynghorydd Ken Taylor
(Cadeirydd)

This page is intentionally left blank

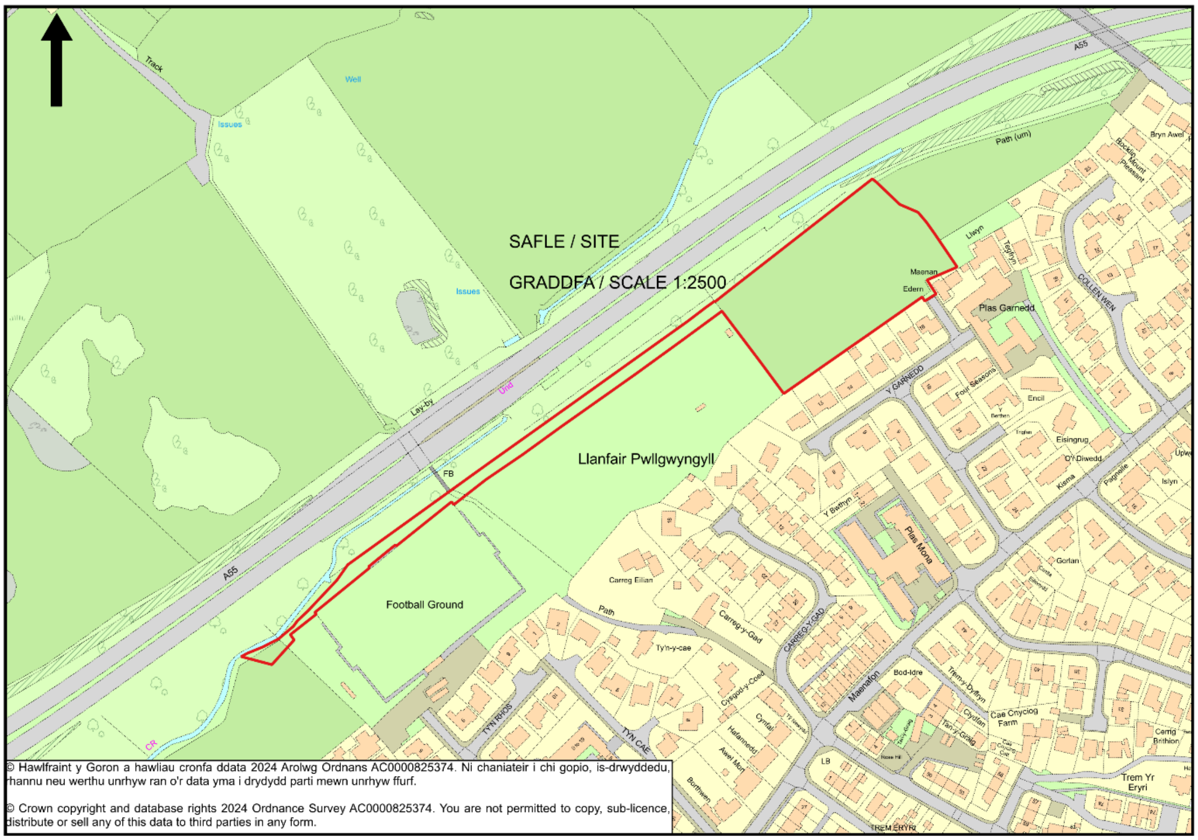
Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2024 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2024/76

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Ltd & Du Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar

Lleoliad: Tir i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

I alluogi aelodau weld y safle a'r ardal gyfagos.

This page is intentionally left blank

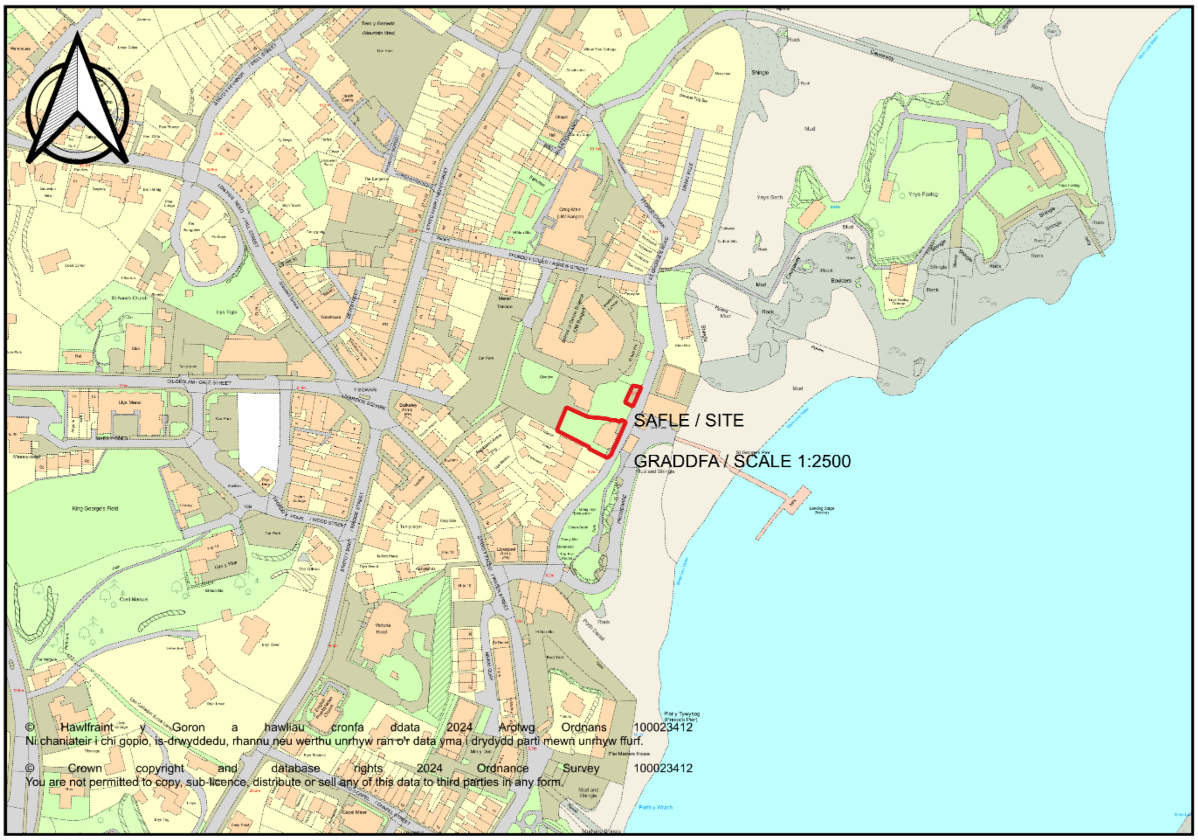
Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2024 **7.1**

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

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Medi 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Medi 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

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/cyngor 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 18 o ymatebion ac roedd 8 yn gwrthwynebu'r cais a 10 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.

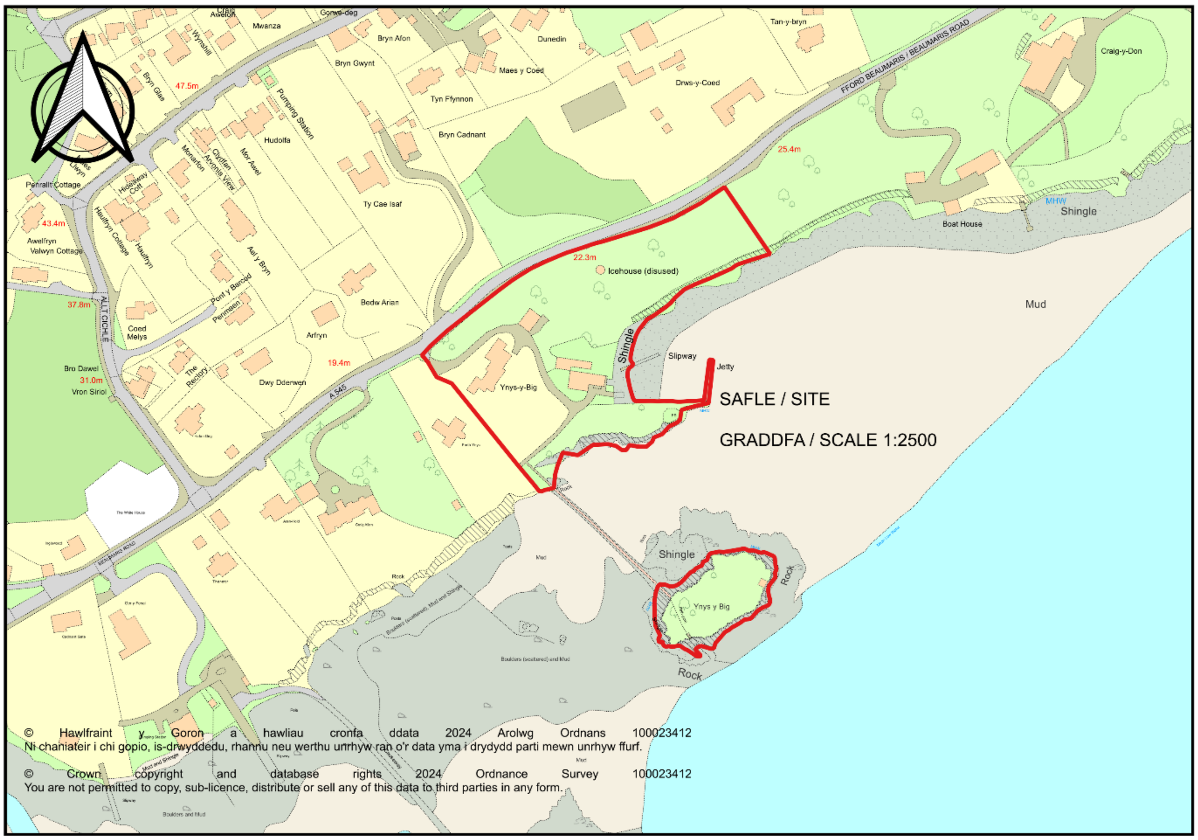
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Medi 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Medi 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

