Dogfen ir Cyhoedd

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD		NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION		**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 6 TACHWEDD 2024 am 1.00 o'r gloch yp		**WEDNESDAY, 6 NOVEMBER, 2024 at 1.00 pm**
CYFARFOD HYBRID - SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM		**HYBRID MEETING - COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor	**Ann Holmes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes ***(Is-Gadeirydd)***
Trefor Ll Hughes MBE
John Ifan 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 unrnyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem of fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Hydref, 2024.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD_(Tudalennau 13 - 14)

Cyflwyno, cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 23 Hydref, 2024.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 15 - 36)

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

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

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 GYNGHORWYR NEU SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 37 - 62)

12.1 – ADV/2024/7 - Cartref Gofal Preswyl Brwynog, Madyn Dysw, Amlwch
ADV/2024/7

12.2 – FPL/2024/263 - Canolfan Ieuenctid a Chymuned Jesse Hughes, Ffordd Kingsland, Caergybi
FPL/2024/263

12.3 – FPL/2024/254 - Ysgol Gynradd Llangoed, Llangoed
FPL/2024/254

12.4 – HHP/2024/139 – Gwynedd, Ffordd Warren, Rhosneigr
HHP/2024/139

12.5 – FPL/2024/232 - Cae Pêl Droed, Llannerchymedd.
FPL/2024/232

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

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, R Ll Jones, Dafydd Roberts. Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (AR), Cyfreithiwr Cynllunio (LMS), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwyydd Cynllunio (CT), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaethau Pwyllgorau (FT)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr John Ifan Jones, Jackie Lewis, Alwen Pennant Watkin a Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorydd Alun Roberts (ar gyfer cais 7.2); Sonia Williams (ar gyfer cais 7.1). Cynghorwyr Derek Owen, Dafydd Rhys Thomas, Ieuan Williams.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol yn gysylltiedig â cheisiadau 6.1 a 12.1 ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y ceisiadau hyn.

Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan ddiddordeb personol yn gysylltiedig â cheisiadau 12.2 a 12.3 ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais ar y ceisiadau hyn.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Medi 2024 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Medi 2024 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 7.1 a 7.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais.

6.1 FPL/2024/76 – 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 dir i'r gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll

Dywedodd y Cadeirydd bod y Swyddog yn argymell cynnal ymweliad safle er mwyn i'r aelodau allu gweld y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Neville Evans.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7 CEISIADAU'N CODI

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Medi 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 18 Medi, 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Owain Hughes, Russell Hughes Cyf., fel Asiant y cais. Dywedodd bod y cais yn ymwneud ag ailddatblygu hen dafarn. Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers 2009 ac mae wedi mynd a'i ben iddo a dod yn ddolur llygaid a niwsans yn lleol. Mae'r datblygiad ar gyfer cyfleuster gofal preswyl, nid HMO fel yr honnwyd yn lleol. Bydd yn darparu cartref i bobl hŷn bregus sydd angen ychydig o sicrwydd, cymorth neu ofal ychwanegol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn â Pholisi Cynllunio TAI 11 gan fod y safle y tu mewn i'r ffin

ddatblygu. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i ganol y dref a chyfleusterau, gan gynnwys cyfleusterau trafnidiaeth i leoliadau eraill. Ymgynghorwyd â'r adran gwasanaethau cymdeithasol ar sawl achlysur ac maent yn gefnogol ac yn gallu cadarnhau bod angen cyfleuster o'r fath. Mae'r Swyddog Cadwraeth yn gefnogol i'r bwriad i adfer yr adeilad i'w ffurf wreiddiol, yn cynnwys tynnu'r ffenestri bae a chreu adeilad llawer mwy deniadol sy'n adlewyrchu'r adeilad gwreiddiol. Ymgynghorwyd â'r awdurdod priffyrdd ac maent yn gefnogol i'r bwriad. Ystyrir bod y llefydd parcio yn ddigonol o ystyried defnydd blaenorol yr adeilad fel tafarn, heb unrhyw ddarpariaeth parcio, a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o lefydd parcio yn y dref. Mae'r adran gynllunio wedi derbyn nifer o lythyrau yn cefnogi'r cais ac mae'n amlwg bod busnesau a phobl leol am weld yr adeilad yma'n cael ei ailddatblygu. Mae gan y datblygwr hanes profedig o weithio'n agos gyda'r awdurdod ar ddatblygiadau o safon uchel ym Mhorthaethwy. Heb os, bydd y cynnig yn cael gwared ar adeilad sy'n niwsans cyhoeddus a dolur llygaid ym Mhorthaethwy. Bydd yr Awdurdod, cynghorwyr lleol a'r Heddlu yn derbyn llai o gwynion o ganlyniad a bydd felly'n lleihau'r pwysau ar wasanaethau cyhoeddus. Mae'r Datblygiad yn cyd-fynd â'r polisïau cynllunio, gofynion priffyrdd, cymeriad yr ardal gadwraeth a gofynion ecolegwyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu canolfan gwasanaethau lleol Porthaethwy. Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers 15 mlynedd a bydd ei gyflwr yn parhau i ddirywio. 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 safle o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yng nghanol y dref ac mae digon o wasanaethau trafnidiaeth cyhoeddus ar gael. Mae'r cynnig felly'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 ym Mholisi TAI 11 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. Ni fydd y datblygiad yn creu gorddarpariaeth o lety gofal o'i gymharu ag anghenion yr ardal leol. Mae Polisi Cynllunio 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. O ystyried defnydd blaenorol y safle fel tŷ tafarn (y byddai modd ei ailagor) 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. Gan fod y cynnig o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy, mae polisïau cynllunio PS 20 a AT1 yn berthnasol. 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. O ganlyniad, mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau ym mholisïau, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 20 a AT1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymlaen i ddweud bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd sy'n fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth o ran llefydd parcio fymryn yn is na'r safonau disgwyliedig, sef 5 lle parcio yn lle 6, ystyrir bod hyn yn ddigonol o ystyried defnydd blaenorol yr adeilad fel tŷ tafarn a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad yn agos at ddigon o feysydd parcio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Briffyrdd hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd a bydd amod i sicrhau y cedwir at y Cynllun hwnnw. Mae'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion Arolygiaeth Gofal Cymru a bydd y darparwr yn cofrestru ag Arolygiaeth Gofal Cymru. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Sonia Williams, Aelod Lleol ei bod yn poeni am broblemau parcio a thraffig. Mae'r datblygiad ar gyfer pobl dros 55 oed (fel sydd wedi'i nodi ar yr arwydd y tu allan i'r adeilad) a bydd 5 lle parcio ar y safle, 2 ger y fynedfa a 3 yn y garej. Nid oedd yn credu bod digon o le i barcio 3 car yn y garej ar y safle gan fod gan y garej dau ddrws garej ac un drws llai, sy'n cyfyngu nifer y llefydd parcio. Nid oedd y drws llai wedi'i nodi ar y caniatâd cynllunio. Nododd nad oes cyfleusterau parcio ger y safle a bod llinellau melyn ar y ffordd gerllaw. Fodd bynnag, mae staff a chontractwyr yn parcio ar y llinellau melyn yn ddyddiol a gofynnodd pwy fydd yn monitro nad ydi pob yn parcio ar y llinellau melyn ar ôl i'r cais gael e gymeradwyo. Yn ystod yr ymweliad safle soniwyd bod lle parcio ger y Pier, ond mae'n rhaid cael tocyn parcio blynyddol i bario yn y fan yma ac mae trigolion lleol yn cwyno nad ydynt yn gallu prynu tocyn gan mai dim ond nifer gyfyngedig o docynnau sydd ar gael. Er yr honnir bod digon o gyfleusterau parcio ym Mhorthaethwy, rhaid sylweddoli bod y dref yn brysur iawn ac mae nifer o drigolion yn cwyno nad ydynt yn gallu dod o hyd i le parcio. Cyfeiriodd y Cynghorydd Sonia Williams at y ffaith bod yr adeilad yn arfer cael ei ddefnyddio fel tŷ tafarn a bod pobl yn arfer cerdded yno neu'n cael tacsi yn hytrach na dod yn eu ceir ac felly nid oedd problemau parcio. Aeth ymlaen i ddweud bod y datblygiad wedi cael ei hysbysebu fel datblygiad preswyl ar gyfer pobl fregus, ond mae'r adeilad ar ddau lawr ac nid oes sôn yn y cais cynllunio am osod lifft yn yr adeilad.

Mewn ymateb i'r sylwadau gan yr Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr arwydd ar y safle yn nodi mai datblygiad preswyl yw hwn. Mae'r ddarpariaeth parcio ar y safle'n bodloni'r safonau parcio ac mae Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Priffyrdd. Er ei fod yn derbyn bod parcio'n broblem ym mhob tref a phentref ar Ynys Môn, mae'r gofyniad wedi cael ei leihau o 6 lle parcio i 5 gan fod digon o lefydd parcio ym Mhorthaethwy a chan fod gan y gwasanaeth trafnidiaeth cyhoeddus ym Mhorthaethwy ymysg y gorau ar yr ynys. Ystyrir na fydd colli un lle parcio ar y safle yn cael effaith sylweddol. Dywedodd nad yw monitro parcio ar linellau dwbl yn fater cynllunio ac mai'r Adran Briffyrdd ac asiantaethau eraill ddylai fod yn gwneud hynny. Cyfeiriodd at y garej ar y safle a ddylai gydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd ac ystyrir bod digon o le parcio ar y safle. Gellir

gweld y lifft ar y cynllun llawr a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r lifft wedi'i leoli yn yr estyniad yn y cefn ac mae'n bodloni'r gofynion.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn cefnogi'r cais gan fod yr adeilad wedi bod yn wag ers 15 mlynedd ac roedd yn croesawu'r ffaith bod datblygwr yn dymuno datblygu adeilad yn y fath gyflwr. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod yn poeni am y problemau parcio ar y safle. Dywedodd na fydd modd i'r preswylwyr gerdded yn bell ac y bydd yn rhaid i bobl gael trafnidiaeth i fynd a dod o'r safle; bydd yn cymryd mwy o amser os oes rhaid defnyddio cadair olwyn i'w cludo i mewn ac allan o'r adeilad. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cael 'lle stopio' yn bwysig, a bod digon o 'le stopio' y tu allan i'r safle ac y bydd y llefydd parcio wedi'u lleoli y tu allan i'r estyniad.

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

(Fe wnaeth y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE atal ei bleidlais gan nad oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle)

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod ar 4 Medi 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 18 Medi 2024.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning fel Asiant y cais a dywedodd bod y cais yn cynnwys cynllun diwygiedig ynghyd â gwybodaeth ychwanegol yn dilyn gwrthod dau gais blaenorol yn 2019 a 2021. Roedd y ddau gais a wrthodwyd am dŷ newydd oedd yn sylweddol yn fwy. Mae'r dyluniad newydd yn dŷ dau lawr yn hytrach na 3 llawr ac mae'r cynllun yn symud ôl troed y tŷ yn ôl ar y safle, yn bennaf ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol. Mae'r swyddogion yn cefnogi'r cais ac mae cryn drafod wedi bod i sicrhau fod y datblygiad yn un o safon uchel. Nid yw'r safle yn weledig iawn o'r Fenai gan fod coed sylweddol rhwng y tŷ a'r Fenai a hefyd nifer o goed ar Ynys y Big. Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor gan aelodau lleol ond mae'n debyg fod hynny ar sail pryderon ynglŷn â'r ceisiadau blaenorol. Mae'r ymgeisydd yn yr achos yma wedi trafod a rhannu'r cynlluniau â'r cymdogion cyn cyflwyno'r cais ac mae'r ffaith fod y tŷ wedi ei symud yn ôl ar y safle yn sicrhau nad oes effaith o gwbl ar fwynderau'r cymdogion. Tŷ un llawr sydd ar y safle ar hyn o bryd, ac er bod y cais yma yn cyflwyno tŷ o ddyluniad traddodiadol 2 lawr, dim ond cynnydd o ychydig dros 2 medr fydd yna i grib y to. O'r herwydd ni fydd y tŷ yn weladwy o Ffordd Biwmares sydd yn uwch na'r safle. Mae yna hefyd goed sylweddol

