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, 2 GORFFENNAF 2025 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 2 JULY, 2025 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	Mrs Mairwen Hughes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes **(Is-gadeirydd/Vice-Chair)**
Kenneth P Hughes
Trefor Ll Hughes MBE
John Ifan Jones
Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor **(Cadeirydd/Chair)**
Alwen P Watkin
Robin Williams

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

R h a g l e n

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

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

AELODAU'R PWYLLGOR

Cynghorwyr:-

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

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

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

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

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 12)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2025.
4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.
5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 13 - 14)

6.1 - FPL/2023/181 – Neuadd y Sir, Lôn Glanhwfa, Llangefni

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

FPL/2023/181

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 15 - 18)

7.1 VAR/2025/18 – Uned 2a Gwasanaethau Herron, Ffordd Glanhwfa, Llangefni
VAR/2025/18

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 19 - 22)

11.1 – HHP/2025/91 - 2 Bro Mynydd, Bryngwran
HHP/2025/91

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 23 - 50)

12.1 – OP/2025/3 – Ty'n Llain, Malltraeth
OP/2025/3

12.2 – FPL/2025/97 - Ponta Delgada, Stad Ravens Point, Bae Trearddur
FPL/2025/97

12.3 – FPL/2024/362 – 48 Ffordd Lligwy, Moelfre
FPL/2024/362

12.4 – VAR/2025/17 – Clwb Golff Llangefni, Llangefni
VAR/2025/17

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2025

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth P Hughes, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts a Robin Williams Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Cynghorydd Cyfreithiol (BS), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwyydd Cynllunio (DPS), Swyddog Pwyllgor (MEH), Cynorthwyydd Cefnogi – Gwasanaethau Democrataidd (CJ)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Jeff Evans ac Alwen P Watkin
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorwyr Euryn Morris (ar gyfer cais 7.1); Derek Owen (ar gyfer cais 12.4)

Estynnodd y Cadeirydd ei ddymuniadau gorau i'r Cynghorydd Alwen Watkin sydd yn yr ysbyty ar hyn o bryd.

Croesawodd y Cadeirydd y Cynghorydd Kenneth P Hughes i'r cyfarfod yn lle'r Cynghorydd Liz Wood ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1 YMDDIHEURIADAU

Fe y nodwyd uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yng nghais 7.3 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfodydd canlynol yn gywir :-

- Cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Mai, 2025;

- Cofnodion Ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 20 Mai, 2025.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 21 Mai, 2025 yn gywir, yn amodol ar gynnwys enw'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn y rhestr o ymddiheuriadau.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 HHP/2024/169 – Cais llawn ar gyfer codi anecs atodol yn The Old Crown, Moelfre

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, gan ei bod o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle, ac fe’i cynhaliwyd ar 21 Mai, 2025.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr annedd bresennol yn eiddo teras deulawr wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Moelfre a’i fod hefyd wedi'i leoli o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r cynnig yn cynnwys codi anecs atodol y tu ôl i’r annedd bresennol. Fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad â'r safle, mae gan y safle lefelau topograffig gwahanol, felly mae'r safle ar raddiant i fyny o'r brif ffordd, a bydd yr anecs wedi'i leoli mewn safle uwch ger Lôn Tŷ Powdwr sy'n edrych dros arfordir Moelfre. Mae yna eisoes ganiatâd i godi tŷ ar yr un ôl troed â'r anecs arfaethedig, sydd wedi ei warchod trwy gais cynllunio defnydd cyfreithlon yn 2023. Bydd yr anecs yn llai o ran maint na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae’n ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn niweidio nodweddion arbennig y dirwedd, yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, nac unrhyw eiddo cyfagos. Mae'r caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ar gyfer annedd yn cael mwy o effaith weledol ar y dirwedd o'i gymharu â'r anecs arfaethedig. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am i drefniadau parcio gael eu sicrhau oherwydd bod bwriad cael tair ystafell wely yn yr anecs. Yn sgil yr ystafelloedd gwely hyn, byddai gofyn creu tri llecyn parcio arall, yn ychwanegol at y tri presennol sydd ar gyfer y tŷ presennol a'r llety gwyliau sy'n gysylltiedig â'r safle. Er gallu dangos bod digon o le i barcio yng nghwrtil y safle, gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â defnyddioldeb y llecynnau. Cyflwynwyd dadansoddiad o symudiadau troi ceir ar y safle er mwyn lleddfu pryderon yr Awdurdod Priffyrdd, ac roedd y wybodaeth a gyflwynwyd yn y dadansoddiad yn dderbyniol.
Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am amod yn datgan na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ddraenio’n uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth gyhoeddus. Yn ogystal â'r amod hwn, bydd amod arall yn cael ei weithredu fel rhan o'r