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

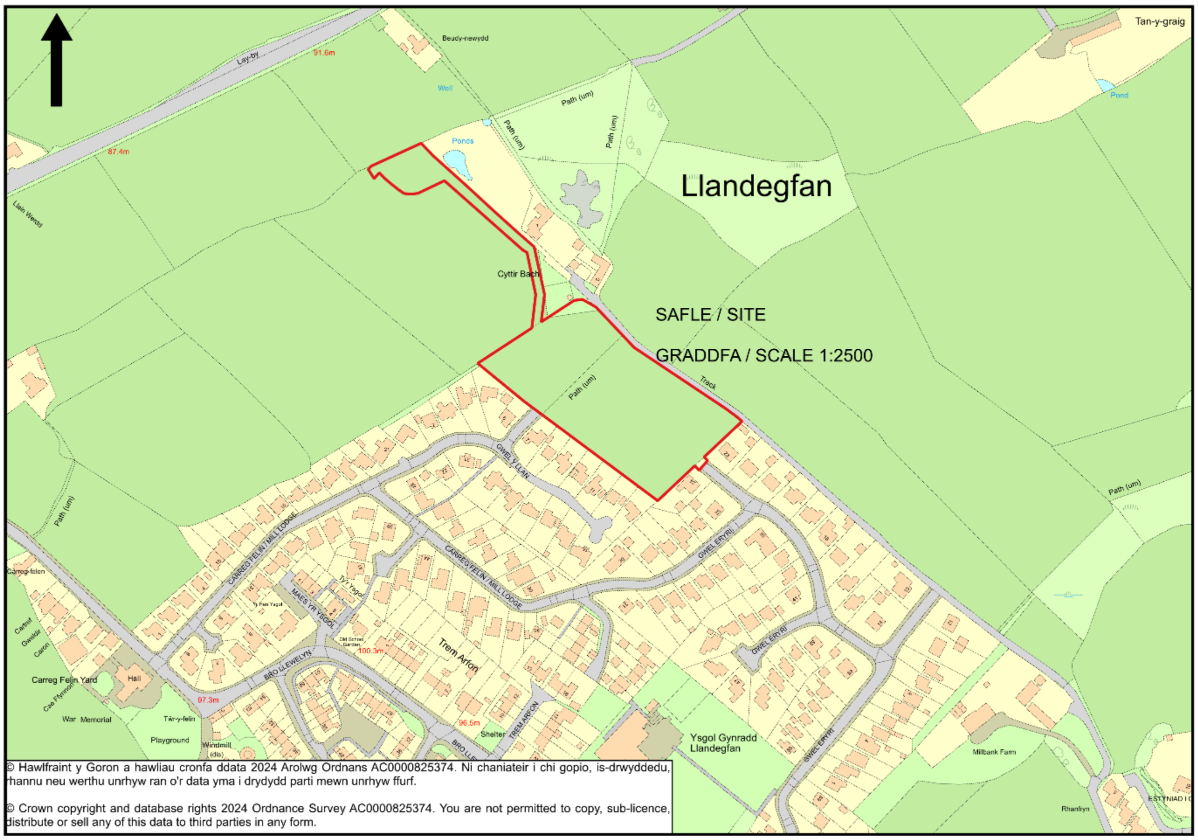
Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2024 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2024/105

Ymgeisydd: ClwydAlyn Housing Ltd & DU Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 30 o anheddau preswyl (100% o unedau tai fforddiadwy), newidiadau i'r fynedfa bresennol, creu mynedfa newydd a ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Tir i'r Gogledd-Ddwyrain o Gwel y Llan, Llandegfan.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd A Roberts oherwydd pryderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn ar gyfer codi 30 annedd fforddiadwy, sy'n cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Darperir mynediad i'r safle drwy ystadau preswyl Gwel y Llan a Gwel Eryri. Mae'r cynllun yn cynnwys pedwar fflat un ystafell wely, 13 tŷ dwy ystafell wely, 8 eiddo tair ystafell wely, 1 tŷ pedair ystafell wely a phedwar byngalo dwy ystafell wely.

Mae’r safle yn barsel petryal o dir ac mae ar y ffin gyda’r ystadau preswyl preifat, sef Gwel y Llan a Gwel Eryri yn setliad Llandegfan, sy’n cael ei ddiffinio fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae’r safle yn eistedd y tu allan i ffin ddatblygu Llandegfan, fodd bynnag, mae ffin de orllewinol a de ddwyreiniol y safle yn eistedd drws nesaf i’r ffin ddatblygu. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg drwy safle’r cais, ar hyd y llwybr mynediad sy’n eistedd rhwng eiddo preswyl, sef 6 a 7 Gwel y Llan.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

i. Egwyddor datblygiadau preswyl.
ii. Ystyriaethau a chynaliadwyedd y briffordd.
iii. Effaith ar eiddo cyfagos.
iv. Problemau draenio a llifogydd.
v. Ystyriaethau ecolegol a bioamrywiaeth.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi 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)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Wedi gofyn i'r datblygwr dalu swm ariannol tuag at wella dau lwybr troed presennol yn yr ardal leol.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Gwrthod – y prif faterion yw bod y cais yn estyniad annerbyniol i'r pentref, bioamrywiaeth a diogelwch y briffordd. Ymdrinnir â'r materion ym Mhrif Ystyriaethau Cynllunio'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi cytuno bod y cynllun yn dderbyniol ar ôl derbyn mesurau bioamrywiaeth pellach.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi cadarnhau bod y cais yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Wedi gofyn am wybodaeth bellach mewn perthynas ag Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Dim ymateb wedi'i dderbyn ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi darparu canllawiau ar bolisïau perthnasol.
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Wedi argymell caniatâd amodol.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu manylion nifer o bobl ar y rhestr aros am dai.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu canllawiau amgylcheddol ac ar gyfer tir halogedig.
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Wedi gofyn am gyfraniad ariannol tuag at Ysgol Llandegfan
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
SP Energy Networks	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ar y safle ac yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/06/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 12 sylw ar-lein a 12 llythyr o gynrychiolaeth. Roedd saith o'r sylwadau ar-lein yn cefnogi'r cais, gyda'r 5 oedd yn weddill a'r 12 llythyr o gynrychiolaeth yn gwrthwynebu'r cynllun. Mae'r materion dros wrthwynebu wedi'u crynhoi isod:

The proposal has been advertised through the distribution of personal letters of notification to the occupiers of neighbouring properties, placing of a notice near the site and a notice placed in the local press. The latest date for the receipt of any representation was 07/06/2024. At the time of writing this report 12 web comments and 12 letters of representation. Seven of the web comments were in support of the application and the remaining 5 web comments and 12 letters of representation raised objections to the scheme. main issues raised in objection to the proposal can be summarised as follows;

i. Diogelwch y briffordd.
ii. Ni all yr ysgol a'r feddygfa leol ymdopi â'r boblogaeth ychwanegol.
iii. Mae gormod o lety gwyliau yn y pentref a dyna pam bod angen mwy o dai.
iv. Colli tir a rhinweddau bioamrywiaeth, a bydd yn cael effaith ar yr amgylchedd a bywyd gwyllt.
v. Colli golau haul, preifatrwydd/goredrych.
vi. Llygredd golau a sŵn.
vii. Effaith ar gymeriad y pentref.
viii. Risg llifogydd.
ix. Mae y tu allan i'r ffin ddatblygu.
x. Graddfa'r datblygiad yn rhy fawr i'r pentref.
xi. Gwaith wedi dechrau ar goed ar y safle cyn cyflwyno'r cais.