rhwng y ffordd a'r tŷ arfaethedig ac mae'r perchnogion wedi bod yn gweithio â'r adran cefn gwlad i sicrhau fod y coed a'r goedlan ar y safle yn cael ei rheoli a'i gwarchod mewn ffordd fydd yn sicrhau hir oes y coed. Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd gan fod y fynedfa o safon dderbyniol ac nid yw'r cais yn cynnig newidiadau i'r fynedfa, a dyma oedd y pryder gyda'r ddau gais blaenorol. Mae adroddiad y Swyddog yn cadarnhau bod y dyluniad o ansawdd uchel, a bod y tŷ wedi'i sgrinio'n dda gan goed ac felly ni fydd yn achosi effaith weledol annerbyniol. Mae'r cynllun yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac awch yr Ymgeisydd a'r Cyngor i godi tŷ cynaliadwy yn lle'r eiddo presennol sydd mewn cyflwr mor wael fel na ellir ei atgyweirio na'i ymestyn. Felly, dymchwel ac ailgodi'r eiddo yw'r opsiwn mwyaf cynaliadwy. Dywedodd nad oedd Aelodau'r Pwyllgor wedi mynd i mewn i'r adeilad yn ystod yr ymweliad safle, fodd bynnag mae'r Adroddiad Strwythurol yn cynnwys lluniau o gyflwr mewnol yr adeilad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Porthaethwy ger yr A505 yng Nglyn Garth mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae safle'r cais yn agos at SoDdGA dynodedig 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. Y prif bolisi sy'n berthnasol wrth ystyried y cais hwn yw polisi Tai 13: Ail-adeiladu Tai. Mae gan yr annedd bresennol ddefnydd preswyl cyfreithiol, nid yw'r adeilad yn adeilad rhestredig ac nid yw o unrhyw werth pensaernïol neu hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw. Ystyrir felly bod y cynnig yn bodloni meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi fel y nodir yn yr adroddiad. 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 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 13. Mae maen prawf 6 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. Yn ystod yr ymweliad safle, roedd lleoliad yr annedd arfaethedig wedi'i farcio, ac 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. 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. 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. Bydd crib y to'n cael ei gynyddu 2.3m ac ystyrir nad yw hyn yn gynnydd sylweddol yn y lleoliad hwn gan fod coed aeddfed ar safle eang ac oherwydd bod y safle'n disgyn yn raddol tuag at lannau'r Afon Menai. 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.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol bod dau gais blaenorol wedi cael ei wrthod yn 2019 a 2021. Er ei fod yn derbyn bod yr annedd arfaethedig yn llai na'r ceisiadau a gyflwynwyd yn flaenorol mae pobl leol yn dal i boeni am y cais. Nododd y bydd yr annedd arfaethedig ger yr Afon Menai ac y bydd cynnydd o 12% yn ôl troed yr adeilad. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy amlwg na'r adeilad presennol a bydd yn fwy gweledol o'r eiddo cyfagos ac o eiddo ar yr ochr arall i'r Afon Menai. Mae'r safle o fewn yr AHNE ac mae'n rhaid ystyried hynny wrth werthuso'r cais. Er ei fod yn derbyn bod dyluniad yr annedd arfaethedig o ansawdd uchel, cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog sy'n nodi bod yn rhaid dymchwel yr adeilad oherwydd lleithder, bod asbestos yn debygol o fod yn bresennol a phroblemau gyda'r to. Roedd y Cynghorydd Roberts yn dymuno cael gwybod a yw Swyddogion wedi ymchwilio i gyflwr honedig yr eiddo a'r cyfiawnhad a roddwyd dros ei ddymchwel. Dywedodd y byddai hynny'n lleddfu'r pryderon lleol.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gellir cefnogi'r cais oherwydd ei ddyluniad, ansawdd a'i leoliad. Yn ystod yr ymweliad safle, roedd lleoliad yr annedd arfaethedig wedi'i farcio, ac er y nad fydd ar yr un ôl troed â'r annedd bresennol, 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. Dim ond 12% fyddai'r cynnydd cyffredinol yn ôl troed yr adeilad. Er y byddai'n cynyddu cyfanswm arwynebedd y llawr oddeutu 124%, ni fydd yn cael effaith andwyol oherwydd y coed aeddfed a'r eiddo sylweddol gerllaw. Dywedodd bod yr Arolwg Strwythurol wedi cael ei

gyflwyno gan syrfëwr cymwys annibynnol a'i fod yn dangos bod yr eiddo mewn cyflwr gwael y tu mewn.

Dywedodd y Cynghorydd Neville Evans bod yr adeilad yn edrych fel petai mewn cyflwr derbyniol o'r tu allan yn ystod yr ymweliad safle. Holodd a yw perchnogion yr eiddo i'r chwith wedi gwrthwynebu oherwydd maint ac uchder yr annedd arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y bydd y datblygiad newydd yr un mor agos i'r eiddo cyfagos fwy neu lai. Ar y dechrau roedd y cymdogion yn poeni y byddai'r adeilad yn effeithio ar eu golygfa a'u mwynderau ond gan fod y cynnig presennol ar yr un ôl troed fwy neu nai nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Asiant wedi cynnig i'r Aelodau fynd i mewn i'r adeilad yn ystod yr ymweliad safle ond oherwydd materion Iechyd a Diogelwch penderfynwyd peidio â mynd i mewn i'r adeilad.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod yr eiddo mewn cyflwr gwael a'i fod wedi bod yn wag ers 2017. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cais i ddymchwel yr adeilad a chodi annedd o ansawdd uchel ar ôl cyflwyno Arolwg Strwythurol sy'n cadarnhau nad yw'r adeilad yn gynaliadwy oherwydd ei fod mewn cyflwr gwael. Cynigodd y Cynghorydd Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

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/2024/105 – 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 ar dir i'r Gogledd-Ddwyrain o Gwêl y Llan, Llandegfan

Fe wnaeth y Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol am ymweliad safle oherwydd pryderon y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol ynglŷn â'r fynedfa a phroblemau traffig yn enwedig yn ystod y gwaith adeiladu. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau yn ystod cyfarfod a gynhaliwyd yn lleol y bydd y datblygiad yn cymryd hyd at 2 flynedd i'w gwblhau ac y bydd y gwaith yn cael effaith sylweddol ar yr ystâd dai gerllaw.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol â chais yr Aelod Lleol. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Neville Evans.

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

12.2 FPL/2024/7 - Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â thirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn 107-113, 116-122, 133-152 Ystâd Tan y Bryn, Y Fali

Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â'r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny'n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali. Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig. 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. 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. Mae’r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw’r blociau fflatiau. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 2.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

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

12.3 FPL/2024/78 - Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â thirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn Fflatiau Bron Heulog, Y Fali

Fe wnaeth y Cynghorydd Ken Taylor ddatgan buddiant personol yn gysylltiedig â’r cais hwn ac ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol cadarnhaodd nad oedd hynny’n ei atal rhag cymryd rhan yn y drafodaeth a’r bleidlais.

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn ymwneud ag eiddo Cyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu’r Fali. Dyma i gais i adnewyddu’r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig. 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.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb 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.

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

12.4 FPL/2024/29 – 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 ar dir ym Mhorth Amlwch

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y 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 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. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol, 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. Aeth ymlaen i ddweud bod y Swyddog Ecolegol wedi gofyn am Arolwg Ymlusgiaid a fydd yn cael ei gyflwyno ddechrau mis Hydref 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.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod pwerau'n cael eu dirprwyo i'r Swyddogion fel y nodir yn yr adroddiad. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

PENDERFYNWYD dirprwyo pwerau i'r Swyddogion i'w galluogi i ddelio ag unrhyw geisiadau i ryddhau amodau cyn dechrau ac yn amodol ar dderbyn ac ystyried yr Arolwg Ymlusgiaid sy'n weddill cyn belled nad yw'n peri'r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol i'r cais.

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 23 Hydref, 2024

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Chair) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, Glyn Haynes, John Ifan Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Robin Williams.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLlJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Technegydd (Priffyrdd) (SD).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr T Ll Hughes MBE, Robert Ll Jones a Liz Wood Aelodau Lleol : Cynghorwyr Carwyn Jones a Gary Pritchard (cais 2)
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Cynghorwyr Dyfed Wyn Jones a Sonia Williams (cais 1 yn unig); Cynghorydd Alun Roberts (cais 2 yn unig)

---

1. **FPL/2024/76 – 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 dir i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll.**

   Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio'r cais i aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Gwelwyd y safle o'r fynedfa arfaethedig newydd yn Y Garnedd, Llanfairpwll.

2. **FPL/2024/105 – 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 Gwêl y Llan, Llandegfan.**

   Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cais i aelodau o'r Pwyllgor Cynllunbio a Gorchmynion. Gwelwyd safle'r cais o'r fynedfa arfaethedig newydd yn Gwêl y Llan ac o Gwêl Eryri (Mill End Estate), Llandegfan.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

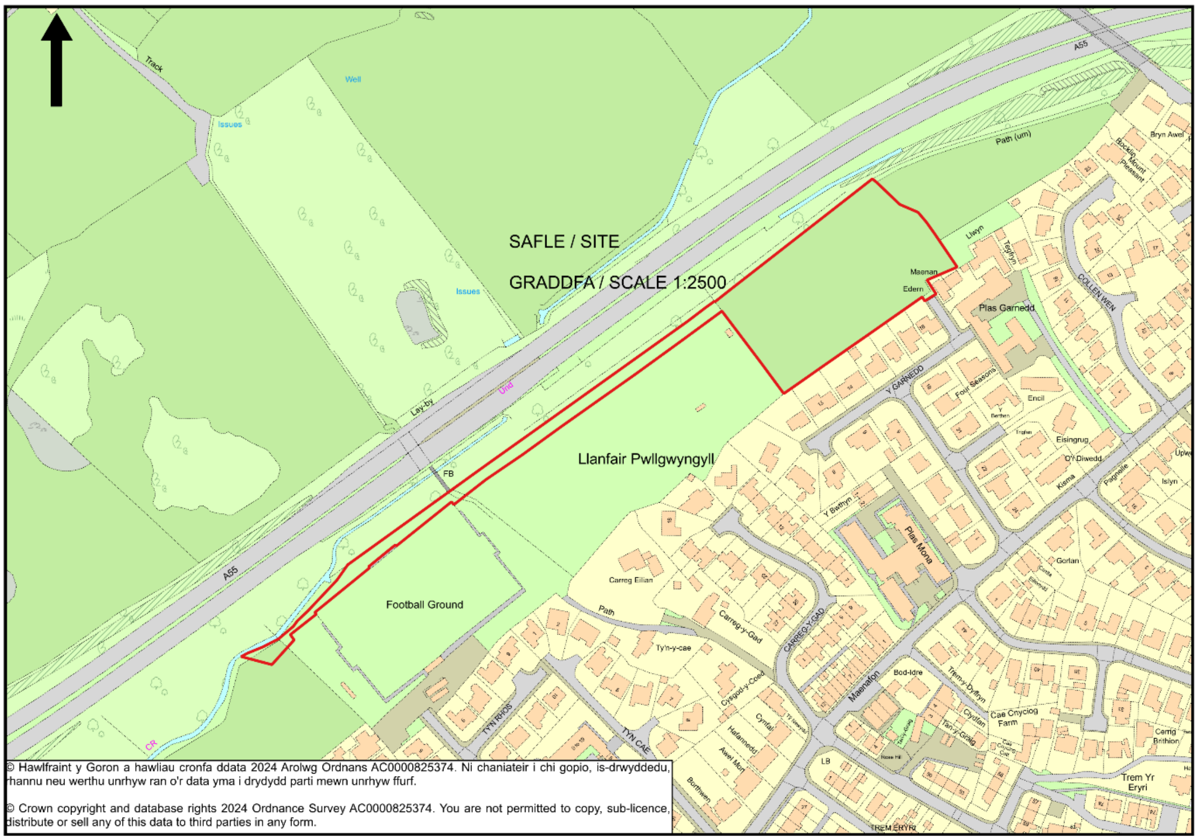
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **7.1**

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: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol. Y Cynghorwyr Robin Williams a Sonia Williams.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 23 Hydref a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref Llanfairpwll ar ddiwedd stad breswyl Y Garnedd, sydd hefyd yn darparu dull o gael mynediad i'r safle. Mae'r safle yn dir amaethyddol ar hyn o bryd, gyda'r ochr ogledd orllewinol wedi'i ddiffinio gan lystyfiant aeddfed sy'n ymylu priffordd y A55. Mae'r terfynau dwyreiniol a

deheuol hefyd wedi eu diffinio gan lystyfiant ac maent yn rhannu eu terfynau â thir caeedig amaethyddol a chlwb pêl-droed y pentref i'r de orllewin. Mae'r terfyn de-ddwyreiniol wedi'i rannu â chwrtilau preswyl eiddo ar stad Y Garnedd. Nid oes graddiant sylweddol yn bodoli ar draws y safle, sydd hefyd â hawl tramwy cyhoeddus yn mynd ar ei draws o ffordd stad Y Garnedd i ran ogleddol y tir caeedig. Mae'r cais yn un am godi 27 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu ffordd stad a datblygiadau cysylltiedig eraill.