penderfyniad sy'n nodi cyn dechrau'r gwaith ar y safle, bydd manylion llawn am sut y bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng yn y safle yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Nododd ymhellach mai cyfrifoldeb SAB yw materion dŵr wyneb fel arfer, fodd bynnag, gan fod Dŵr Cymru wedi gofyn yn benodol nad yw'r dŵr wyneb yn cysylltu â'r brif garthffos, mae amod wedi'i osod cyn y gellir cymeradwyo'r cais i sicrhau bod y wybodaeth yn cael ei chyflwyno cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle. Er mai SAB sy'n gyfrifol am hyn, mae dŵr wyneb yn dal i fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Ystyrir bod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Euryn Morris, Aelod Lleol, y byddai'n darllen sylwadau ei gyd-Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret M Roberts gan nad oedd hi'n gallu bod yn y cyfarfod a gan mai hi oedd yr Aelod a alwodd y cais i mewn i'r Pwyllgor ei ystyried ar ran y Cyngor Cymuned gan ei bod o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar bentref Moelfre. Cyfeiriodd y datganiad at y ffaith bod yr adeiladau a'r Old Crown yn edrych dros y môr a'i fod yn lleoliad eiconig. Mae'n bryder bod y Cyngor yn anwybyddu pwysigrwydd adeiladau hanesyddol. Bydd yr anecs yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal. Mae Polisi Cynllunio AMG3, paragraff 6.5.1.3 yn berthnasol mewn perthynas â'r cais hwn. Nodwyd bod y ffyrdd sy'n arwain at y datblygiad yn gul a bydd deunyddiau adeiladu y bydd angen eu cludo i'r safle yn cael effaith negyddol ar drigolion cyfagos a byddant yn niweidio'r ffyrdd sy'n peri pryder. Mae'r Old Crown wastad wedi bod yn annedd gwyliau ac mae angen ystyried pam fod angen ail annedd ar y safle. Mae gan Foelfre ddwysedd uchel o lety gwyliau ar osod yn yr ardal. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Wrth gyflwyno ei sylwadau ei hun, dywedodd y Cynghorydd Morris y bydd y cynnig hwn yn cael effaith sylweddol ar Lôn Tŷ Powdr sy'n anaddas ar gyfer cerbydau mawr ynghyd â symudiadau traffig ychwanegol a fydd yn cael effaith negyddol ar drigolion lleol mewn perthynas â llygredd sŵn a materion yn ymwneud â diogelwch y briffordd. Nid yw'r ffordd yn ddigon llydan ar gyfer mannau pasio nac ar gyfer diogelwch cerddwyr. Roedd o'r farn bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a Meini Prawf 7 polisi cynllunio PCYFF 2.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio eisoes wedi'i roi ar gyfer annedd ar y tir, felly mae'r egwyddor o ddatblygu ar y safle wedi'i warchod. Bydd uchder canopi'r to ar yr anecs arfaethedig yn llai ac ystyrir bod y cynnig yn welliant o'r hyn sydd wedi'i gymeradwyo yn flaenorol, ac ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad diwygiedig yn dderbyniol o ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r safle a'r amgylchedd adeiledig. Nododd yn ystod yr ymweliad â'r safle ei bod yn amlwg bod Lôn Tŷ Powdr sy'n mynd am y safle yn ffordd gul a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â threfniadau parcio a llefydd troi; roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am Gynllun Rheoli Adeiladu gydag amod fel rhan o'r penderfyniad i sicrhau bod cerbydau adeiladu a chludo yn cydymffurfio â'r cynllun yn effeithiol yn sgil diogelwch priffyrdd. O ystyried y gwaith adeiladu a chludo'n gysylltiedig â'r datblygiad, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn mai bach iawn fyddai'r effaith ar y ffordd gul ac mai dros dro fyddai hynny yn ystod y gwaith adeiladu. Cyfeiriodd at y sylwadau ynghylch y ffaith y bydd yr annedd ar gyfer defnydd gwyliau a nododd