Codwyd pryderon eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Mewn ymateb i'r materion hynny, byddwn yn nodi fel a ganlyn:
i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.
ii. Ymgynghorwyd â'r Adran Addysg ac maent wedi cadarnhau y bydd swm ariannol o £?? yn ofynnol pe byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen.
iii. Mae'r cais ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn codi 30 uned fforddiadwy, nid llety gwyliau.
iv. Ymdrinnir â'r mater hwn dan yr adran Bioamrywiaeth ac Ecoleg ym mhrif gorff yr adroddiad.
v. Ymdrinnir â'r mater hwn dan yr adran Effaith ar Eiddo Cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.
vi. Er y cydnabyddir y bydd sŵn yn cael ei greu yn ystod y cyfnod adeiladu, dim ond am gyfnod byr fydd hyn. Mewn ymateb i lygredd golau, bydd yn rhaid i unrhyw olau allanol gydymffurfio gyda gwelliannau Bioamrywiaeth cyfredol.
vii. Mae'r cais ar gyfer codi 30 uned fforddiadwy, ac mae wedi'i leoli rhwng dwy ystâd breswyl. Mae'r cais ar gyfer codi byngalos ac anheddau dau lawr, ac mae'n parchu cymeriad y datblygiadau sydd eisoes yn yr ardal leol.
viii. Mae'r cais wedi'i gyfeirio at Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a'n Hadran Ddraenio, ac nid oes unrhyw bryderon/gwrthwynebiad wedi'u codi ar gyfer y datblygiad.
ix. Rwy'n cadarnhau bod y safle'n eistedd y tu allan i ffin ddatblygu Llandegfan, fodd bynnag, yn unol â Pholisi TAI 16, mae'r cais ar gyfer codi 30 tŷ fforddiadwy.
x. Ym mhentref Llandegfan, ceir ysgol gynradd a siop. Mae trafnidiaeth gyhoeddus ar gael yn y pentref ac mae dafliad carreg o Borthaethwy. Ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn addas ar gyfer y pentref.
xi. Mae ychydig o waith eisoes wedi dechrau ar goed ar hyd ffin y safle, fodd bynnag nid oedd y coed hyn wedi'u diogelu dan y Gorchymyn Cadw Coed, ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith hwn.

Gellir crynhoi'r 7 sylw ar-lein oedd yn cefnogi'r cais fel a ganlyn:
i. Mae angen am dai ar gyfer pobl leol.
ii. Bydd yn creu cyfleoedd gwaith.
iii. Bydd yn darparu tai ar gyfer pobl ifanc yn y dyfodol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Egwyddori y datblygiad preswyl – Mae Llandegfan wedi'i adnabod fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais yn eistedd y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag, mae ffin y datblygiad i'r de ddwyrain a'r de orllewin yn eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu. 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 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio materol eraill.

Gall Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithriedig', gefnogi'r cais ar gyfer tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sydd drws nesaf i ffiniau datblygu, sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r setliad. Fel y nodir uchod, mae'r safle'n eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu, ac felly ystyrir bod y safle yn estyniad derbyniol i'r pentref, a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y lefel cyflenwi mynegol ar gyfer Llandegfan yn ystod cyfnod y Cynllun yw 237 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriant' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi rhoi ystyriaeth i amgylchiadau annisgwyl posibl yn y dyfodol, a all ddylanwadu ar ddarparu tai, e.e. materion perchnogaeth tai, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Rhwng 2011 a 2023, mae cyfanswm o 11 uned wedi'u cwblhau yn Llandegfan. Hyd at Ebrill 2023, roedd 4 uned wedi'u datblygu ar y banc tir hap-safle, h.y., safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Golyga hyn y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd y tu hwnt i'r darpariaeth mynegol yn y setliad.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol, er mwyn pennu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn galluogi Cynghorau i bennu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y., safleoedd dynodedig neu hap-safleoedd. Canolbwyntir ar yr unedau sy'n cael eu cwblhau yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Setliad y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael eu lleoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf mynegol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 906 uned rhwng 2011 a 2022 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol, ac roedd 557 ohonynt yn y banc tir. Golyga hyn bod diffyg presennol o 291 uned. Felly, gellir cefnogi'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais hwn gyda'r ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Mae copi o'r Adroddiad ar yr Arolwg Anghenion Tai wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais hwn, ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod pobl ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd datblygiadau tai yn cael eu dyrannu yn unol â'r strategaeth setliad, yn seiliedig ar ddarpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) lefel setliad, ac yn dibynnu ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol a seilwaith i hwyluso'r datblygiad…Mae Paragraff 6.4.24 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod "…Mae llai o ddatblygiadau'n cael eu dyrannu mewn pentrefi fel hyn er mwyn diogelu eu cymeriad ac i gefnogi'r angen yn y gymuned am dai neu'r angen am dai fforddiadwy…".

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd o Dai Priodol', yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a bodloni anghenion y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr LMHA, Cofrestr Tai y Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – rhagolygon yn seiliedig ar aelwydydd ac ati, er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd dai o ran y math a'r ddaliadaeth a argymhellir ar gyfer safleoedd datblygu er mwyn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r cais yn cynnwys cymysgedd o eiddo un llawr, dau lawr a fflatiau.

Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau y bydd angen gwneud cyfraniad ariannol gwerth £122,570 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llandegfan, pe byddai'r cais yn cael ei gymerdawyo.

Gan fod y cais yn cynnwys 30 annedd, rhaid gweithredu polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd. Nodir y bydd angen darparu mannau agored addas ar gyfer ceisiadau am 10,

neu fwy, o anheddau, mewn ardaloedd lle na all y mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, yn unol â safonau meincnodi Meysydd Chwarae Cymru, sef 2:4 hectar i bob 1000 unigolyn. Mae asesiad wedi'i gwblhau, a gofynnir i'r datblygwr dalu cyfraniad gwerth £4,831.38 ar gyfer darparu man chwarae anffurfiol i blant, a mannau chwarae gyda chyfarpar.

ii. Ystyriaethau priffordd a chynaliadwyedd – Mae'r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y traffig ychwanegol fydd yn cal ei greu gan y datblygiad yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd. Er y cydnabyddir bod y fynedfa i'r safle drwy ystadau preswyl Gwel Eryri a Gwel y Llan, ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad Llandegfan lle ceir ysgol gynradd a siop leol. Mae'r pentref hefyd ar lwybr y rhwydwaith gyhoeddus ger setliad Biwmares a Phorthaethwy. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy.

Gan fod Hawl Tramwy Cyhoeddus yn rhedeg drwy'r safle ar hyn o bryd, mae angen dargyfeirio'r llwybr troed fel ei fod yn rhedeg ar hyd y pafin ar y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn i'r datblygwr ddarparu cyfraniad ariannol ar gyfer y gwaith i wella dwy Hawl Tramwy Cyhoeddus sy'n agos i'r safle. Hyd yma, nid oes manylion ynghylch y swm penodol wedi'i dderbyn.

iii. Effaith ar eiddo cyfagos – Mae aelodau'r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y datblygiad preswyl yn golygu bod yr eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd a golau. Mae gerddi yng nghefn anheddau presennol ar ystâd Gwel y Llan drws nesaf i safle'r cais. Bydd yr anheddau arfaethedig fydd yn cael eu codi ar hyd y ffin gyda'r eiddo ar Gwel y Llan (7 – 14 Gwel y Llan) yn anheddau un llawr. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell y dylid cadw pellter o 2.5m oddi wrth drychiad ochr a ffin y safle. Bydd yr eiddo y tu cefn i rhif 7 a 8 Gwel y Llan 2.33m oddi wrth y ffin. Bydd yr annedd arfaethedig y tu cefn i rif 10 ac 11 Gwel y Llan 3m oddi wrth ffin y safle, a bydd yr annedd arfaethedig y tu cefn i rif 12 a 14 Gwel y Llan 3.3m a 3.6m oddi wrth ffin y safle. Bydd yr anheddau arfaethedig yn un llawr, bydd ffens 1.8m o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle ac mae'r eiddo ar Gwel y Llan wedi'u lleoli 11m a 3m oddi wrth y ffin, felly ni chredir y bydd y cais yn effeithio ar fwynderau presennol meddianwyr yn 7 – 12 Gwel y Llan.

Mae pellter o 9.6m rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen 23 Gwel Eryri. Ni fydd ffenestri yn cael eu gosod yn nhalcen yr annedd newydd, felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae pellter o 15.5m rhwng cefn yr anheddau arfaethedig ar hyd ochr 24 Gwel Eryri.
Mae'r pellteroedd hyn yn fwy na'r pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae'r anheddau arfaethedig y tu cefn i rif 5 a 6 Gwel y Llan yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd sy'n cael eu hargymell yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (o'r tŷ i'r ffin).