Mae'r anheddau arfaethedig i gyd yn ddau lawr o ran eu dyluniad a byddant wedi eu gorffen a thoeau llechi, waliau wedi'u rendro lliw sialc a drysau a ffenestri UPVC gwyn. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 fflat 1 ystafell wely, 14 annedd 2 ystafell wely, 6 annedd 3 ystafell wely a 3 annedd 4 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y ceisiadau yw;

i. Cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol
ii. Ystyriaethau priffyrdd
iii. Effaith ar eiddo cyfagos
iv. Draenio, llifogydd, ystyriaethau sŵn.
v. ystyriaethau ecoleg a bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
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 PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
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 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Sonia Williams	Gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Gwrthwynebiad - y prif faterion a godir yw a oes gwir angen, effeithiau ar wasanaethau lleol, yr amgylchedd, y Gymraeg, amwynderau. Draenio a risg llifogydd. Traffig a mynediad.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu manylion nifer o bobl ar y rhestr aros am dai.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor parthed ystyriaethau amgylcheddol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cadarnhau nad oes angen cyfraniad tuag at cyfleusterau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor parthed ystyriaethau ecoleg a bioamrwyiaeth.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor parthed yr fframwaith polisi perthnasol.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau / dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / amodau.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor parthed draenio a risg llifogydd.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i ddargyfeiriad Adran 257.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Bodlon gyda'r mesurau sydd wedi'u cynnwys yn yr Asesiad Effaith ar y Gymraeg.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ger y safle a hysbysiad a roddir yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 11/10/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn derbyniwyd 32 sylwadau ynghyd a deiseb gyda 1051 llofnod. Mae'r prif faterion a godwyd yn cael eu crynhoi isod:

- Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu */ Mae Polisi TAI 16 yn y CDLlC yn caniatáu eithriad i gynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu.*

- Pryder ynglyn â’r fynedfa, traffig, parcio a’r rhwydwaith ffyrdd / *Ymgynghorwyd â’r Awdurdod Priffyrdd. Mae’r pryderon gwreiddiol wedi cael eu datrys ac o ganlyniad nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad yn ddibynnol ar amodau.*
- Pryder ynglyn â draenio a llifogydd / *Dim gwrthwynebiad gan yr ymgyngoreion statudol – Dŵr Cymru, Priffyrdd, Cyfoeth Naturiol Cymru a Draenio – yn gysylltiedig â llifogydd, y cynllun arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb na’r Systemau Draenio Cynaliadwy ehangach a bydd rhaid i’r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy hefyd gymeradwyo’r cynlluniau hyn ar wahân.*
- Pryder ynglyn â sŵn ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladau a’r effaith y bydd hynny’n ei gael yn enwedig ar y cartref nyrsio gerllaw / *Er y bydd y gwaith adeiladu’n achosi aflonyddwch ni fydd yn barhaol ac ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais oherwydd hyn. Bydd amodau’n cael eu gosod i reoli oriau gwaith ar y safle.*
- Pryder ynglyn â sŵn ac aflonyddwch, effaith y datblygiad ar heddwch a thawelwch a mwynderau’r preswylwyr a phreswylwyr y cartref nyrsio gerllaw / *Wedi i’r datblygiad gael ei gwblhau ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch nac yn cael cymaint o effaith ar fwynderau’r trigolion fel y gellid cyfiawnhau ei wrthod.*
- Mae’r pentref wedi’i or-ddatblygu */ Barn bersonol yw hyn, mae’r adroddiad yn asesu derbynioldeb y cais yn erbyn yr holl bolisïau perthnasol yn y polisi.*
- Pryder ynglyn â llygredd aer o’r A55 */ Mae Asesiad Ansawdd Aer wedi cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n dod i’r casgliad na fydd y gwaith adeiladu na chyfnod gweithredol y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar ansawdd yr aer.*
- Pryder ynglyn â goredrych a cholli preifatrwydd yn groes i’r Ddeddf Hawliau Dynol */ Mae’r pellter rhwng yr anheddau presennol a’r anheddau arfaethedig yn cwrdd â neu’n fwy na’r pellterau sydd wedi’u nodi yn Nodyn Canllaw 8: Pa mor agos at ei gilydd yw datblygiadau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Mewn perthynas â’r honiad bod y cais yn groes i Ddeddf Hawliau Dynol 1998, mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a deddfwriaeth a rheoliadau perthnasol eraill yn cynnwys fframwaith statudol ar gyfer dod i benderfyniad ynglyn â cheisiadau cynllunio, yn cynnwys ystyried y darpariaethau yn Neddf Hawliau Dynol 1998. Mae hyn yn cynnwys cyfnod hysbysebu statudol er mwyn rhoi cyfle i bobl y mae cynigion datblygu’n effeithio arnynt gael cyflwyno sylwadau. Mae gan yr ACLl ddyletswydd i ystyried ceisiadau yn unol â’r cynllun datblygu gan ystyried yr ystyriaethau cynllunio perthnasol a’r sylwadau a dderbynnir. Mae hyn yn cynnwys ystyried ac asesu effaith y datblygiad ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos. Gwneir hyn hyd yn oes os na dderbynnir unrhyw wrthwynebiad.*
- Pryder ynglyn â cholli golau a golygfa */ Fel y nodir uchod, mae’r cynnig yn cydymffurfio â’r pellterau gofynnol. Hefyd, mae’r safle i’r Gogledd/Gogledd Orllewin o stad Y Garnedd ar dir sydd fymryn yn is ac felly nid yw’r datblygiad yn debygol iawn o amharu ar yr eiddo o ran colli golau. Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.*
- Effaith a straen ar wasanaethau lleol h.y. ysgolion, canolfan iechyd, fferyllfa */ Mae’r Adran Addysg wedi cadarnhau bod capasiti yn yr ysgolion lleol. Nodir y pryderon ynglyn â’r effaith ar y ganolfan iechyd a’r fferyllfa, fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y ganolfan iechyd, y fferyllfa na BIPBC.*
- Effaith ar yr amgylchedd */ Mae’r cynnig yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth megis gwaith plannu a thirlunio a thiwbiau ystlumod, blychau adar a ffensys â thyllau i ddraenogod.*
- Bydd y bibell draenio dŵr wyneb yn mynd drwy’r cae pêl-droed, gan effeithio ar y clwb a’u defnydd o’r cae a’u gallu i ddatblygu’r clwb ymhellach / *Nid oes gan yr ymgyngoreion statudol perthnasol wrthwynebiad i’r trefniadau arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb. Bydd y datblygiad yn ddibynnol ar gytundeb rhwng yr holl bartïon. Ni fydd yn amharu ar y clwb yn barhaol.*
- Mae gwifrau uwchben y safle */ Ac eithrio rhan fach o’r ffordd stad, ni fydd unrhyw dir yn cael ei ddatblygu o fewn yr hawddfraint 3m y naill ochr i’r gwifrau uwchben.*
- Bydd y caniatâd yn gosod cynsail */ Mae pob cais cynllunio yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun ac yn unol â’r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.*
- Effaith ar y Gymraeg */ Mae Asesiad o’r Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno fel rhan o’r cais ac mae wedi cael ei adolygu gan y Rheolwr Polisi a’r Gymraeg sy’n fodlon â’r wybodaeth a gyflwynwyd.*
- Effaith ar y llwybr cyhoeddus */ Bydd y llwybr cyhoeddus yn cael ei gadw a’i ddargyfeirio fel rhan o’r cais. Bydd unrhyw effaith bosib yn ystod y gwaith adeiladu unig ac ni fydd yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus yn barhaol.*

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL /2021/231 - 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 / Full application for the erection of 27 affordable dwellings, construction of internal access road, diversion of Public Right of Way, creation of a landscaping bund, erection of acoustic fence and associated works on Tîr i'r Gogledd o / Land North of, Y Garnedd, Llanfair Pwllgwyngyll - Gwrthod / Refused - 02/03/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwneud gwaith cysylltiedig ar dir i’r gogledd o stad Y Garnedd, Llanfairpwll.

Mae datblygiadau tai ar gyfer 10 o dai neu fwy yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau mawr ac felly cynhaliwyd ymgynghoriad cyn ymgeisio. Mae’r gofyniad hwn wedi’i nodi yn Rhan 17 o’r Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y’i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Cafodd cais blaenorol ar gyfer yr un datblygiad, sef cais cynllunio rhif FPL/2021/231, ei wrthod ym mis Mawrth 2023. Fe’i gwrthodwyd oherwydd gwrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol a’r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy i’r dull arfaethedig ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o’r safle sef drwy gysylltu’r system â’r system ddraenio ar briffordd yr Awdurdod Lleol.

Ar ôl dod i gytundeb, o dan y cynllun presennol bydd dŵr wyneb o’r safle’n cael ei ryddhau i gwrs dŵr i’r de ddwyrain o’r safle drwy ollyngfa a fydd yn cael ei chreu. Mae’r cynllun yn cynnwys archeb am garthffos gyhoeddus gan Dŵr Cymru a chais iddynt fabwysiadu’r rhwydwaith dŵr wyneb arfaethedig ar y safle.

Nid oes gan yr ymgyngoreion statudol - Dŵr Cymru, Priffyrdd a Draenio - unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig na’r Systemau Draenio Cynaliadwy ehangach. Bydd rhaid i’r systemau draenio cynaliadwy hefyd gael eu cymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Systemau Cynaliadwy (SAB) ar wahan.

Mae Llanfairpwll wedi’i dynodi’n Ganolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mabwysiedig. Mae’r polisi’n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu.

Er bod y safle dan sylw y tu allan i ffin ddatblygu Llanfairpwll mae union gerllaw’r ffin.

Mae Polisi TAI 16 yn ymwneud â safleoedd eithrio. Yn ôl y polisi os gellir dangos bod angen lleol wedi’i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i’r ffin ddatblygu sy’n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy’n union gerllaw’r ffiniau datblygu sy’n ffurfio estyniad rhesymegol i’r anheddle. Mae’n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy’n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae’n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llanfairpwll yn ystod oes y Cynllun yw 82 uned (yn cynnwys ‘lwfans llithriad’ o 10% sy’n golygu bod y dull o gyfrifo’r ffigwr hwn wedi ystyried unrhyw amgylchiadau posib na ellir eu rhagweld a all ddylanwadu ar y ddarpariaeth ddangosol o dai, e.e. materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ayb). Rhwng 2011 a 2023, cwblhawyd 65 uned yn Llanfairpwll. Ym mis Ebrill 2023 roedd 10 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy’n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu y byddai’r ddarpariaeth yn fwy na’r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yn Llanfairpwll.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o fodloni'r gofyniad ar gyfer tai. Drwy fonitro'r Cynllun bob blwyddyn mae modd i gynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu datblygu h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddiadau'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 22% o dwf y Cynllun yn cael ei leoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y twf dangosol (yn cynnwys 10% o lithriad) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 o unedau. Cafodd 906 o unedau eu cwblhau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol rhwng 2011 a 2022 ac roedd 557 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg o 291 uned. Felly, ar hyn o bryd gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal ac mae Asesiad Anghenion Tai wedi cael ei gyflwyno â'r cais sy'n cadarnhau na ellir cyfarch yr angen hwn o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu na thrwy'r tai sydd ar werth yn y setliad.

Ystyrir felly bod y cynnig yn bodloni'r darpariaethau ym mholisi TAI 16.

Yn unol â maen prawf 2 ym Mholisi PS1 'Yr Iaith Gymreig a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr ar safle ar hap annisgwyl, cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg â'r cais.

Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi adolygu'r Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg ac mae wedi cadarnhau bod yr Asesiad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisi.

Ymgynghorwyd â'r Adran Addysg sydd wedi cadarnhau bod capasiti yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol, ac felly nid yw'n ofynnol gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau.

Gan fod y cynnig yn cynnwys 27 annedd mae polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd yn berthnasol. Mae'r polisi hwn yn datgan bod disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd lle na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod *Fields in Trust* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Cynhaliwyd asesiad a bydd yn ofynnol i'r datblygwr dalu cyfanswm o £12,902.19 sy'n cynnwys £8557.08 tuag at ddarparu cyfleusterau chwaraeon awyr agored a £4345.11 tuag at ddarparu man chwarae addas i blant.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Gyffredin, y Gofrestr Tai Teg, Rhagolygon Aelwydydd 2014 ayb er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu er mwyn gwneud iawn am yr anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Mae'r cynnig ar gyfer codi 27 annedd - 14 tŷ 2 ystafell wely, 6 tŷ 3 ystafell wely, 3 tŷ 4 stafell wely a 4 fflat un ystafell wely. Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gan y Gwasanaeth Tai, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn addas ac yn unol â'r darpariaethau ym mholisi TAI 8.

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

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio â'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a

natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad, gosodiad maint a thirweddu ac ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ni ystyrir chwaith y bydd y cynnig yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw gan fod digon o bellter rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau yn stad Y Garnedd. Mae'r cynnig felly'n cyd-fynd â'r darpariaethau ym mholisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI4.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cynnig ac er ei fod yn cydnabod y pryderon a godwyd, mae'r adran yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac nid oes ganddo unrhyw wrthwynebiad yn ddibynnol ar amodau.

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf i awdurdodau cynllunio yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Ecolegol Cychwynnol, Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a datganiad Dull a Chynllun Rheoli Tirlunio Meddal sy'n cynnwys argymhellion addas. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau lliniaru, gwaith plannu a thirlunio a gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â gofynion polisi PCYFF 4 a AMG5, Dyletswydd Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae rhan o derfyn y safle y tu mewn i barth llifogydd C2 yn ôl y Map Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae rhan o'r safle hefyd y tu mewn i barth 2 a 3 yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, sy'n dangos y peryglon llifogydd yn well na'r Map Cyngor Datblygu (fel y cadarnhawyd gan Lywodraeth Cymru yn ei llythyr dyddiedig 15/12/2021). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n nodi mai'r unig ran o'r safle/cynnig sydd y tu mewn i barth llifogydd (afonydd) yw'r bibell draenio dŵr wyneb 225mm diamedr.

Ar ôl adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Datrys. V3- Mawrth 2024) mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod y ddogfen yn dangos nad yw'r afon gerllaw (Afon Rhyd-Eilian) yn peri bygythiad.