nad yw'n ystyriaeth gynllunio gan fod yr annedd yn ddefnydd C3 nes bod y Cyngor hwn yn mabwysiadu Erthygl 4.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, wedi galw'r cais i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor oherwydd pryderon Cyngor Cymuned Llanallgo. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi nad oedd unrhyw sylwadau gan y Cyngor Cymuned. Dywedodd fod angen i bob Cyngor Tref / Cymuned fod yn ymwybodol bod ganddynt hawl i wneud sylwadau ar unrhyw gais cynllunio.   Cynigiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog gan fod caniatâd cynllunio ar y safle eisoes.

Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

7.2 HHP/2025/7 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi balconi yn 39 Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am yr effaith ar amwynder preswyl a'i fod yn tarfu ar breifatrwydd i eiddo cyfagos. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle, ac fe'i cynhaliwyd ar 21 Mai, 2025.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r estyniad deulawr gyda tho fflat a balconi ar ddrychiad cefn yr estyniad. Yn wreiddiol, roedd bwriad i osod gwydr aneglur 1.8m o uchder i sicrhau preifatrwydd rhyngddo ag eiddo cyfagos 40 Parc Tyddyn Bach. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n cynnwys gwydr aneglur ar flaen y balconi a ffens bren newydd 1.8m o uchder ar hyd y ffin gefn a phaneli rhwng ffin yr annedd bresennol ac eiddo cyfagos 40 Parc Tyddyn Bach. Tra bod y cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd sy'n ofynnol yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r cynlluniau diwygiedig yn cael eu hystyried yn welliant ac yn mynd i'r afael â phryderon yr Aelodau pan ymwelwyd â'r safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes, Aelod Lleol ei fod yn dal o'r farn ei fod yn tarfu ar breifatrwydd yr eiddo cyfagos. Mae trafodaethau wedi'u cynnal rhwng y ddau barti dan sylw mewn perthynas â'r balconi ac mae'r ymgeisydd wedi cytuno i osod gwydr aneglur ar flaen y balconi. Dywedodd y byddai'n ymatal rhag pleidleisio ar y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â phryderon perchennog yr eiddo cyfagos trwy osod gwydr aneglur ar flaen y balconi ynghyd â chodi uchder y ffens i 1.8m., sy'n cael ei ystyried yn welliant.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll Jones, Aelod Lleol ei fod o'r farn y bydd y cais hwn yn tarfu ar yr eiddo cyfagos. Cynigiodd y Cynghorydd Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafodd y cynnig hwn ei eilio.

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

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ymatal rhag pleidleisio.

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

7.3 FPL/2024/360 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol a chodi annedd newydd yn ei le ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol, gosod cyfleuster trin carthion a gwaith cysylltiedig yn Fferm Tŷ Coch, Rhostrehwfa