Yn sgil yr uchod, ni chredir y bydd y datblygiad preswyl yn cael effaith negyddol ar fwynder presennol meddianwyr yr anheddau.

iv. Draenio a materion llifogydd – Mae pryderon wedi codi y bydd y datblygiad yn achosi problemau llifogydd pellach mewn eiddo cyfagos. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a'n Hadran Draenio, ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r datblygiad. Bydd rhaid cael cymeradwyaeth SUDS ar gyfer y cais, a bydd hyn yn sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn rhedeg i eiddo cyfagos.

v. Ecoleg a Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod rhaid i geisiadau gynnig gwelliannau i fioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam at gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r

ffordd mae’r eco-system yn gweithio. Os perir effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio gytuno bod pob safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai’n achosi llai o ddifrod, dim difrod na buddion, wedi’u hystyried yn llawn. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi’i gyflwyno gyda’r cais.

Mae aelodau’r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y datblygiad preswyl yn arwain at golli tir a rhinweddau bioamrywiaeth, a bydd yn cael effaith ar yr amgylchedd a bywyd gwyllt. Mae’r cynllun yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth gan gynnwys bocsys ystlumod, adar a gwenyn a thyllau draenogod yn y ffens arfaethedig, coed a gwrychoedd newydd. Mae’r gwaith tirlunio arfaethedig wedi’i anfon ymlaen at ein Ecolegydd Ymgynghorol, ac ar ôl derbyn manylion tirlunio ychwanegol a diwygiedig, mae’r Ecolegydd 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 cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd na fwynder eiddo cyfagos, na’r ardal gyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu – yn amodol ar lofnodi Cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy, cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol a mannau agored a chyfraniad ariannol ar gyfer gwella’r hawl tramwy cyhoeddus yn yr ardal leol.

(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) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manylion cynllun i ddargyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl yn amlinellu'r mesurau a gymerwyd i ddiogelu a diogelu cyflwr strwythurol a mynediad parhaus y garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei wneud nes bod y cynllun gwyro cymeradwy wedi'i weithredu a'i gwblhau. Cedwir at y cynllun cymeradwy drwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau diogelu yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Amddiffyn cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi

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

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

(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.

(06) Rhaid tirlunio'r safle'n gwbl unol â Trefniant Cyffredinol y Dirwedd - GYL-FLA-XX-XX-D-L-1001 Rev P07 **yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith neu ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw'r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu'n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio. Rhaid eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai gwreiddiol.**

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

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

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

(08) 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:

GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-001 - Rev. PS - Cynllun lleoliad
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0003 - Rev. P16 - Cynllu safle arfaethedig
GYL-SAL-05-ZZ-DR-A-0044 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 7p4b
GYL-SAL-04-ZZ-DR-A-0042 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 5p3b
GYL-SAL-03-ZZ-DR-A-0041 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 4p2b
GYL-SAL-02-ZZ-DR-A-0031 - Rev. P2 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig byngalo - 3p2b
GYL-SAL-06-ZZ-DR-A-0050 - Rev P2 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig 2b1p
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0007-Rev. P8 - Golygfeydd 3d arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0008 - Rev. P5 - Golygfeydd 3d arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0006 - Rev. P4 - Drychiadau safle arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0004 - Rev. P8 - Cynllun ffin arfaethedig
GYL-FLA-XX-XX-D-L-1002 - Rev. P07 - Cynllun plannu manwl
GYL-FLA-XX-XX-D-L-1001 - Rev. P07 - Trefniant cyffredinol tirlunio
GYL-SAL-01-ZZ-Dr-A-0005-Rev. P3 - Adrannau safle arfaethedig
S2-292-002-Rev. P03 - Lleoliadau pyllau prawf
S2-292-005-Rev.P03 - Cynllun ardaloedd arfaethedig
S2-292-006-Rev. P03 - Cynllun draenio
S2-292-007-Rev. P04 - Cynllun Cytundeb SAB
S2-292-008-Rev. P01 - Cynllun draenio Adran 185 arfaethedig
S2-292-012-Rev. P05 - Cynllun draenio dŵr wyneb oddi ar y safle arfaethedig
S2-292-014-Rev. P02 - Lefelau allanol arfaethedig
S2-292-015-Rev. P01 - Cynllun gwyro llwybrau cyhoeddus
Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol - Eco-scope
Arolwg o Anghenion Tai - Hwylusydd Tai Gwledig
Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg - Cadnant Planning
Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio - Cadnant Planning
Adroddiad Ymgynghori Cyn ymgeisio - Cadnant Planning
Asesiad Effaith Aboricultural a Datganiad Dull - Tree Solution
Datganiad Seilwaith Gwyrdd - fenton-reece

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.

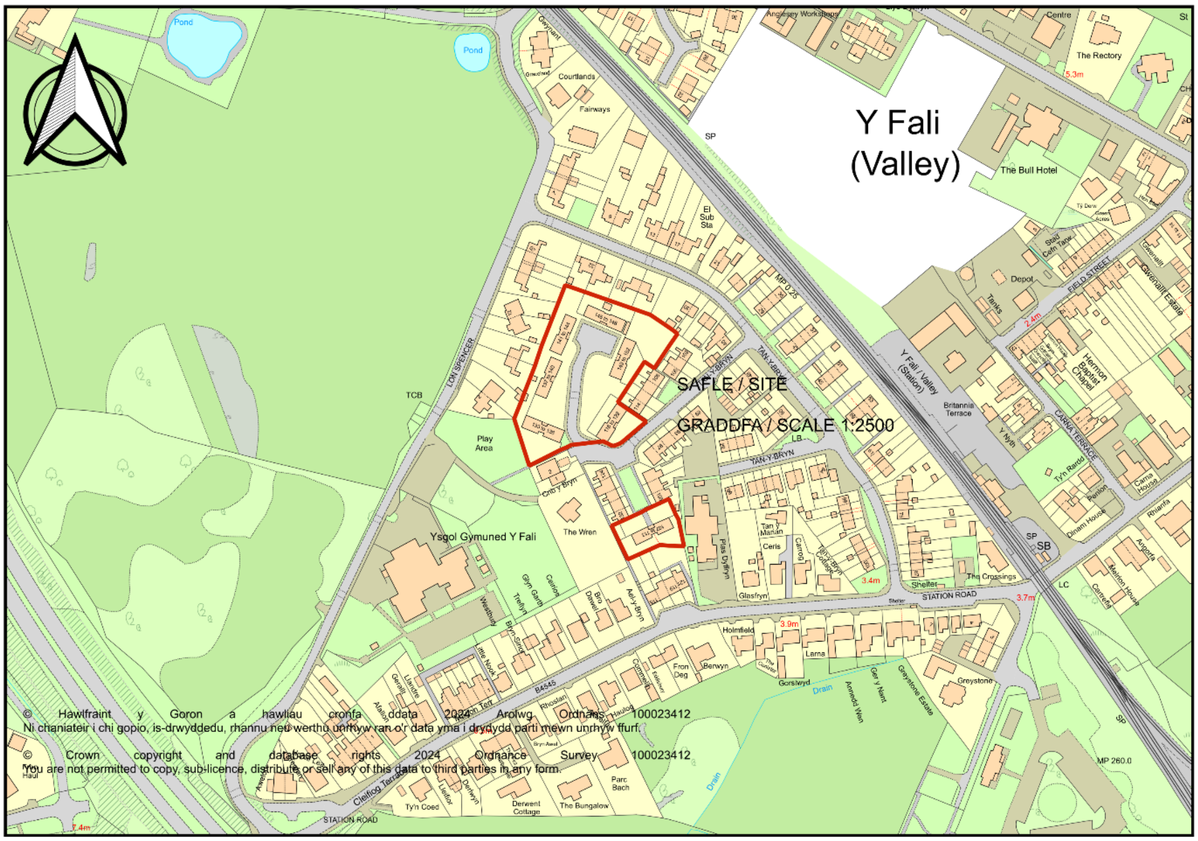
Hefyd, rhoi awdurdod i’r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi’r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/7

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â tirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: 107-113, 116-122, 133-152 Stad Tan y Bryn, Y Fali



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2023-2028

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig. Cais i gynnwys amod i sicrhau cynllun rheoli traffig adeiladu (CTMP) ac wedi rhannu gwybodaeth yn ymwneud â phriffyrdd. Bodlon gyda'r CTMP sydd wedi ei gyflwyno.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/09/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Y cynnig a'r safle

Mae'r cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mae'r prif faterion yn cynnwys:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ecoleg a'r AHNE
iv. Priffyrdd

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu. Mae'r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio'r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau'n gweddu â'r hyn sydd o'u cwmpas.