Mae'r safle ger ffordd gyflym yr A55 ac o ganlyniad mae'r cais yn cynnwys Asesiad Ansawdd Aer ac Asesiad Effaith Sŵn.

Daw'r Asesiad Ansawdd Aer i'r casgliad na fydd y gwaith adeiladu a chyfnod gweithredol y datblygiad yn effeithio'n sylweddol ar ansawdd yr aer.

Daw'r Asesiad Effaith Sŵn i'r casgliad y bydd y mesurau lliniaru megis y ffens acwstig a'r bwnd, ffenestri gwell a dulliau awyru amgen yn sicrhau y gellir rheoli sŵn o'r datblygiad fel bod y lefelau sŵn yn dderbyniol yn yr ardaloedd amwynder mewnol ac allanol yn unol â gofynion y Safon Brydeinig briodol…

Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi adolygu'r asesiadau ac nid oes ganddo unrhyw bryderon yn ddibynnol ar roi'r mesurau lliniaru ar waith.

Mae rhan o'r safle yn dir amaethyddol Gradd 2.

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

Ategir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12):

Mae paragraff 3.58 y nodi mai tir amaethyddol gradd 1, 2 a 3a yn ôl y system Dosbarthu Tir Amaethyddol yw'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd cyfyngedig.

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

Er y cydnabyddir bod ran o'r safle yn dir amaethyddol Gradd 2, mae angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad hwn a fydd yn darparu tai fforddiadwy. Mae'r tir dan sylw yn ddarn bach o dir sydd wedi'i leoli rhwng datblygiad tai i'r de ddwyrain a ffordd gyflym yr A55 i'r gogledd orllewin, ac felly ni fydd y tir a gollir yn cael effaith negyddol ar weithgareddau ffermio yn yr ardal. Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori yn unig ac mae pob darn o dir fwy neu lai yn addas ar gyfer hynny.

Ystyrir felly bod digon o dystiolaeth i brofi bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwn yn drech na dim arall ac i gyfiawnhau datblygu darn bach o dir amaethyddol Gradd 2 yn unol â pholisi strategol yn PS 6 a Pholisi Cynllunio Cymru 12.

Casgliad

Yng ngoleuni'r uchod ac yn ddarostyngedig i amodau a Chytundeb Adran 106 (tai fforddiadwy a cyfraniad llecyn agored), ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Argymhelliad

Caniatau - yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy a cyfraniad ariannol tuag ar gyfer llecyn agored.

(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 y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15, 20086/400 Rev. P03 a 20086/401 Rev. P04 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhanol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

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

(03) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15 a 20086/400 Rev. P03 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau 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) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15 a 20086/400 Rev. P03 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.

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion y mesurau i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffordd y stâd yn y dyfodol wedi'u chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chytuno'n ysgrifenedig wedi hynny bydd yn cael ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Bydd ffordd/ffyrdd y stad yn cynnwys cyrbiau a bydd llwybrau troed yn cael hwynebu a'u gorffen cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r gwaith ar safle'r cais, pa bynnag un ddaw gyntaf.

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

(09) Ni fydd y datblygiad yn cael ei feddiannu nes bod y marciau ffordd cyffordd â blaenoriaeth wedi'u cynnal yn unol â lluniadu cyfeirnod SCP/200727/F02.

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

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd cynllun goleuadau stryd, gan gynnwys strategaeth goleuo a lliniaru golau a mesurau i leihau gollyngiadau golau i gynefinoedd chwilota ar gyfer ystlumod yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gynnal a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy ar gyfer oes y datblygiad.

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

(11) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â’r cynllun tirlunio meddal arfaethedig rhif: 629-STO-00-00-DR-L-0001 Rev. P03 a 629-STO-00-00-DR-L-0002 Rev. P01 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.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r mesurau Lliniaru a Gwella Bioamrwyiaeth y manylir arnynt yn adrannau 9 & 10 o’r o'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology 20 Hydref 2023.

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

(13) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwywyd trwy hyn gael ei wneud yn unol â'r Asesiad Effaith Coed a Datganiad Dull,Rev. D, gan Tree Solutions dyddiedig Gorffennaf 2024.

Rheswm: I ddiogelu coed ac er budd amwynderau gweledol yr ardal.

(14) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn gael ei wneud yn unol â'r mesurau lliniaru a nodir yn adran 5 o'r Asesiad Effaith ar Sŵn cyf. 23.222.1.R3 gan Professional Consult Ltd dyddiedig 28 Chwefror 2024.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr preswyl cyfagos.

(15) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(16) 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.

(17) Serch darpariaethau Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Fel y'i diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw orchymyn yn diddymu neu'n disodli'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F o Ran 1 Atodlen 2 yn cael eu heithrio yma.

Rheswm: Er budd amwynder

(18) Ni fydd unrhyw waith adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(19) 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: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0001 Rev. P2**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15**
- **Marciau Ffordd Y Garnedd: SCP/200727/F02**
- **Cynllun Ffiniau Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0004 Rev. P7**
- **Trawsdoriadau Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0005 Rev. P5**
- **Edrychiadau Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0006 Rev. P6**
- **Cynlluniau a drychiadau tai 4P2B : YGLL-SAL-01-22-DR-A-0041 Rev. P3**
- **Cynlluniau a drychiadau tai 5P3B: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0042 Rev. P3**
- **Cynlluniau a drychiadau tai 6P4B: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0043 Rev. P3**
- **Cynlluniau a drychiadau fflat 2B1P: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0050 Rev. P3**
- **Trefniant Cyffredinol a Gosod Allan: 20086/400 Rev. P03**
- **Llwybr Dŵr Wyneb oddi ar y safle: 20086/501-2 Rev P04**
- **Gosodiad Draenio Arfaethedig: 20086/501-1 Rev. P04**
- **Dyluniad Tirlunio Meddal: 629-STO-00-00-DR-L-0001 Rev. P03**
- **Cynllun Rheoli Tirlunio Meddal: 778-STO-XX-XX-RP-L-001**
- **Manylion Tirlunio Meddal: 629-STO-00-00-DR-L-0002 Rev. P01**
- **Aliniadau Fertigol: 20086/401 Rev. P04**
- **Datganiad Trafnidiaeth, SCP, Medi 2024**
- **Asesiad Effaith Coed a Datganiad Dull, Tree Solutions, Rev. D, Gorffenaf 2024**
- **Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (Diweddarwyd), Cambrian Ecology, 20 Hydref 2023**
- **Datganiad Dylunio, Mynediad a Cynllunio, Cadnant Planning, Mawrth 2024**
- **Datganiad Draenio: 20086/E03 Rev. D, Datrys, Mawrth 2024**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Cadnant Planning, Mawrth 2024**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd, V3, Datrys, Mawrth 2024**
- **Asesiad o'r Effaith ar Sŵn, Professional Consult, 23.222.1.R3, 28 Chwefror 2024**
- **Asesiad Ansawdd Aer, AQ109517, Ensafe Consultants, 18/12/2020**

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, PS2, PS4, PS5, PS6, PS16, PS17, PS18, PS19, ISA1, ISA5, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, TAI8, TAI16, AMG5.

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

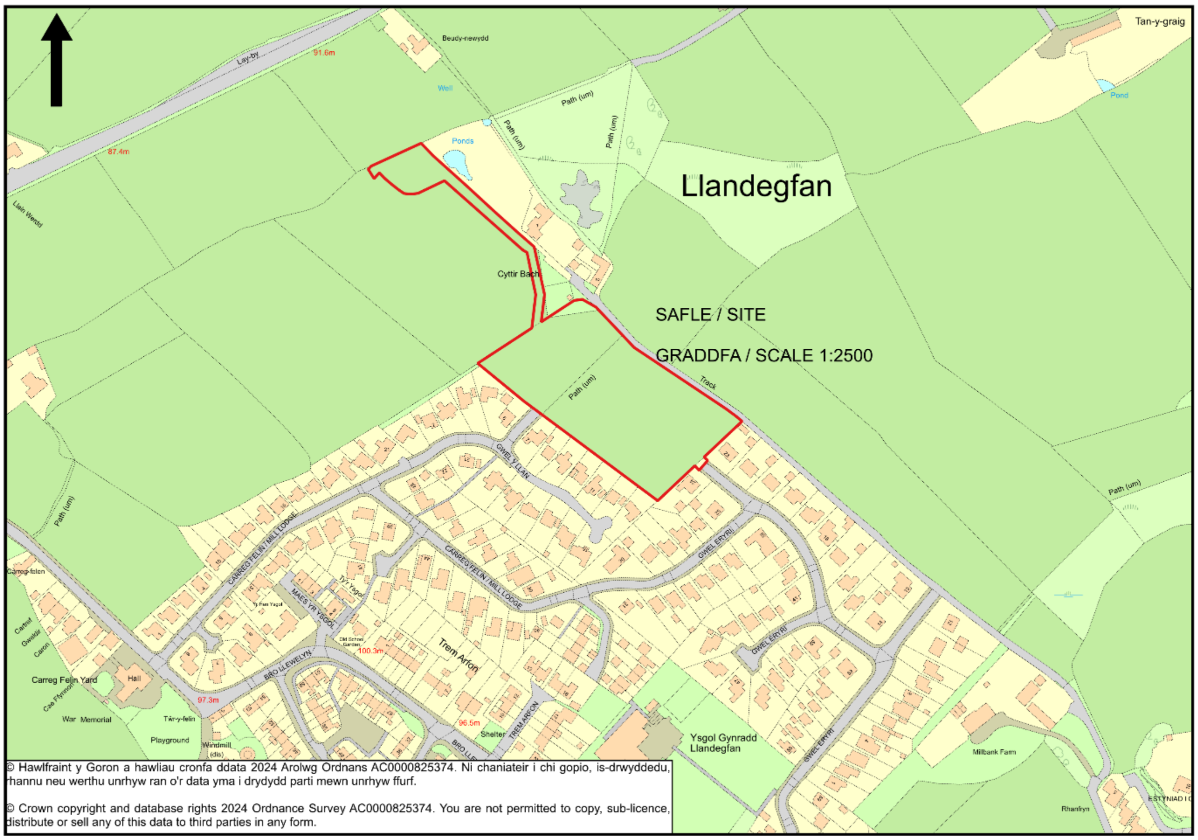
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2024/105

Ymgeisydd: Clwyd Alyn 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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Hydref 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 23 Hydref 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

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	Hapus gyda'r mesurau a gynhwysir yn yr Asesiad Effaith ar y Gymraeg

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 manna 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.

This page is intentionally left blank

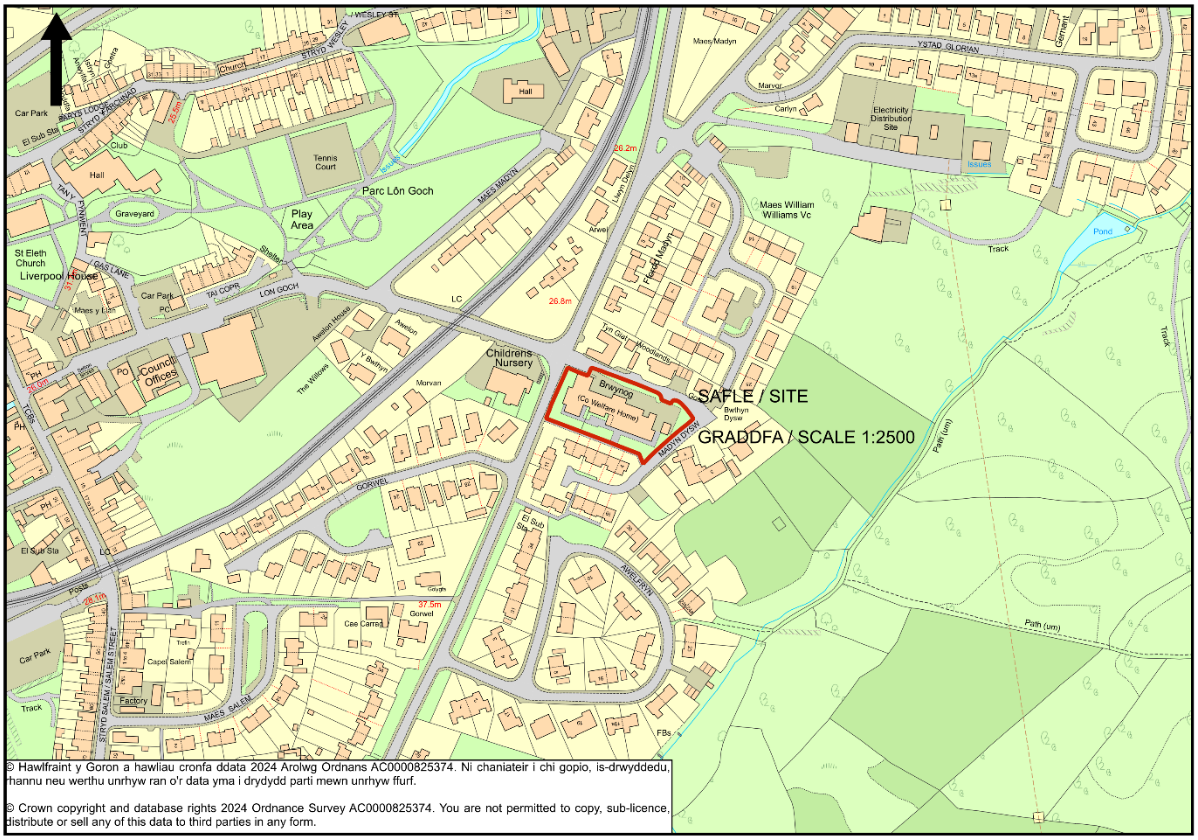
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **12.1**

Rhif y Cais: ADV/2024/7

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff a Eiddo

Bwriad: Cais i leoli tri arwydd heb ei oleuo yn

Lleoliad: Cartref Gofal Preswyl Brwynog, Madyn Dysw, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi dod i sylw'r Pwyllgor am ei fod yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Cartref Gofal Preswyl Brwynog yw'r safle dan sylw yn y cais, ac mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gosod arwyddion ar waliau'r adeilad.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd, neu'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Llunio Lle
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant

Argraffiad 12 Polisi Cynllunio Cymru

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim pryder ecolegol.
Cynghorydd Derek Owen	Dim gwrthwynebiadau
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiadau

Cyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 04/10/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un sylw ar y we.
Roedd y sylw a wnaed yn ymholiad cyffredinol yn ymwneud â lleoliad yr arwyddion.