(Bu i'r Cynghorydd John Ifan Jones ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a gan fod y Cyngor yn gyfrifol am y lôn fynediad sy'n arwain o'r B4422 i'r safle. Yn ei gyfarfod ar 7 Mai, 2025 penderfynodd y pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais oedd bod y dyluniad arfaethedig yn llai o ran graddfa na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol ac y byddai'n integreiddio i'r ardal gyfagos a byddai'n fwy buddiol dymchwel yr eiddo nac adfer hen dŷ a'i godi i safonau heddiw a byddai'r annedd arfaethedig yn darparu cartref i deulu lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Meini Prawf 7 polisi cynllunio TAI 13 yn nodi - y tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan 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 i mewn i'r dirwedd. Mae paragraff 14.2 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, fodd bynnag, gwerthfawrogir mai canllaw yw'r ffigur hwn, a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo a cholli apeliadau ar gyfer anheddau mwy. Roedd y cais a wrthodwyd gan y Pwyllgor hwn ym mis Chwefror 2024 yn cynnig cynnydd o 295% mewn arwynebedd llawr, tra bod y cais hwn yn cynnig cynnydd o 198.6% mewn arwynebedd llawr. Er ei fod yn llai o faint na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol, mae'n dal yn gynnydd sylweddol i arwynebedd y llawr ac yn cael ei ystyried yn ddyhead am dŷ mwy. Byddai'r annedd newydd hefyd yn hirach, lletach ac uwch o lawer na'r adeilad presennol. Mae gan yr adeilad presennol ddyluniad syml, yn cynnwys to crib a waliau wedi'u chwipio â gro ac nid yw'n nodwedd amlwg o'r dirwedd. Gyda chynnydd o rhwng 1.8m a 2.8m mewn uchder ynghyd â'r cynnydd mewn hyd a lled bydd maint a graddfa'r adeilad newydd yn fwy o lawer na'r adeilad presennol. Mae gorffeniad arfaethedig yr adeilad yn cynnwys cladin carreg leol, drysau a ffenestri du a chladin metel ar y waliau a'r to. Mae'r cynnydd ym maint yr adeilad a'i ddyluniad amlwg yn golygu na fydd yn diogelu ei leoliad mewn ardal wledig agored, yn groes i bolisi PCYFF 3. Er y gellir codi annedd mwy modern a chynaliadwy wrth godi annedd newydd, rhaid i'r ymgeisydd ddangos nad oes posib cadw'r adeilad presennol drwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Nododd ei fod wedi esbonio yn y cyfarfod diwethaf nad yw'n ymddangos bod unrhyw gymhariaeth rhwng yr adroddiad

strwythurol a gyflwynwyd a'r costau adeiladu. Dylai'r adroddiad strwythurol gynnwys argymhellion, a dylai'r gymhariaeth costau gynnwys y gost o gyflawni'r argymhellion hynny. Ystyrir nad oes digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos nad yw'r annedd bresennol yn gallu cael ei chadw trwy adnewyddu a chodi estyniad, ac nid yw wedi cael ei ddangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn economaidd ymarferol. Felly, ystyrir bod y cynnig yn groes i feini prawf 4 polisi cynllunio TAI 13.