Bydd tri deg dau o baneli solar yn cael eu gosod ar do pob bloc o fflatiau, naill ar y drychiad blaen neu'r cefn, gan ddibynnu ar ba ochr sy'n cael mwy o haul. Bydd hyn yn gwella cynaliadwyedd yr eiddo ac yn darparu ffynhonnell ynni adnewyddadwy newydd. Mae hyn yn unol â pholisi PS 7 sy'n nodi y bydd y Cyngor yn hybu technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni.

Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys cael gwared ar y ffensys rhwyll, paneli pren a rheiliau dur. Bydd ffensys pren 1.8m o uchder yn cael eu codi, ynghyd â llwybrau concrid a storfa finiau newydd. Bydd hyn yn gwella edrychiad y safle a'r ardal, yn unol â pholisi PCYFF 3. Pe byddai'r gwaith dan sylw'n cael ei wneud ar dai dannedd yn hytrach na fflatiau ni fyddai'n rhaid cael caniatâd cynllunio gan y byddai'r gwaith yn cael ei ganiatáu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw'r blociau fflatiau. Mae'r cais yn cynnwys gwella a moderneiddio'r eiddo a'u gwneud yn fwy cynaliadwy er mwyn eu gwneud yn llefydd mwy dymunol i denantiaid. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a'r AHNE

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar bob bloc fflatiau i wneud yn siŵr bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016). Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais. Bydd hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â'r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae'r safle oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE). Oherwydd natur y cais a chan y bydd yn gwella edrychiad yr adeiladau a'r ardal, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar yr ardal ddynodedig.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r adran briffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig adeiladu sydd wedi ei gyflwyno, sy'n sicrhau nad yw diogelwch priffyrdd yn cael ei effeithio yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau, gosod paneli solar ar doeau'r fflatiau a gwaith tirweddu. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella edrychiad y safle a'r ardal gerllaw, gwella cynaliadwyedd y fflatiau a sicrhau ffynhonnell ynni adnewyddadwy. Berir na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogion a bydd y cynllun yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **CPF 12422 LP 01 - Cynllun lleoliad**
- **CPF 12422 ELEV 01P - Edrychiadau arfaethedig bloc 1**
- **CPF 12422 ELEV 02P - Edrychiadau arfaethedig bloc 2**
- **CPF 12422 ELEV 03P - Edrychiadau arfaethedig bloc 3**
- **CPF 12422 ELEV 04P - Edrychiadau arfaethedig bloc 4**
- **CPF 12422 ELEV 05P - Edrychiadau arfaethedig bloc 5**
- **CPF 12422 ELEV 06P - Edrychiadau arfaethedig bloc 6**
- **CPF 12422 ELEV 07P - Edrychiadau arfaethedig bloc 7**
- **CPF 12422 DT 01 - Ffens pren arfaethedig**
- **CPF 12422 EW 08P - Cynllun safle arfaethedig bloc 1**
- **CPF 12422 EW 09P - Cynllun safle arfaethedig bloc 2**
- **CPF 12422 EW 10P - Cynllun safle arfaethedig bloc 3**
- **CPF 12422 EW 11P - Cynllun safle arfaethedig bloc 4**
- **CPF 12422 EW 12P - Cynllun safle arfaethedig bloc 5**
- **CPF 12422 EW 13P - Cynllun safle arfaethedig bloc 6**
- **CPF 12422 EW 14P - Cynllun safle arfaethedig bloc 7**

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

(03) O fewn 3 mis i gwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y blychau gwennol a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 5, PS 6, PS 7, TRA 4

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

Rhif y Cais: FPL/2024/78

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â tirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn / Full application for renovation works to the existing flats, installation of solar panels on the roof together with hard landscaping and associated works at

Lleoliad: Fflatiau Bron Heulog, Y Fali

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cynnig arfaethedig yn dderbyniol, a yw’n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a yw’r datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Trafnidiaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i’r cynnig. Cais i gynnwys amod i sicrhau cynllun rheoli traffig adeiladu (CTMP) ac wedi rhannu gwybodaeth yn ymwneud â phriffyrdd. Bodlon gyda'r CTMP sydd wedi ei gyflwyno.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/09/2024. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49LPA548/DC – Trosi 4 fflat yn 6 fflat ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn ystâd Bron Heulog, y Fali. Dim gwrthwynebiad 12/10/1987.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

<u>Y cynnig a’r safle</u>

Mae’r cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu’r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu’r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mae’r prif faterion yn cynnwys:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ecoleg a’r AHNE
iv. Priffyrdd

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae’r cais yn cynnig adnewyddu’r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu. Mae’r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio’r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau’n gweddu â’r hyn sydd o’u cwmpas.

Bydd dau ddeg pedwar o baneli solar yn cael eu gosod ar do’r fflatiau, ar y drychiad blaen a’r cefn i fanteisio cymaint â phosib ar olau’r haul. Bydd hyn yn gwella cynaliadwyedd yr eiddo ac yn darparu ffynhonnell ynni adnewyddadwy newydd. Mae hyn yn unol â pholisi PS 7 sy’n nodi y bydd y Cyngor yn hybu technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni.

Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys cael gwared ar y ffensys rhwyll, paneli pren a rheiliau dur. Bydd ffensys pren 1.8m o uchder yn cael eu codi, ynghyd â llwybrau concrid a storfa finiau newydd. Bydd hyn yn gwella edrychiad y safle a’r ardal, yn unol â pholisi PCYFF 3. Pe byddai’r gwaith dan sylw’n cael ei wneud ar dai dannedd yn hytrach na fflatiau ni fyddai’n rhaid cael caniatâd cynllunio gan y byddai’r gwaith yn cael ei ganiatáu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae’r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw’r fflatiau. Mae’r cais yn cynnwys gwella a moderneiddio’r eiddo a’u gwneud yn fwy cynaliadwy er mwyn eu gwneud yn llefydd mwy dymunol i denantiaid. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a’r AHNE

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar yr eiddo i wneud yn siŵr bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016). Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais. Bydd hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â’r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fyddai’n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r adran briffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig adeiladu sydd wedi ei gyflwyno, sy'n sicrhau nad yw diogelwch priffyrdd yn cael ei effeithio yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Mae’r cais yn cynnig adnewyddu’r fflatiau, gosod paneli solar ar doeau’r fflatiau a gwaith tirweddu. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella edrychiad y safle a’r ardal gerllaw, gwella cynaliadwyedd y fflatiau a

sicrhau ffynhonnell ynni adnewyddadwy. Berir na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogion a bydd y cynllun yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **CPF 12422 LP 01A - Cynllun lleoliad**
- **CPF 12422 ELEV 01P - Edrychiadau arfaethedig**
- **CPF 12422 EW 01P - Cynllun safle arfaethedig**

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

(03) O fewn 3 mis i gwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y blychau gwennol a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 5, PS 6, PS 7, TRA 4

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

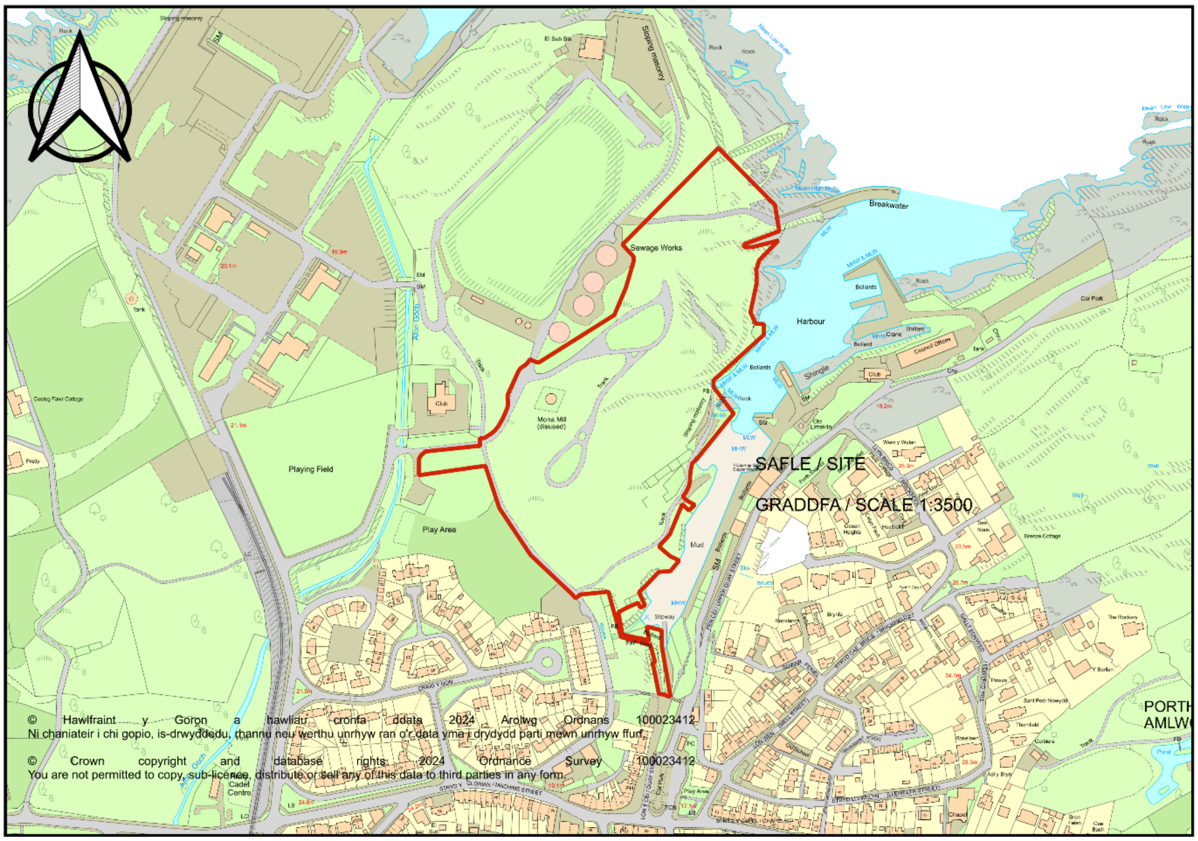
Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2024 **12.4**