Anfonwyd neges e-bost at yr unigolyn a gyflwynodd y sylw, yn ei gyfeirio at gynlluniau cyhoeddedig ar wefan y cyngor oedd yn dangos yn union ble fyddai'r arwyddion yn cael eu gosod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA92B/CC - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to Brwynog Residential Care Home
Caniatáu / Permitted 31/07/2009

11LPA92A/CC - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to Brwynog Residential Care Home
Caniatáu / Permitted 09/12/1998

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr Ardal Gadwraeth, ffyrdd, neu unrhyw eiddo cyfagos.

Prif faterion y cais yw:

i. Lleoliad a Dyluniad.
ii. Effaith ar fwynder, eiddo cyfagos a ffyrdd.

Cynnig a Safle:

Cartref Gofal Preswyl Brwynog yw'r safle yn y cais, ac mae wedi'i leoli yn ffin ddatblygu Amlwch, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gosod arwyddion ar waliau'r adeilad.

Manylion yr Arwyddion:

Bydd un arwydd yn arddangos enw'r eiddo, mae'r arwydd yn 2440mm x 815mm x 5mm o faint, a bydd yn cael ei osod ar y drychiad sy'n wynebu'r ffordd i gyfeiriad y gorllewin. Mae dau arwydd arall wedi'u cynnig ar gyfer cornel yr adeilad, gydag un yn wynebu'r ffordd a'r llall ar y drychiad gogleddol. Bydd y ddau arwydd yn mesur 610mm x 610mm x 5mm, gyda'r ddau yn dangos y ffordd i'r brif fynedfa. Bydd yr holl arwyddion yn cael eu creu gan ddefnyddio deunydd Cyfansawdd Alwminiwm, gyda thestun melyn a gwyn ar gefndir glas, gan gynnwys logo Cyngor Sir Ynys Môn.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF 3 yn nodi bod rhaid i'r cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel, gwella a chyd-fynd gyda chymeriad ac ymddangosiad y safle.

Ystyrir bod y lleoliad yn dderbyniol o ystyried bod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Nid oes unrhyw oleuadau ar yr arwydd, felly ni chredir y bydd yn amharu ar y rheiny sy'n defnyddio'r ffordd. Ystyrir bod y dyluniad a'r ymddangosiad yn dderbyniol gan fod y dyluniad yn defnyddio deunyddiau o ansawdd uchel. Mae graddfa'r datblygiad yn dderbyniol gan nad yw'n cael effaith weledol andwyol ar yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynder, eiddo cyfagos a ffyrdd:

Rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch na fwynder meddianwyr eiddo lleol, defnydd tir ac eiddo arall na rhinweddau'r ardal gyfagos yn sgil cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryndod, sŵn, llwch, mygdarthau, ysbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Ni fydd yr arwydd yn cael effaith weledol sylweddol, felly mae'r arwydd yn briodol yn yr ardal hon. Bydd yn integreiddio'n dda ar yr adeilad. Yn ogystal, gan na fydd yr arwydd yn cynnwys goleuadau ac mae wedi'i osod yn ôl o'r briffordd, ni fydd yn amharu ar yrwyr.

Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:

Mae Polisi PS 1: yr Iaith Gymraeg a Diwylliant yn nodi y byddwn yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith Gymraeg drwy ddefnyddio "Cynllun Arwyddion dwyieithog er mwyn delio ag arwyddion gweithredol cyhoeddus sy'n cael eu cynnig mewn ceisiadau datblygu gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau a busnesau masnachol."

Mae'r arwydd yn arwydd gweithredol, felly, mae'n bwysig bod y wybodaeth yn ddwyieithog. Mae'r wybodaeth ar yr arwydd ar gael yn Gymraeg a Saesneg, felly mae'n cydymffurfio gyda Pholisi PS 1.

Casgliad

Mae'r datblygiad hwn yn ddatblygiad graddfa fach ar gyfer gosod arwyddion ar waliau Cartref Gofal Preswyl Brwynog. Mae'r dyluniad a'r raddfa yn briodol a bydd yn integreiddio gyda'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r ardal leol. Bydd yn cynnwys gwybodaeth, yn weledol i bawb ac mae'n cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **OB2024-002/01 – Cynllun Lleoliad Safle Arfaethedig**
- **OB2024-002/03 – Cynllun Lleoliad Arwyddion Arfaethedig**
- **OB2024-002/04 – Drychiad Arfaethedig Ochr y Ffordd**

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

(03) Rhaid i unrhyw hysbyseb a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, gael ei gynnal mewn cyflwr glân a thaclus er boddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(04) Rhaid cynnal unrhyw strwythur neu gelc a godir neu a ddefnyddir yn bennaf at ddibenion arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Er budd amwynder.

(05) Pan fo'n ofynnol dileu hysbyseb o dan y Rheoliadau hyn, rhaid ei symud i foddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynder.

(06) Nid oes unrhyw hysbyseb i'w harddangos heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall sydd â buddiant yn y safle sydd â hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Er budd amwynder.

(07) Ni chaniateir lleoli nac arddangos unrhyw hysbyseb er mwyn cuddio, neu rwystro dehongliad parod unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth i fordwyo gan ddŵr neu aer, neu fel arall i beri defnydd peryglus o unrhyw briffordd. , rheilffordd, dyfrffordd neu erodrom (sifil neu filwrol).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder ac i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch traffig cerbydau a cherddwyr.

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

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.

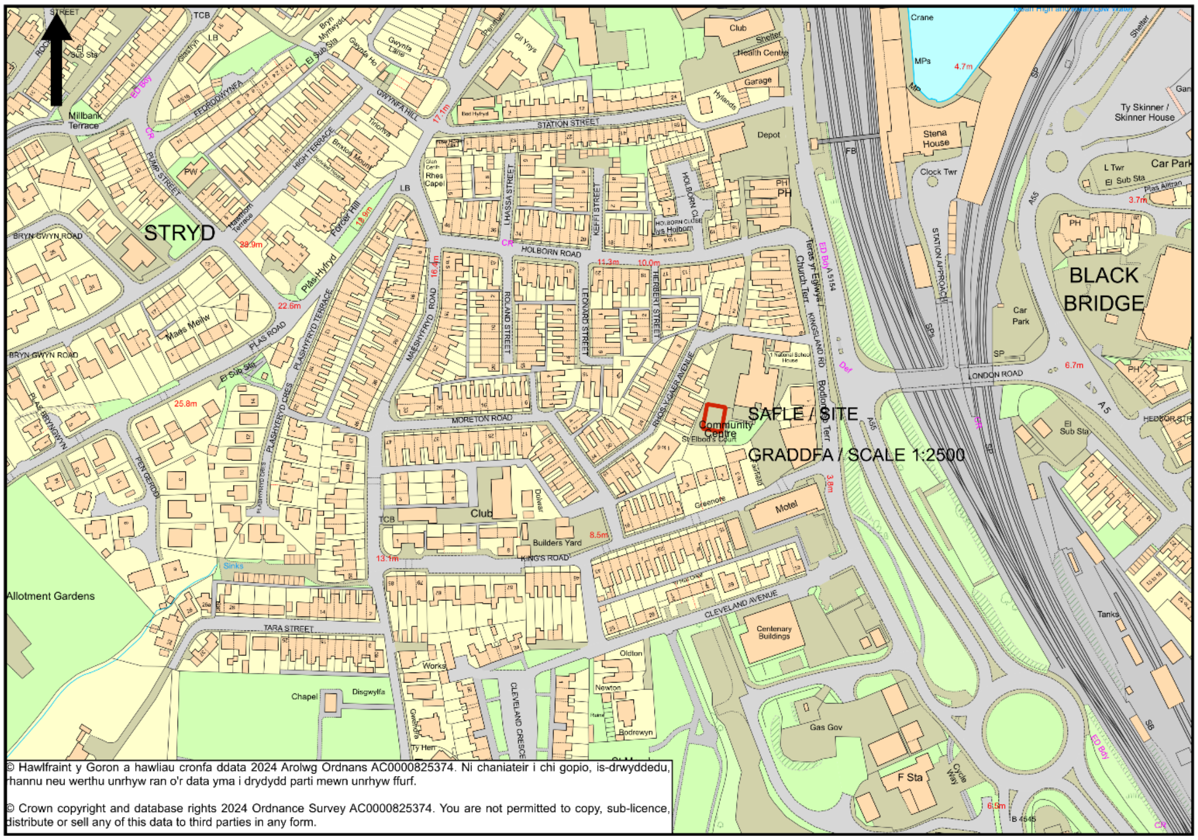
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2024/263

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff a Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod net pêl 2 medr o uchder uwchben y ffens presennol yn

Lleoliad: Canolfan Ieuenctid a Chymuned Jesse Hughes, Ffordd Kingsland, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cynnwys safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Y safle dan sylw yn y cais yw Canolfan Gymunedol ac Ieuenctid Jesse Hughes sydd wedi'i lleoli ar Ffordd Kingsland yn ffin ddatblygu Caergybi, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gosod rhwyd pêl 2 fedr o uchder uwchben y ffens presennol.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Llunio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Heb dderbyn unrhyw ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Heb dderbyn unrhyw ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Heb dderbyn unrhyw ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Heb dderbyn unrhyw ymateb.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 26/10/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA434B/FR/CC – Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau presennol, dymchwel yr estyniad cysylltiedig ynghyd â chodi estyniad dau lawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi. Cymeradwywyd 04/09/2014.

19LPA434C/FR/CC – Cais llawn ar gyfer adnewyddu'r adeiladau presennol, dymchwel yr estyniad cysylltiedig ynghyd â chodi estyniad dau lawr newydd yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi. Cymeradwywyd 05/12/2014.

19LPA434D/DIS/CC – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun Traffig) o gais cynllunio 19LPA434C/FR/CC yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi. Rhyddhawyd yr Amod ar 11/03/2015.

19LPA434E/CC – Cais llawn ar gyfer codi ffens yng Nghanolfan Gymunedol Jesse Hughes, Caergybi. Cymeradwywyd 07/02/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu'r eiddo cyfagos.

Y Cais a'r Safle

Y safle dan sylw yn y cais yw Canolfan Gymunedol ac Ieuenctid Jesse Hughes sydd wedi'i lleoli ar Ffordd Kingsland yn ffin ddatblygu Caergybi, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gosod rhwyd pêl 2 fedr o uchder uwchben y ffens presennol.

Prif faterion y cais yw:
i. Lleoliad a Dyluniad
ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn ymwneud â'r ardal gemau aml-ddefnydd presennol yng Nghanolfan Gymunedol ac Ieuenctid Jesse Hughes. Yn yr ardal chwarae ar hyn o bryd mae ffens 3m o uchder ar bob ochr, ac mae'r cynnig hwn yn cynnwys ychwanegu rhwyd 2m o uchder uwchben ochr ddeheuol y ffens er mwyn atal peli rhag mynd drosodd i erddi'r eiddo ar King's Road.

Bydd y rhwyd yn gorchuddio hyd y drychiad deheuol, gan ymestyn 11m ar y cyfan, ond ni fydd tair ochr arall yr ardal gemau'n newid. Bydd y ffens a'r rhwyd yn 5m o uchder fydd yn is na'r brif ganolfan gymunedol a'r eiddo o'i hamgylch. Credir na fydd y cais yn cael effaith ychwanegol ar yr amgylchedd adeiledig a bydd yn integreiddio'n dda gyda'r safle yn unol â pholisi PCYFF 3.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal adeiledig yng nghanol Caergybi, gyda mwyafrif y tir yn yr ardal leol yn cynnwys anheddau preswyl ynghyd ag ychydig o fusnesau ar Ffordd Kingsland. Ni chredir y bydd y datblygiad graddfa fach hwn, sydd ond yn cynnwys rhwyd uwchben un ochr o ffens yr ardal gemau, yn cael effaith ar breifatrwydd na mwynder cymdogion, a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Ymhellach at hyn, mae hwn yn fesur ataliol fydd yn atal peli rhag mynd drosodd i erddi cefn yr eiddo cyfagos, fydd yn elwa meddianwyr yr eiddo hyn.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Bydd bocs adar a bocs ystlumod yn cael eu gosod ar y safle er mwyn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5, Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi'i gyflwyno yn amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth gyda Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r cais hwn yn cynnig gosod rhwyd 2m o uchder uwchben ffens bresennol drychiad deheuol yr ardal gemau er mwyn atal peli rhag mynd i erddi eiddo cyfagos. Ni fydd y rhwyd yn cael effaith ar yr amgylchedd adeiledig a bydd yn integreiddio gyda'r safle. Ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos oherwydd natur ei raddfa, a bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu darparu fel rhan o'r cynllun.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'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.

- **jess001 - Edrychiad safle arfaethedig**
- **jess002 - Edrychiad B arfaethedig**
- **JESS004 - Edrychiad A arfaethedig**
- **JESS005 - Cynllun lleoliad**
- **JESS006 - Cynllun safle arfaethedig**
- **Datganiad seilwaith gwyrdd - dyddiedig Hydref 2024**

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 bocs adar a'r bocs ystlymod a ddangosir ar y cynllun safle 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

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.

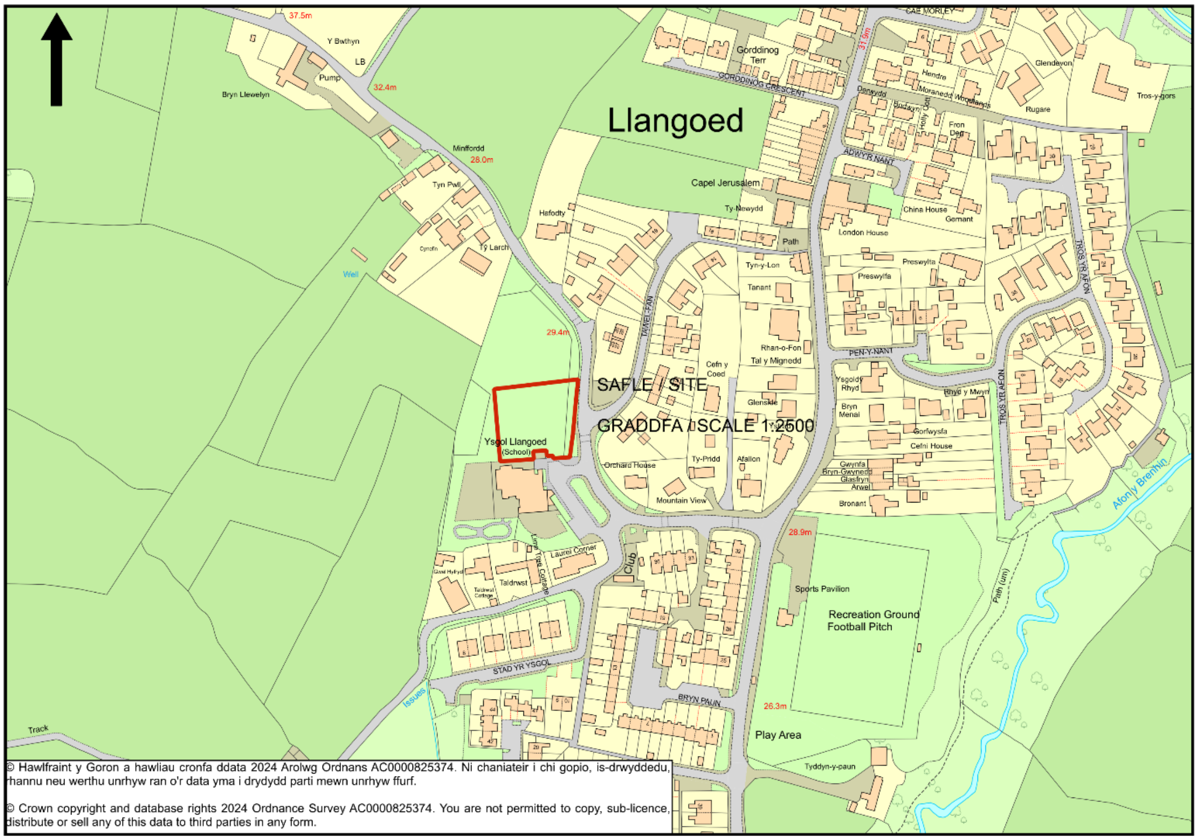
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2024/254

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeilad modiwlaidd newydd ar gyfer gofal plant yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llangoed, Llangoed



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan Gyngor Sir Ynys Môn sydd berchen ar y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig ar dir Ysgol Gynradd Llangoed yn ymyl Ffordd Bryn Paun. Mae'r safle yn fan glaswelltog o fewn cwrtil yr ysgol.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi adeilad modiwlaidd newydd i'w ddefnyddio fel cyfleuster gofal plant, creu lle parcio newydd ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio, ac a fydd yr adeilad a'r lle parcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, eiddo cyfagos neu'r ardal gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am gadarnhad a diwygiadau i'r cynllun. Mae'r asiant wedi darparu'r cadarnhad a chynllun diwygiedig. Mae'r ymgynghorydd ecolegol wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol ac wedi rhoi cymeradwyaeth amodol.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi gofyn am gadarnhad ynglŷn ag union leoliad y brif bibell ddŵr sy'n croesi'r safle cyn ymateb. Mae Dŵr Cymru, yr asiant a'r swyddog a fydd yn dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais wedi ymweld â'r safle i ganfod union leoliad y brif bibell ddŵr ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryder y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y brif bibell ddŵr.
Draenio / Drainage	Wedi cynghori'r asiant.
Arolygaeth Gofal Cymru / Care Inspectorate Wales	Wedi cynghori'r asiant.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi cynghori'r asiant.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am gadarnhad a diwygiadau i'r cynllun. Mae'r asiant wedi siarad â'r Awdurdod Priffordd a bydd yn darparu'r cadarnhad a'r cynlluniau angenrheidiol.
Cynghorydd Gary Pritchard	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau.
Cynghorydd Carwyn Jones	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Alun Roberts	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno unrhyw sylwadau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi darparu cyngor ynglŷn â'r polisïau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Wedi cadarnhau nad oes gan y Gwasanaeth unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â'r datblygiad.

Cyhoeddusrwydd

Hysbysebwyd y cynnig ddwywaith drwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 12/10/2024 ar gyfer y cais gwreiddiol a 18/10/2024 ar gyfer y cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Roedd y llythyr yn nodi'r pryderon canlynol i'r cynllun gwreiddiol:

· Dim gwrthwynebiad i'r cynllun ond dylid paentio llinellau melyn, igam-ogam ayb ar y lôn i sicrhau bod llai o geir yn parcio ar y lôn pan fydd plant yn cael eu gollwng a'u casglu yn y bore a'r prynhawn gan fod yr ysgol rhwng dwy gornel a mynedfa i ystâd o dai.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/144 - Cais llawn ar gyfer adeilad modiwlaidd newydd ar gyfer gofal plant yn Ysgol Gynradd Llangoed, Llangoed. Tynnwyd yn ôl. 10/11/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i godi adeilad modiwlaidd newydd i'w ddefnyddio fel cyfleuster gofal plant, codi ffens, creu lle parcio newydd ynghyd â gwaith tirlunio medal a chaled. Gofynnir i'r pwyllgor ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais gan fod y safle ar dir ym meddiant y cyngor sir.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac a fydd yr adeilad a'r lle parcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw.

(i) Gosodiad, graddfa, dyluniad ac edrychiad yr adeilad cymunedol a'r gwaith cysylltiedig ynghyd â'r effaith ar yr ysgol ac eiddo gerllaw.

Bydd y cyfleuster gofal plant newydd yn cael ei godi ar dir i'r Gogledd o'r ysgol ar ran glaswelltog o'r buarth chwarae. Bydd yr adeilad tua 8.6m o adeilad yr ysgol a tua 30m o Ffordd Bryn Paun. Bydd yr adeilad yn mesur 21.5m o hyd a 11.7m o led, a bydd y to yn mesur 3.2m i 3.6m. Bydd gan yr adeilad do ar oleddf, waliau â chladin metel a phren, to pren haenog a rwber a ffenestri a drysau uPVC.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffens 2m i atal mynediad i fuarth chwarae'r ysgol. Bydd modd cael mynediad i'r adeilad gofal plant drwy'r lle parcio a phalmentydd newydd.

Bydd y ffenestri'n edrych dros y buarth chwarae a thuag at yr ysgol. Ni fydd y ffenestri'n edrych dros erddi neu dir cyfagos gan na fyddant wedi'u lleoli ar hyd ffiniau'r ysgol.

Bydd dŵr wyneb o'r adeilad arfaethedig ac arwynebau caled yn draenio i'r tir a bydd y lle parcio a'r lle chwarae arfaethedig yn hydraidd er mwyn creu system ddraenio gynaliadwy ar gyfer draenio dŵr wyneb. Bydd dŵr budr yn draenio i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r system ddraenio arfaethedig ac mae Dŵr Cymru, yr asiant a'r swyddog a fydd yn dod i benderfyniad

ynglŷn â'r cais wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw bryderon ynglŷn â lleoliad yr adeilad na'r systemau draenio arfaethedig ar y safle.

Mae'r cais yn cynnwys adroddiad arolwg ecolegol ac mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys gwelliannau ecolegol a Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Ymgynghorwyd ag Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor sy'n fodlon â'r Gwelliannau Ecolegol ac sydd wedi rhoi cymeradwyaeth amodol i'r cais.

Derbyniwyd un llythyr a oedd yn poeni am ddiffyg llinellau dwbl/igam-ogam ar Ffordd Bryn Paun. Mae'r llythyr yn nodi y dylid eu defnyddio i atal pobl rhag parcio eu ceir ar y lôn pan fyddant yn gollwng a chasglu eu plant o'r ysgol. Mae'r pryderon hyn wedi cael eu cyfeirio i'r Awdurdod Priffyrdd. Er bod y pryderon hyn yn bwysig mae llinellau igam-ogam eisoes ar y ffordd y tu allan i'r ysgol i atal pobl rhag parcio yno ac mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys lle parcio newydd i ymorol am y traffig ychwanegol.

(ii) Ystyriaethau polisi

Mae Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn sicrhau nad yw datblygiadau'n cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Bydd yr adeilad gofal plant a'r lle parcio arfaethedig yn cael cyn lleied o effaith â phosib ar yr eiddo gerllaw. Bydd y gwrych presennol a lleoliad yr adeilad ynghyd â maint y datblygiad yn atal unrhyw oredrych ac ni fydd yn effeithio ar y ffyrdd a'r eiddo gerllaw.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yn sicrhau bod cynigion yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Dylai cynigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal gerllaw. Bydd yr adeilad gofal plant a'r lle parcio arfaethedig yn darparu cyfleuster gofal plant ychwanegol i'w ddefnyddio gan y gymuned a lle parcio ychwanegol a fydd yn gwella'r safle a'r defnydd a wneir ohono.

Mae Polisi ISA2 yn y CDLIC yn nodi y bydd cynigion i wella cyfleusterau ysgolion yn cael eu cefnogi. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella'r defnydd y mae'r ysgol yn ei wneud o'r safle ac yn darparu adeilad gofal plant newydd ar gyfer yr ardal a'r gymuned.

Mae Polisi TRA 2 yn y CDLIC yn nodi y dylai'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cynghorau. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â'r dyluniad arfaethedig gwreiddiol ac mae'r Awdurdod wedi gofyn am fwy o wybodaeth a chynlluniau diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr asiant wedi darparu'r wybodaeth a'r cynlluniau diwygiedig. Mae'r swyddog a fydd yn dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais yn awgrymu bod y pwyllgor cynllunio'n dirprwyo pwerau i'r swyddog er mwyn iddo allu dod i benderfyniad ynglŷn â'r cais unwaith y bydd yr wybodaeth bellach a'r cynlluniau diwygiedig wedi cael eu cyflwyno.

Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr, hawliau tramwy cyhoeddus a llwybrau marchogaeth. Bydd graddfa niwed annerbyniol yn cael ei benderfynu gan yr awdurdod lleol achos wrth achos. Fel y nodir uchod mae'r swyddog cyfrifol yn argymell bod y pwyllgor cynllunio'n dirprwyo pwerau i'r swyddog.

Casgliad

Ystyrir bod lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad gofal plant arfaethedig yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar y safle, eiddo cyfagos na'r ardal gerllaw. Bydd amodau cynllunio i leihau unrhyw effeithiau negyddol a chydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 ac ISA2 yn y CDLIC.