Rhif y Cais: FPL/2024/29

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu parc cyhoeddus yn cynnwys gwaith tirlunio caled a meddal, lle chwarae, codi strwythurau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau pren ynghyd ag adeiladu lle parcio anabl yn

Lleoliad: Tir yn Porth Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

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

Mae'r cais ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau cerdded bwrdd ynghyd ag adeiladu meysydd parcio anabl.

Lleolir safle'r cais i'r gorllewin o Harbwr Porth Amlwch. Mae ystâd dai Craig y Don yn gorwedd i'r De Orllewin ac mae hen safle Octel yn gorwedd i'r Gogledd Orllewin.

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 cynllun, dyluniad, ystyriaethau priffyrdd ac effeithiau ar asedau treftadaeth, cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal gan gynnwys y dirwedd hanesyddol a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
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 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 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porth Amlwch (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a SDCau a risg llifogydd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar amodau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r addroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a ystyriaethau ecoleg/bioamrywiaeth.
Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency	Dim sylwadau, bibell heb ei effeithio.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu’r addroddiad.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu’r addroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu’r addroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu’r addroddiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Pryderon am berchnogaeth a chyfrifoldebau a chostau cynnal a chadw.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol.

Rhoddwyd tri dull cyhoeddusrwydd i'r cais. Roedd y rhain yn cynnwys postio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos, postio hysbysiadau safle a chyhoeddi hysbysebion yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 09/05/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 1 cynrychiolaeth:

- Dylai'r cynllun gynnwys pont droed o un ochr i'r harbwr i'r llall rhywle ger y safleoedd "baulk". Efallai y bydd angen i hyn fod yn bont siglo neu'n sicr yn ddigon uchel i ganiatáu i gychod fynd o dan ar lanw uchel. Heb y bont hon bydd y cynllun yn tynnu ymwelwyr i ffwrdd o'r Deyrnas Gopr, Lloft Hwylio a GeoMon, ond gyda hynny byddai'n gwella ac yn ymestyn profiad yr ymwelwyr. Heb bont, gallai'r cynllun ddinistrio'r tri atyniad i bob pwrpas a byddai'r perygl o golli GeoMon yn arbennig yn cael effaith pellgyrhaeddol a niweidiol iawn ar Ynys Môn. Byddai'n bygwth ailddilysu'r statws UNESCO Byd-eang (mae'n ofyniad bod canolfan) a fyddai'n arwain at fethiant a photensial enfawr i dref Amlwch, Ynys Mon a Chymru.

Nodir y sylwadau uchod, fodd bynnag, er nad yw'r cynigion yn cynnwys darparu pont droed ar draws yr harbwr, byddai cysylltiad â / mynediad i/o'r parc/porthladd ym mhen deheuol yr harbwr. Ar ben hynny, mae natur yr atyniadau/cyfleusterau presennol ac arfaethedig yn gwbl wahanol ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o dynnu ymwelwyr o'r Deyrnas Gopr, Lloft Hwylio a Geomon neu atal pobl rhag ymweld â'r safleoedd hynny, i'r gwrthwyneb byddai'n debygol o ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal ac yn ddiofyn i atyniadau cyfagos eraill sy'n bodoli eisoes.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2023/46 - Barn Sgrinio ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau parciau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, a chreu llwybrau troed newydd a llwybrau pren yn / Screening Opinion for the creation of a public park including hard and soft landscaping, play space, erection of park structures, regularisation of existing footpaths, and creation of new footpaths and boardwalks at Tir yn Porth Amlwch / Land at Amlwch Port. - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 31.08.2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais hwn ar gyfer creu parc cyhoeddus, gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau parciau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, a chreu llwybrau troed newydd a llwybrau pren, ynghyd ag adeiladu maes parcio anabl ar dir ym Mhorthladd Amlwch.

Mae'r cais yn cael ei ystyried yn ddatblygiad sylweddol gan fod y safle yn fwy na 1ha, ac felly mae wedi bod yn destun proses ymgynghori cyn-ymgeisio statudol. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio wedi ei osod yn Adran 17 y Ddeddf, a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Drefol Amlwch, ac felly mae'n cydymffurfio gyda darpariaeth polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Melin Mona, adeilad Rhestredig Gradd II, wedi'i lleoli yn y safle ddatblygu, ac mae nifer o Adeiladau Rhestredig eraill yn Harbwr Porthladd Amlwch. Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd Hanesyddol Mynydd Parys ac Amlwch, ac yn rhannol o fewn Ardal Gadwraeth.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â'r maen prawf datblygu, a gofynnir bod ceisiadau'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol a pholisi ac arweiniad cenedlaethol. Mae maen prawf 7 yn nodi, os bydd datblygiad yn cael effaith andwyol negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo cyfagos, defnydd tir ac eiddo arall, neu rinweddau'r ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniad, sŵn, llwch, allyriadau, ysbwriel, draenio, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu niwsans, bydd y cais yn cael ei wrthod.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dyluniad a llunio lle, a gofynnir bod ceisiadau'n dangos dyluniad o ansawdd dda sy'n ystyried y cyd-destun naturiol, hanesyddol a'r amgylchedd adeiledig, a'i fod yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir ceisiadau, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio gyda maen prawf y polisi.

Mae maen prawf 1 yn gofyn i geisiadau gefnogi a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a drychiad.

Mae maen prawf 2 yn gofyn i geisiadau barchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y tirlun lleol, gan gynnwys ei effeithiau ar brif lwybrau i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effeithiau ar y treflun a'r hanes lleol, y dreftadaeth ddiwylliannol, a'i fod yn ystyried topograffi'r safle ac unrhyw nenlinellau neu gribau amlwg.

Mae maen prawf 3 yn gofyn i geisiadau ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r ardal leol, gan ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio lle bo'n berthnasol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae maen prawf 4 yn gofyn i geisiadau gyflawni a chreu mannau cyhoeddus, mannau diogel a deniadol, gan ystyried egwyddorion 'Diogelu Drwy Ddylunio' (gan gynnwys goruchwyliaeth naturiol, gwelededd, amgylcheddau sydd wedi eu goleuo'n dda a mannau ar gyfer symudiad cyhoeddus).

Mae maen prawf 5 yn gofyn bod ceisiadau'n chwarae rôl lawn mewn cyflawni a gwella rhwydwaith gyfathrebu a thrafnidiaeth integredig a diogel, gan hyrwyddo ddiddordebau cerddwyr, beicwyr a thrafnidiaeth gyhoeddus, a sicrhau bod cysylltiadau ar gael gyda'r gymuned gyfagos.

Mae maen prawf 6 yn gofyn am ddylunio systemau draenio fydd yn lleihau'r dŵr arwyneb fydd yn rhedeg oddi ar y safle a risg llifogydd, yn ogystal ag atal llygredd.

Mae maen prawf 7 yn gofyn bod cynllun a dyluniad y datblygiad yn cynnwys dyluniad cynhwysfawr, a hynny drwy sicrhau nad oes rhwystrau'n bodoli mewn unrhyw amgylchedd, sicrhau mynediad i bawb a chynnig darpariaeth lawn ar gyfer pobl gydag anableddau.

Mae maen prawf 10 yn gofyn bod ceisiadau'n helpu i greu amgylchedd iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.

Mae PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirlunio, a gofynnir bod datblygiadau'n bodloni'r maen prawf yn y polisi er mwyn sicrhau eu bod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn cynnwys cynigion tirlunio priodol.