Argymhelliad

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

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad Safle Arfaethedig – AL03 - Diwygiad A – Dyddiedig Medi 2024**
- **Cynllun Tirlunio Meddal Arfaethedig – AL09 - Diwygiad C – Dyddiedig Hydref 2024**
- **Drychiadau Arfaethedig – AL05 – Diwygiad C – Dyddiedig Medi 2024**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – AL04 – Diwygiad A – Dyddiedig Gorffennaf 2024**
- **Cynllun Tirlunio Caled Arfaethedig – Diwygiad B – Dyddiedig Hydref 2024**
- **Cynllyn Ffens Arfaethedig – AL07 – Diwygiad B – Dyddiedig Hydref 2024**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – AL06 – Diwygiad B – Dyddiedig Hydref 2024**
- **Cynllun Ardal Gwaith Arfaethedig – AL11 – Diwygiad A - Dyddiedig Medi 2024**
- **Cynllun Rheoli Traffig Arfaethedig – AL10 – Diwygiad A – Dyddiedig Medi 2024**
- **Adroddiad Selwaith Werdd – Derbyniwyd 14/10/2024**

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

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr adeilad ac ardal maes parcio a gymeradwyir yma bydd yr blychau nythu aderyn y to a 'gwesty chwilod' yn cael ei osod ar yr adeilad ac ar safle fel sydd wedi'i labelu ar y Cynllun Tirlunio Meddal Arfaethedig – AL09 - Diwygiad C – Dyddiedig Hydref 2024 a Drychiadau Arfaethedig – AL05 – Diwygiad C – Dyddiedig Medi 2024 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'l labelu ar y cynllun Drychiadau Arfaethedig – AL05 – Diwygiad C – Dyddiedig Medi 2024 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(05) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun 'Cynllun Tirlunio Meddal Arfaethedig – AL09 - Diwygiad C – Dyddiedig Hydref 2024', 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 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 mwynder gweledol yr ardal.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, ISA 2, PS 5, AMG5

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

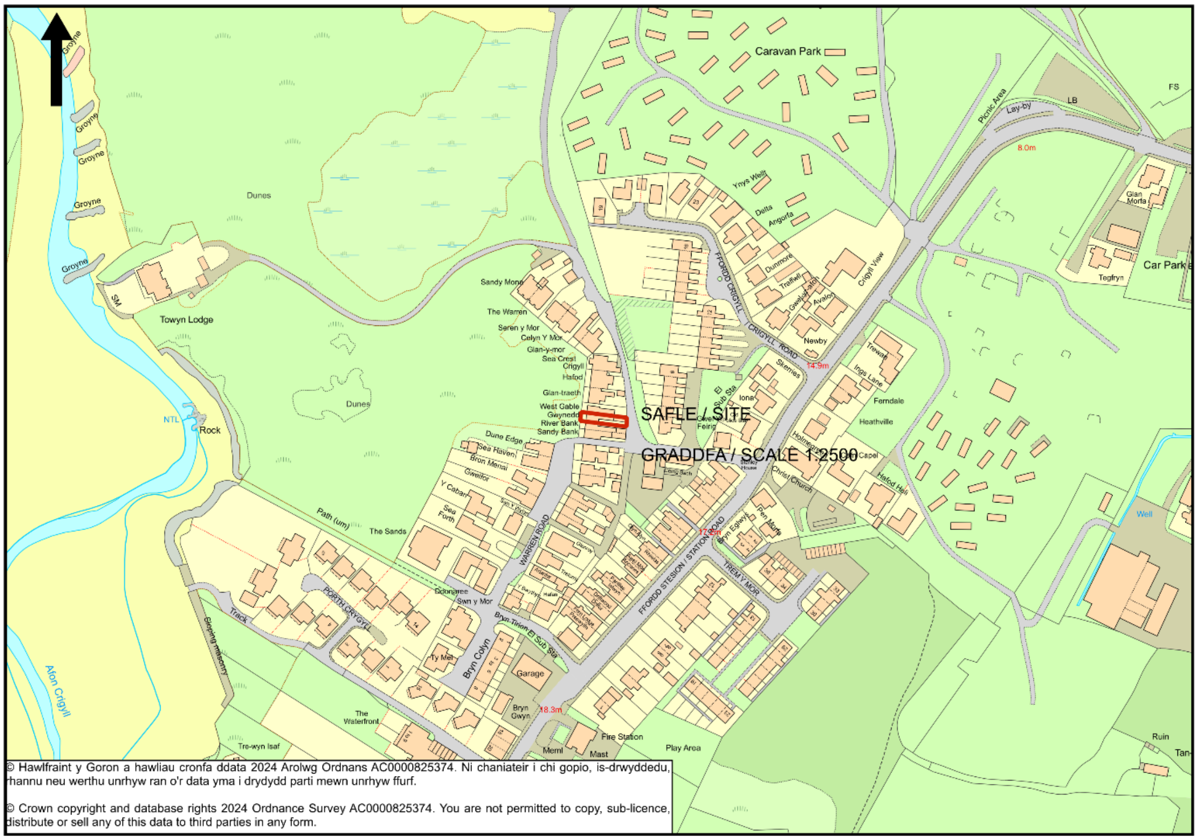
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **12.4**

Rhif y Cais: HHP/2024/139

Ymgeisydd: Mr and Mrs Talbot

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys dymchwel ynghyd ac gosod paneli solar ac pwmp gwres ffynhonnell aer yn at

Lleoliad: Gwynedd, Warren Road, Rhosneigr.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cara Morris Thomas)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn ag effaith y datblygiad ar y cymdogion a materion parcio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r eiddo presennol yn dŷ deulawr â 3 ystafell wely yng nghanol rhes o dai. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar Ffordd Warren sydd oddi mewn i ffin ddatblygu Rhosneigr yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Roedd y cynnig gwreiddiol yn cynnwys dymchwel yr ystafell amlbwrpas a'r cwt glo (yng nghefn y garej), ynghyd â chodi estyniad deulawr. Mae'r cynlluniau diwygiedig yn dangos estyniad un llawr yn hytrach nag estyniad deulawr.

Mae'r cynnig fel a ganlyn –

Dymchwel yr ystafell amlbwrpas a'r cwt glo (yng nghefn y garej), ynghyd â chodi estyniad un llawr, addasu'r atig i greu estyniad dormer yn y cefn yn cynnwys gosod ffenestr ar ochr gorllewinol y to a gosod paneli solar/PV ar yr ochr gogleddol a deheuol. Bydd ffenestri newydd yn cael eu gosod ar yr ochr ddeheuol a bydd pwmp gwres o'r aer yn cael ei osod ar y wal ar ddrychiad dwyreiniol yr estyniad un llawr uwchben y garej.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

i. Ei osodiad a'i ddyluniad
ii. Ei effaith ar gymdogion
iii. Parcio
iv. Bioamrywiaeth ac Ecoleg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am welliannau ecolegol. Wedi gofyn am Gynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle, ac wedi gofyn am ddangos golau allanol ar y cynlluniau arfaethedig
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Heb dderbyn unrhyw sylw hyd yma.
Cynghorydd Neville Evans	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon â effaith ar eiddo cyfagos a pharcio.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Heb dderbyn unrhyw sylw hyd yma.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu nodiadau cyngor.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn os oes modd darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau'r datblygiad ar y safle, a gwybodaeth ar gyfer yr ymgeisydd.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/09/2024. Mae'r adran wedi derbyn tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r prif faterion wedi eu crynhoi isod;

i. Bydd yr estyniad dormer yn y cefn yn edrych dros yr eiddo cyfagos
ii. Bydd yr estyniadau yn y cefn yn amharu ar olau haul i erddi/ffenestri'r cymdogion
iii. Bydd yr estyniad deulawr yn strwythur gormesol
iv. Y defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r eiddo yn y dyfodol
v. Bydd y datblygiad yn achosi mwy o broblemau parcio ar Ffordd Warren

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig ar 19/09/2024. Mae'r cynnig bellach yn cynnwys estyniad un llawr sydd yr un lefel â tho'r garej yn hytrach nag estyniad deulawr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/10/2024. Roedd dau o'r tri gwrthwynebydd yn dal i wrthwynebu'r cais.

Mae'r prif faterion wedi eu crynhoi isod;

i. Bydd yr estyniad dormer yn y cefn yn edrych dros yr eiddo cyfagos
ii. Bydd yr estyniadau yn y cefn yn amharu ar olau haul i erddi/ffenestri'r cymdogion
iii. Bydd yr estyniad deulawr yn strwythur gormesol
iv. Y defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r eiddo yn y dyfodol
v. Bydd y datblygiad yn achosi mwy o broblemau parcio ar Ffordd Warren

Mewn ymateb i'r materion a godwyd;

i. Mae'r estyniad dormer yn ymestyn o'r to ac mae ganddo dri agoriad. Ni ystyrir y bydd yn cael dim mwy o effaith o ran goredrych na'r ffenestri sydd ar ddrychiad cefn ac ochr yr eiddo presennol.

ii. Mae'r safle ynghanol rhes o dai ac mae gan dai eraill ar hyd y teras estyniadau hefyd. Oherwydd maint y cynnig a ffurf adeiledig yr ardal leol bernir na fydd y cynnig yn amharu ar olau haul i eiddo cyfagos.

iii. Mae'r annedd yn eiddo preswyl, ac mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan ddeiliad y tŷ. Mae darogan sut y caiff yr eiddo ei ddefnyddio yn y dyfodol y tu hwnt i gyfrifoldebau'r adran gynllunio.

iv. Mae'r pryderon ynglŷn â diffyg parcio wedi cael eu hanfon at yr Awdurdod Priffyrdd i'w hystyried. Mewn ymateb gan fod y cynnig yn darparu dim ond un ystafell wely'n ychwanegol (o 3 i 4) nid oes gan yr awdurdod priffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â pharcio. Gwnaed cais am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu ac mae'r asiant wedi gofyn am gynnwys amod yn gysylltiedig â hynny fel rhan o'r caniatâd. Mae hefyd yn werth nodi bod y safle oddi mewn i ffin ddatblygu Rhosneigr sydd ar y rhwydwaith trafnidiaeth cyhoeddus ac mae gorsaf drenau gerllaw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes safle perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cynnwys dymchwel yr ystafell amlbwrpas a'r cwt glo (yng nghefn y garej), ynghyd â chodi estyniad un llawr, addasu'r atig i greu estyniad dormer yn y cefn yn cynnwys gosod ffenestr ar ochr gorllewinol y to a gosod paneli solar/PV ar yr ochr gogleddol a deheuol. Bydd ffenestri newydd yn cael eu

gosod ar yr ochr ddeheuol a bydd pwmp gwres o’r aer yn cael ei osod ar y wal ar ddrychiad dwyreiniol yr estyniad un llawr uwchben y garej.

i) Gosodiad a Dyluniad

Wrth ystyried y ddau gais yn unigol, mae’r cais presennol yn ymwneud â dymchwel yr ystafell amlbwrpas a chwt glo a chodi estyniad un llawr tra bo’r cais gwreiddiol ar gyfer codi estyniad deulawr. Bydd yr estyniad ar yr un ôl troed â’r adeilad presennol, sef tua 10.32 m² ac ni fydd ddim nes at y terfyn tir â’r eiddo cyfagos. Bydd yr estyniad arfaethedig yn mesur tua 3.27m o lefel y llawr a bydd yr un uchder â’r garej presennol. Nid yw’r estyniad arfaethedig lawer iawn mwy na’r math o estyniad y gellid ei adeiladu o dan hawliau datblygu a ganiateir. Mae’n estyniad ar raddfa fach, ac yn israddol i’r prif annedd, a bydd yn integreiddio i mewn i’r safle oherwydd ei edrychiad gorffenedig.

Bydd gan yr estyniad ffenestr sengl ar y llawr isaf ar ochr ddeheuol yr adeilad, ynghyd â drws cyfansawdd â chanopi parod wedi’i ddylunio i edrych fel gorchuddiad llechi. Bydd drws pren newydd wedi’i baentio â glos gwyn yn cael ei osod yn y garej a bydd ffenestr sengl newydd yn cael ei gosod ger y beipen law.

Hefyd, bydd pwmp gwres o’r aer 8kW yn cael ei osod ar yr estyniad to fflat. Bydd yn mesur 998 x 940 x 330mm. Bydd yr uned yn cael ei fowntio ar draed gwrth ddirgryniad a’i amgáu mewn casin alwminiwm lwfrog. Ni ddisgwylir i’r uned gynhyrchu llawer o sŵn, ac ni ddylai ei faint a’i osodiad effeithio ar yr annedd na’r eiddo gerllaw.

Bydd yr estyniad dormer to fflat yn yr atig yng nghefn yr adeilad yn ymestyn tua 2.40m o’r ochr ddeheuol o’r to serth, a bydd yn mesur rhwng 1.70m a 1.93m o’r bondo i grib y to. Ar yr ochr ogleddol, bydd yr estyniad dormer yn ymestyn 3.45m o’r to serth a bydd yn mesur rhwng 0.87m a 1.13m o’r bondo i’r crib. Bydd yr estyniad dormer oddeutu 4.51m o led. Yn seiliedig ar y dimensiynau hyn, Mae’r estyniad dormer yn cydymffurfio â’r meini prawf ar gyfer adeiladau Dosbarth B yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013.

Bydd yr estyniad dormer yn cynnwys dwy ffenestr ddwbl uPVC, a bydd gan ffenestr yr ensuite arfaethedig wydr aneglur lefel 3. Hefyd bydd ffenestr sengl uPVC yn cael ei gosod ar ochr bellaf yr estyniad dormer ar yr ochr dde, a fydd yn cyd-fynd â’r ffenestri presennol. Yn ystod yr archwiliad safle sylwyd bod estyniadau dormer tebyg ger y safle.