Mae polisi strategol PS 20 yn ymwneud â chadwraeth, a lle bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth, ac mae'n nodi, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ardal y Cynllun, bydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gwarchod a gwella asedau treftadaeth unigryw. Bydd cynigion sy'n gwarchod a gwella'r asedau treftadaeth (perthnasol) canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn i'r adeilad/ardal, ac o'r adeilad/ardal, yn cael eu cymeradwyo:

2. Adeiladau Rhestredig a'u Cwrtilau.
3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT1).

Mae polisi AT 1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi. Nodir bod rhaid i gynigion o fewn, neu sy'n effeithio ar leoliad a/neu olygfeydd sylweddol i mewn i, ac allan o'r Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi roi ystyriaeth i:

1. Arfarniadau Cymeriad Ardal Cadwraeth a Fabwysiadwyd, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Darparu.
2. Cynlluniau Rheoli Safle Treftadaeth y Byd.
3. Cofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru.

Mae'r cais hwn ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a medal, man chwarae, codi strwythurau, unioni llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau pren ynghyd â chodi maes parcio anabl.

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn nodi mai prif nod y cais yw creu man agored cyhoeddus unigryw, amrywiol, bywiog a hygyrch sy'n cynnig buddion bioffilig i bawb.

Mae'r datganiad yn nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn brosiect blaenllaw sy'n dathlu treftadaeth diwylliannol unigryw a thirwedd naturiol yr ardal, a bydd yn gwella'r cynnig hamdden presennol yno. Bydd y Datblygiad Arfaethedig yn fan agored cyhoeddus bywiog a hygyrch fydd yn cynnig buddion i bawb, a bydd wedi'i gysylltu â Llwybr Arfordir Cymru.

Mae paragraffau 4.6 – 4.13 y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd yn gosod trosolwg o'r datblygiad arfaethedig:

4.6 Fel y gwelir yn Ffigwr 3 y Datganiad Cynllunio, mae nifer o gyrchfannau a mannau pwysig wedi'u lleoli ledled y parc, sy'n cynnig profiad diddorol, llawn gwybodaeth i ymwelwyr allu mwynhau'r dirwedd, treftadaeth ac arfordir cyfagos.

4.7 Mae cyfanswm o bump ardal ymgynnull wedi'u cynnig, gan gynnwys Man Ymgynnull Hyblyg ar y Copa, Ardal Ddehongli Melin Mona, Gardd yr Adfeilion, Rhyngwyneb yr Harbwr a Llwybrau'r Goedwig.

4.8 Mae'r Man Ymgynnull Hyblyg ar y Copa yn ymgorffori man chwarae ac mae modd cynnal amrywiaeth o ddigwyddiadau yno. Bydd llwybr mynediad fflat ar i'r man hwn ar gyfer yr ymwelwyr yn y parc, a cheir cyfle i ymlacio a mwynhau hanes yr ardal, yn ogystal â golygfeydd tuag at y môr.

4.9 Bydd Ardal Ddehongli Melin Mona yn integreiddio'r felin hanesyddol yng nghynllun y parc newydd, a bydd llwyfan uchel sy'n sefyllfa ar ei ben ei hun yn darparu cyfle unigryw i weld y tu mewn i Felin Mona. Nid oes unrhyw waith wedi'i gynnig ar gyfer yr adeilad Rhestredig Gradd II.

4.10 Bydd Gardd yr Adfeilion yn rhoi blas ar hanes yr iard longau gynt, ac yn gwahodd ymwelwyr i bori'r adfeilion a mwynhau golygfeydd gwych o'r harbwr.

4.11 Mewn perthynas â Rhyngwyneb yr Harbwr, bydd y llwybr sydd yno ar hyn o bryd yn cael wyneb newydd, yn cynnwys arwyneb graean newydd a bydd yn cael ei ehangu i 2.5m. Bydd hyn yn gwella hygyrchedd yn ogystal â chynnig cyfres o mannau ymgynnull anffurfiol a llwyfannau golygfa. Bydd cadeiriau ar gael i ymwelwyr fwynhau golyga o'r harbwr.

4.12 Bydd Llwybrau'r Goedwig yn gyfle i ymwelwyr fwynhau natur yng nghanol coedwig wefreiddiol. Mae'r llwybrau arfaethedig yn cynnwys man amgaeedig o dan y canopi o goed ffrwythlon yn yr ardal hon. Bydd yr ardal hon hefyd yn cynnwys llwybr â grisiau at y copa, sy'n fwy heriol, ond sy'n gyfle i fwynhau'r topograffi yn y rhan hwn o'r safle.

4.13 Mae'r Datblygiad Arfaethedig hefyd yn cynnwys amrywiaeth o elfennau eraill wedi'u dylunio i wella mwynder hamdden cyffredinol y safle, gan gynnwys corneli tirwedd ledled y safle, lle gall ymwelwyr werthfawrogi rhinweddau'r safle yn ogystal â chyfarpar chwarae a ffitrwydd naturiol awyr agored.

Bydd y cais yn darparu gwelliannau gweledol, amgylcheddol a bioamrywiaeth sylweddol yn y safle, yn ogystal â chyfleusterau cymunedol amhrisiadwy, fydd yn cynnig buddion iechyd, cymdeithasol, diwylliannol a llesiant economaidd.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais yn dderbyniol o ran cynllun a dyluniad, fydd yn cefnogi, yn gwarchod a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr ardal Gadwraeth ddynodedig, Tirweddau Hanesyddol Amlwch a Mynydd Parys a Melin Mona, sy'n adeilad Rhestredig Gradd II yn unol â gofynion polisïau PCYFF 3, PS20 ac AT1. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith tirlunio meddal a chaled helaeth, yn unol â gofynion polisi PCYFF 4.

Mae polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol, ac mae'n nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol, cyn belled â:

i. maent wedi'u lleoli o fewn, neu drws nesaf i ffiniau datblygu, neu y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clwstwr lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol;
ii. yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni anghenion y gymuned leol drwy ddefnyddio cyfleusterau at fwy nag un diben, neu drawsnewid adeiladau presennol;
iii. os yw'r cais ar gyfer ad-leoli cyfleuster, rhaid dangos nad yw'r safle presennol yn addas ar gyfer y diben penodol hwnnw;
iv. mae'r cais o raddfa a natur dderbyniol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
v. gellir cyrraedd y datblygiad ar droed, ar feic neu drwy ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus yn ddidrafferth.

Anogir y gwaith o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd neu aml ddefnydd gwell, gan gynnwys cyd-leoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgol, llyfrgell a hamdden, a hynny mewn lleoliadau hygyrch.

Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r safle wedi ei leoli yn y ffin ddatblygu, mae ei raddfa a'i natur yn briodol a gellir ei gyrraedd ar droed, ar feic neu drwy ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus yn ddidrafferth. Oherwydd hyn, mae'r cais yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2.

Ystyrir hefyd bod y cais yn cydymffurfio â darpariaeth polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, ac ni chredir y bydd y defnydd arfaethedig yn cael effaith anffafriol ar fwynder eiddo cyfagos.

Mae'r cais hefyd yn cydymffurfio ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru Nodyn Cyngor Technegol 16 mewn perthynas â darparu mannau hamdden a'r buddion iechyd a lles cysylltiedig a gynigir gan gyfleusterau o'r fath.

Mae polisi AMG 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth. Mae'n nodi bod rhaid i gynigion ddiogelu a gwella bioamrywiaeth sy'n bwysig i'r ardal leol.

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

bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a’r ffordd mae’r eco-system yn gweithio. Os perir effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio gytuno bod pob safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai’n achosi llai o ddifrod, dim difrod na buddion, wedi’u hystyried yn llawn.

Mae’r cais yn cynnwys Adroddiad Cynnydd Net Bioamrywiaeth (yn hytrach na Datganiad Seilwaith Gwyrdd) ac Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol sy’n gosod yr argymhellion priodol. Yn ychwanegol at hyn, mae’r cynigion yn cynnwys lliniaru priodol, gwaith plannu, tirlunio a mesurau gwella bioamrywiaeth.

Gwnaed cais am Arolwg ar Ymlusgiaid a disgwylir y bydd yn cael ei gyflwyno ddechrau mis Hydref. Ar ôl derbyn yr arolwg, ei ystyried, a chyn belled nad yw’n peri pryder a’r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol o fewn y cais, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion er mwyn parhau i wneud penderfyniad ynghylch y cais.

Ar ôl derbyn Arolwg ar Ymlusgiaid sy’n dderbyniol, yn ogystal ag unrhyw wybodaeth gysylltiedig, ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, Adran 6 Dyletswydd Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016, a’r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 PPW.

O ran parcio a theithio, mae’r cais yn cynnwys 6 man parcio anabl a 15 man parcio beiciau yn ochr orllewinol y safle, a gellir cyrraedd yno drwy Craig y Don.

Mae pennod 6 y Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi sut mae’r cynigion yn hyrwyddo teithio llesol ac yn cysylltu gyda llwybrau teithio llesol arfaethedig a llwybrau presennol yn yr ardal gyfagos.

Fel yr amlinellir ar dudalen 38 y DAS, dyluniwyd y cais er mwyn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio a thrafnidiaeth leol, ranbarthol a chenedlaethol sy’n hyrwyddo teithio llesol.

Yn 2022, cymeradwyodd Llywodraeth Cymru Map Rhwydwaith Teithio Llesol CSYM sy’n adnabod llwybrau sy’n agos at y safle er mwyn darparu llwybrau cerdded a beicio pellach a all gysylltu â’r ailddatblygiad gan annog teithio llesol ar y safle ac yn yr ardal gyfagos. Mae llwybrau cerdded a beicio pellach wedi cael eu hadnabod i’r dwyrain, y de a’r gorllewin o’r safle, yn agos at Ganolfan Tref Amlwch.

Mae’r cynigion hefyd yn ymwneud â’r Llwybr Arfordirol sy’n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle, gan greu rhwydwaith o lwybrau hygyrch ar gyfer ymwelwyr. Y bwriad yw ymestyn y Llwybr Arfordirol presennol fel bod y llwybr newydd yn dilyn ffin ddwyreiniol y safle, ac yn rhedeg drwy ganol y safle cyn mynd ymlaen i gyfeirid y de ac ail-ymuno â’r llwybr presennol.

Ymgynghorwyd â’r Adran Briffyrdd ac maent yn fodlon gyda’r cynigion. Mae’r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau PS4, TRA 2 a TRA 4 a darpariaeth TAN 18 a PPW.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol, ac ni chredir y bydd y cais yn cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos, asedau treftadaeth na chymeriad ac ymddangosiad yr ardal, gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ar ôl derbyn ac ystyried yr Arolwg ar Ymlusgiaid, a chyn belled nad yw’n peri’r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol i’r cais, mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion er mwyn parhau i wneud penderfyniad ynghylch y cais.

Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion allu delio gydag unrhyw geisiadau er mwyn rhyddhau amodau cyn dechrau.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

(02) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio a gyflwynwyd a restrir yn amod (11) isod yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(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 a gyflwynwyd Rhif. PAC-RAM-200000-DG-XX-200104 Rev. P3 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac 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 y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau, ac Argymhellion y manylir arnynt yn adran 4 o'r Adroddiad Arfarnu Ecoleg Rhagarweiniol, Ecology Consulting Ltd, Fersiwn 01 dyddiedig 23/11/2022.

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

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn nodi, fel lleiafswm, fesurau safle-benodol i reoli a monitro effeithiau sy'n codi mewn perthynas â thraffig adeiladu, sŵn a dirgryniad, llygryddion llwch ac aer, halogiad tir, ecoleg a dŵr daear. Bydd hefyd yn nodi trefniadau y bydd y datblygwr yn eu defnyddio i fonitro a dogfennu cydymffurfiaeth â'r mesurau a nodir yn y CEMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r CEMP cymeradwy bob amser.

Rheswm: Sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu neu gam datblygu a'u 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 anuniongyrchol posibl.

(07) 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.

(08) Rhaid i Gynllun Rheoli Tirwedd, Cynefin a Bioamrywiaeth ("y Cynllun") gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn. Wedi hynny, gweithredir y Cynllun cymeradwy a glynir wrtho'n gaeth am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r amserlen a ddarperir yn y Cynllun cymeradwy. Bydd y Cynllun a gyflwynir yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, cynefinoedd a nodweddion bioamrywiaeth ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu a rheolaeth ddilynol.

Rheswm: Er budd diogelu'r dirwedd, cynefinoedd a bioamrywiaeth.

(09) Cyn defnyddio neu weithredu'r datblygiad, rhaid cyflwyno adroddiad dilysu yn dangos bod y gwaith a nodwyd yn y strategaeth adferol a gymeradwywyd, adran 8 yr Adroddiad Dehongli Tir Halogedig Cam II, Diwygiad 3 dyddiedig 05/02/2024, gan Ramboll UK Ltd, wedi'i gwblhau, yn ogystal ag effeithiolrwydd y gwaith adferol, er mwyn cael cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samplo a monitro a gwblhawyd yn unol â'r cynllun dilysu a gymeradwywyd er mwyn dangos y bodlonwyd maen prawf adfer y safle. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hir dymor er mwyn monitro cysylltiadau â llygrydd tymor hir, cynnal a chadw a trefniadau ar gyfer camau wrth gefn, fel y nodwyd yn y cynllun dilysu. Bydd y cynllun cynnal a chadw a monitro tymor hir yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y dulliau sydd wedi cael eu hadnabod yn y cynllun yn cael eu gweithredu a'u cwblhau, a bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle wedi'u lliniaru cyn gweithredu'r safle neu ei feddiannu, i warchod pobl fydd yn defnyddio'r tir hwn, a thir cyfagos yn y dyfodol, ynghyd â systemau dŵr a reolir, eiddo a systemau ecolegol, a sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb beri unrhyw risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynleoedd eraill oddi ar safle.

(10) Os bydd halogiad na ddaethpwyd ar ei draws yn flaenorol ar y safle yn dod i'r amlwg yn ystod y gwaith datblygu, ni fydd datblygiadau pellach (oni bai y cytunir yn wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn digwydd nes bod strategaeth adferol sy'n nodi sut yr ymdrinnir â'r halogiad hwn, yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y strategaeth adferol yn cael ei chyflawni fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogiad na ddaethpwyd ar ei draws drwy strategaeth adferol, i warchod pobl fydd yn defnyddio'r tir hwn, a thir cyfagos yn y dyfodol, a sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb beri unrhyw risgiau annerbyniol.

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

- **Cynllun Lleoliad y Safle: PAC-RAM-200000-DG-XX-200010 Rev. P2**
- **Manylion Nodweddiadol (Llwybrau Bwrdd): PAC-RAM-200000-DG-XX-200401 Rev. P2**
- **Ehangu Tirwedd Arfaethedig 01, Melin Monal a Phorth Mynediad 01 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200300 Rev. P04**
- **Ehangu Tirwedd Arfaethedig 02, Llwyfan Gweld 02 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200301 Rev. P2**
- **Ehangu Tirwedd Arfaethedig 03, 03 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200302 Rev. P3**
- **Amserlenni Tirwedd 01 o 01: PAC-RAM-200000-DG-XX-200003 Rev. P2**
- **Trawsdoriadau Tirwedd 01 o 01: PAC-RAM-200000-DG-XX-200400 Rev. P3**
- **Cynllun Tirwedd Meddal 01 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200201 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Meddal 02 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200202 Rev. P1**

- **Cynllun Tirwedd Meddal 03 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200203 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Meddal 04 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200204 Rev. P2**
- **Cynllun Tirwedd Meddal 05 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200205 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Meddal 06 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200206 Rev. P2**
- **Cyflwyniad i'r Prosiect: PAC-RAM-200000-DG-XX-200000 Rev. P2**
- **Cynllun Cam 1 01 o 02: PAC-RAM-200000-DG-XX-200001 Rev. P3**
- **Cynllun Cam 2 02 o 02: PAC-RAM-200000-DG-XX-200002 Rev. P3**
- **Prif Gynllun Tirlun: PAC-RAM-200000-DG-XX-200100 Rev. P2**
- **Cynllun Tirwedd Caled 01 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200101 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Caled 02 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200102 Rev. P2**
- **Cynllun Tirwedd Caled 03 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200103 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Caled 04 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200104 Rev. P3**
- **Cynllun Tirwedd Caled 05 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200105 Rev. P1**
- **Cynllun Tirwedd Caled 06 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200106 Rev. P2**
- **Asesiad Amgylcheddol y Safle Cam I, Ramboll, Fersiwn 02, dyddiedig 31/01/2023**
- **Adroddiad Dehongliol Tir Halogedig Cam II, Ramboll, Fersiwn 03, dyddiedig 05/02/2024**
- **Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio, Quod, Chwefror 2024**
- **Strategaeth Draenio, Ramboll, Rev. 0.2, dyddiedig 03/10/2023**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad, Ramboll, dyddiedig 14/02/2024**
- **Adroddiad Arfarnu Ecoleg Rhagarweiniol, Ecology Consulting Ltd, Fersiwn 01 dyddiedig 23/11/2022**
- **Adroddiad Ennill Net Bioamrywiaeth, Ramboll, Fersiwn 03, dyddiedig 14/02/2024**
- **Datganiad Cynllunio, Quod, Chwefror 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: PS1, PS4, PS5, PS19, PS20, ISA2, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG5, AT1.

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.