Mae’r addasiadau ychwanegol yn cynnwys gosod ffenestr adeiniog newydd a chodi’r ffenestr sydd ar yr ochr chwith ar ochr ddeheuol yr adeilad. Bydd ffenestr Velux yn cael ei gosod yn nhu blaen yr adeilad.

Bydd paneli Solar-PV yn cael eu gosod ar y to ar du blaen ac ochr ddeheuol yr adeilad. Mae hyn yn cyd-fynd â Pholisi PS 7 - "Technoleg Ynni Adnewyddadwy”, sy’n hybu defnyddio technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni o ffynonellau amrywiol sy’n cynnwys, biomas, morol, gwastraff, dŵr, daear, haul, a ffynonellau gwynt, gan gynnwys micro gynhyrchu. Mae’r paneli solar yn gyson â chymeriad yr eiddo cyfagos, gan fod gan sawl eiddo baneli solar ar y to.

Bydd y ffenestri’n ffenestri uPVC gwyn i gyd-fynd â’r ffenestri presennol. Bydd waliau’r estyniad a’r estyniad dormer yn cael eu gorchuddio a rendr tywod a sment a gro chwip Canterbury Spar i gyd-fynd â gorffeniad yr adeilad presennol. Bydd to fflat yr estyniad a’r estyniad dormer yn cael ei orchuddio â GRP llwyd tywyll.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod ei ddyluniad yn debyg i adeiladau eraill yn yr ardal leol.

ii) Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Mae’r estyniad a’r estyniad dormer arfaethedig yn estyniadau digon cyffredin ac ni ystyrir y byddant yn newid y trefniant presennol i’r fath raddau bod y cynnig yn groes i bolisi PCYFF 2. Mae polisi PCYFF 2 yn

nodi y bydd cynigion yn cael 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 mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch’. Mynegwyd pryder ynglŷn ag effaith yr estyniad dormer ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos. Mae nifer o ffenestri ar ddrychiadau presennol yr adeilad, ac felly gellir dadlau na fydd yr estyniad dormer yn cael dim mwy o effaith ar breifatrwydd y cymdogion.

Ar ôl ystyried y trefniadau presennol a’r sefyllfa o ran colli preifatrwydd, ystyrir na fydd yr estyniadau’n cael effaith andwyol annerbyniol. Mae’n rhaid i’r rhesymau dros wrthod ceisiadau fod yn gadarn ac yn rhai y gellid eu hamddiffyn mewn apêl. Yn yr achos hwn nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn hyderus y byddai gwrthod y cais yn seiliedig ar y posibilrwydd o golli preifatrwydd yn gwrthsefyll apêl. Er y cydnabyddir nad yw’r cynnig yn cydymffurfio’n llwyr â’r Canllawiau Cynllunio Atodol, mae’n bwysig nodi mai dim ond canllaw yw’r rhain ac y dylid eu gweithredu â lefel briodol o hyblygrwydd. Mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol o’r farn bod y trefniadau presennol sydd wedi’u disgrifir uchod yn ystyriaeth berthnasol wrth ddehongli’r Canllawiau Cynllunio Atodol yn y cyd-destun hwn.

Oherwydd maint y cynnig a’i leoliad ynghanol rhes o dai oddi mewn i ardal adeiledig Rhosneigr a’r ffaith bod gan sawl tŷ ar y stryd estyniad tebyg neu fwy na’r hyn sy’n cael ei gynnig yma bernir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

iii) Parcio

Gan na fydd newid yn nifer y llefydd parcio, mae’r awdurdod priffyrdd wedi’n hysbysu nad oes ganddynt unrhyw sail dros wrthod y cais. Mae’r asiant wedi gofyn am gynnwys amod yn gysylltiedig â hyn.

Mae’n rhaid i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’r pwyllgor ystyried y cais a gyflwynir iddynt. Yn yr achos hwn mae’r cais wedi cael ei gyflwyno gan ddeiliaid y tŷ er mwyn ei addasu a’i ehangu. Ynglŷn â defnydd tir, ni fydd mwy o ddefnydd yn cael ei wneud o’r safle ac ni fydd cynnydd yn nifer yr unedau preswyl.

iv. Bioamrywiaeth ac Ecoleg

Mae’r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cyngor yn nodi bod rhaid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu’r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi’i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai’n achosi llai o ddifrod neu’n esgor ar fanteision.

Ar gais yr ecolegydd bydd blwch ystlumod yn cael ei osod ar yr ochr ddeheuol a blwch nythu ar yr ochr ogleddol. Mae cynlluniau diwygiedig wedi cael eu derbyn sy’n nodi lleoliad cywir y gwelliannau bioamrywiaeth. Mae Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gynnwys ynghyd â’r cynlluniau diwygiedig. Bydd y nodweddion hyn yn gwella bioamrywiaeth fel rhan o’r datblygiad yn unol â Pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn cydymffurfio â’r diweddariadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae’r datblygiad arfaethedig yn estyniad bach yng nghefn yr adeilad i ddarparu lle byw ychwanegol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar gyfeiriad yr annedd na’r ardal gyfagos. Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau’r eiddo preswyl gerllaw nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Mae’r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a’r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Mae dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â’r polisïau cynllunio perthnasol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

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

- **Cynllun Lleoliad – Dyddiedig 08/08/2024**
- **Cynllun Bloc Arfaethedig - ET/0724/P/07 - Dyddiedig 08/08/2024**
- **Drychiadau Arfaethedig - ET/0724/P/04 - Dyddiedig 19/09/2024**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig - ET/0724/P/05 - Dyddiedig 13/08/2024**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd - ET/0724 - Dyddiedig 19/09/2024**
- **Rhaniadau Arfaethedig - ET/0724/P/06 - Dyddiedig 19/09/2024**
- **Manyleb pwmp gwres - Dyddiedig 08/08/2024**
- **Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu – ET/0724 – Dyddiedig 07/10/2024**

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

(03) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr estyniadau a gymeradwyir yma bydd yr blwch nythu a blwch nythu ystlumod yn cael ei osod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar y 'Drychidadau Arfaethedig ET/0724/P/04 - Dyddiedig 19/09/2024' ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:
(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;
(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'l labelu ar y cynllun 'Drychiadau Arfaethedig - ET/0724/P/04 - Dyddiedig 19/09/2024' ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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.

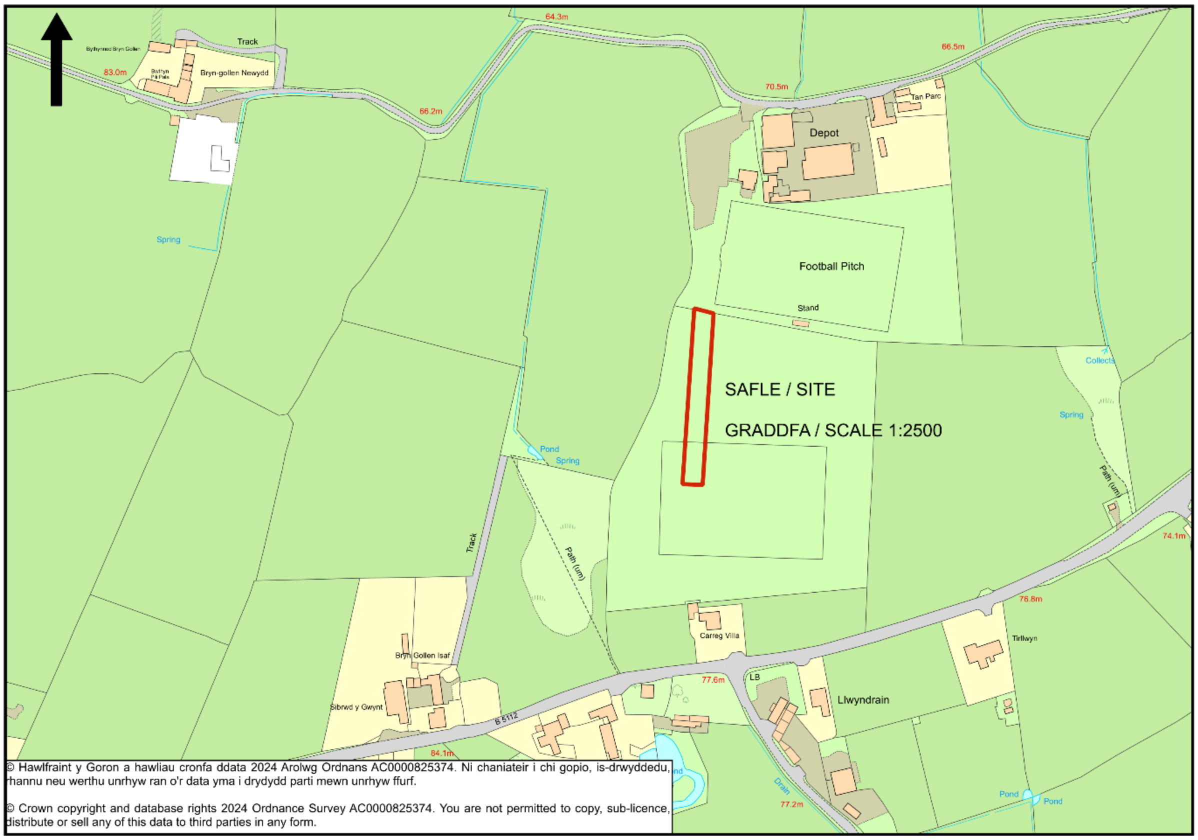
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2024 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2024/232

Ymgeisydd: Cyngor Cymdeithas Llanerchymedd

Bwriad: Cais llawn i greu llwybr concrit i gysylltu y cau pêl-droed oedolion ac ieuenctid yn

Lleoliad: Cae Pêl Droed, Llanerchymedd.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y tir ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â'r cae pêl-droed i'r gorllewin o bentref Llanerchymedd, sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i adeiladu llwybr concrid newydd 1 metr o led a 90 metr o hyd i gysylltu'r cae oedolion a'r cae plant. Pwrpas y llwybr concrid yw sicrhau bod y safle'n edrych yn broffesiynol ac er budd iechyd a diogelwch.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eiddo neu ffyrdd cyfagos neu ar yr ardal gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb.
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Dim ymateb – y Cyngor Cymuned sy'n cyflwyno'r cais.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad – bodlon â'r gwelliannau bioamrywiaeth a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad.
Prif Swyddog Prisio/ Principal Valuation Officer	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn ymateb oedd 19/09/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau ar y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

FPL/2024/10 - Cais llawn i leoli dau gynhwysydd ar gyfer storio cyfarpar yn / Full application for the siting of two containers for storage of equipment at Cae Pêl Droed / Football Ground, Llanerchymedd. Caniatáu / Permitted - 03/04/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

i. Ei osodiad a'i ddyluniad.
ii. Ei effaith ar fwynderau ac eiddo a ffyrdd cyfagos.
iii. Ecoleg a seilwaith gwyrdd.

Gosodiad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Ystyrir bod y lleoliad yn addas gan ei fod yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Mae dyluniad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Mae maint y datblygiad yn dderbyniol gan na fydd y llwybr concrid newydd yn cael effaith weledol sylweddol ar yr ardal gyfagos. Bydd yn integreiddio'n dda i'r safle, ac yn cysylltu'r cae oedolion a'r cae plant i gynnal edrychiad proffesiynol y safle a sicrhau budd o ran iechyd a diogelwch.

Effaith ar fwynderau ac eiddo a ffyrdd cyfagos:

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

Bydd yn cael cyn lleied o effaith â phosibl ar yr eiddo cyfagos gan fod yr eiddo agosaf i'r de o'r safle, tua 100 metr i ffwrdd. Hefyd, bydd y llwybr troed tua 125 metr oddi wrth y briffordd, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir ni fydd yr effeithiau yn cael effaith arwyddocaol, ac o'r herwydd mae'r cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd:

Mae'r cyngor diweddar ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi dull fesul cam ar waith o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y CDLlC a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd blwch adar yn cael ei osod ar goeden aeddfed ar hyd terfyn gorllewinol y safle, o leiaf 2-4 metr uwchben y llawr, cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach i greu llwybr concrid 1 metr o led a 90 metr o hyd i gysylltu'r cae oedolion a phlant yng nghlwb pêl-droed Llanerchymedd. Bydd y llwybr concrid yn cynnal edrychiad proffesiynol y safle a sicrhau budd o ran iechyd a diogelwch. Mae ei ddyluniad a'i faint yn

addas i sicrhau y bydd yn integreiddio’n dda i’r safle ac na fydd yn effeithio ar eiddo a ffyrdd cyfagos na’r ardal gerllaw. Hefyd, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i warchod bioamrywiaeth, felly ystyrir bod y datblygiad hwn yn cydymffurfio â’r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

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

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

• Cynllun lleoliad.
• Cynllun safle arfaethedig.
• Datganiad Seilwaith Gwyrdd.

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

(03) Bydd blwch adar yn cael ei osod ar goeden aeddfed ar hyd terfyn gorllewinol y safle, o leiaf 2-4 metr uwchben y llawr, fel y ddangosir ar gynllun, ‘Datganiad Seilwaith Gwyrdd’, cyn dechrau defnyddio’r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

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

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