At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw darparu cartref i deulu lleol yn ystyriaeth cynllunio o bwys. Y brif ystyriaeth gynllunio ar gyfer y cais hwn yw nad yw'r annedd newydd yn dderbyniol o ran graddfa a dyluniad ac nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 13. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais gan ei fod yn groes i feini prawf 4 a 7 o TAI 13.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, Aelod Lleol, mai cais yw hwn ar gyfer dymchwel hen ffermdy nad oes ganddo werth pensaernïol er mwyn mynd i'r afael ag anghenion y teulu sy'n dymuno byw yn lleol yn eu cymuned a defnyddio gwasanaethau yn y cyffiniau yr oedd hi'n eu hystyried yn ystyriaethau perthnasol gan y bydd o fudd i'r ardal yn economaidd gan fod y teulu wedi cyflogi pobl leol ers blynyddoedd yn y busnes teuluol. Bwriad yr ymgeiswyr yw defnyddio cwmni a busnesau lleol i adeiladu'r annedd arfaethedig. Cyfeiriodd at y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, fodd bynnag, rhaid ystyried mai canllaw yw'r ffigur hwn, ac mae'r Awdurdod Cynllunio wedi argymell cymeradwyo rhai ceisiadau sy'n fwy na'r meini prawf penodedig yn y gorffennol. Mae'r ymgeiswyr wedi cael trafodaeth gyda'r Swyddog Cynllunio i ddod i gyfaddawd er mwyn iddynt allu adeiladu cartref i'w teulu, ond ni ddaethpwyd i gytundeb hyd yn hyn, er bod maint yr annedd arfaethedig wedi gostwng o 295% i 198% yn fwy na'r annedd wreiddiol. Mae'r annedd newydd arfaethedig yn dŷ pedair ystafell wely a dim ond 9m yn fwy na'r annedd bresennol sydd, yn ei barn hi, yn dderbyniol ac yn hanfodol ar gyfer eiddo modern. Nododd ei bod yn ymddangos bod graddfa'r eiddo yn rhwystr i Swyddogion gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo, ond cafodd cais tebyg ei gymeradwyo trwy apêl, yn Nhraeth Coch lle'r oedd yr eiddo 460% yn fwy o ran maint na'r annedd wreiddiol. Cyfeiriodd ymhellach at annedd tri llawr arall yn Nhynygongl, wedi'i lleoli 100m o'r briffordd ac yn edrych dros eiddo cyfagos - darllenodd y rhesymau dros ei gymeradwyo yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Dywedodd fod y cynnig hwn yn 900m o unrhyw safle gweledol. Cyfeiriodd y Cynghorydd Roberts at y cais yng Nghae Graham, Pentraeth a oedd wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Eithriadol a gymeradwywyd yn dilyn apêl - darllenodd y rhesymau dros gymeradwyo'r cais ar apêl i'r Pwyllgor. Mae Tŷ Coch wedi'i amgylchynu gan anheddau o wahanol ddyluniadau a meintiau yn Rhostrehwfa gyda dau dŷ i'w gweld o wahanol leoliadau, roedd un eiddo yn arfer bod yn fwthyn bach yn wreiddiol a chafodd ganiatâd cynllunio i'w droi'n annedd deulawr mawr.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r materion a godwyd a dywedodd y byddai ystyried cymeradwyo cais ar sail eu bod yn bobl leol yn gallu gosod cynsail ac y dylid ystyried ceisiadau ar sail eu nodweddion cynllunio. Roedd yn gwerthfawrogi mai canllaw a geir ym Mharagraff 14.2 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol - na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol, ond mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn cyfeirio at yr effaith weledol ar y

dirwedd a sut mae'n cael ei asesu oherwydd graddfa eiddo. Er bod yr ymgeisydd wedi gostwng graddfa'r annedd arfaethedig i 198% yn fwy na'r tŷ gwreiddiol, rhaid nodi ei bod 10 gwaith yn fwy ac yn faint sylweddol ar gyfer tŷ pedair ystafell wely. Er ei fod yn gwerthfawrogi bod ceisiadau wedi'u cymeradwyo ar apêl, fodd bynnag, mae gan y cais hwn lwybr troed cyhoeddus drwy'r safle. Cyfeiriodd at y sylwadau am anheddau eraill yn Rhostrehwfa sydd ar raddfa sylweddol, ond cymeradwywyd yr eiddo hwn cyn i'r Cynllun Datblygu Lleol gael ei fabwysiadu gan yr Awdurdod. Nododd hefyd fod y Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn cyfeirio at y ffaith na ddylid cymharu ag eiddo eraill wrth ddelio â cheisiadau cynllunio a bod angen cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio wrth ddelio â cheisiadau o'r fath.

Ychwanegodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol at ddatganiad ei gyd-Aelod Lleol gan ddweud mai'r rhwystr yn erbyn cymeradwyo'r cais hwn yw gwahaniaeth barn Swyddogion ac nad yw'r achos busnes yr ymgeisydd yn cyd-fynd â'u dehongliad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad cynaliadwyedd y Syrfëwr Meintiau, ond mae Syrfëwr Siarter yr Awdurdod wedi cwestiynu'r adroddiad. Nodwyd bod rôl y Syrfëwr Meintiau yn benodol i reoli costau'r prosiect ac mai rôl y Syrfëwr Siartredig yw rheoli adeiladau tir a seilwaith y datblygiad. Yr heriau sy'n wynebu'r ymgeisydd yw bod manylion yn adroddiad y Syrfëwr Siartredig wedi'u dileu cyn rhannu'r ddogfen gyda'r ymgeiswyr. Mae'r ffigurau yn adroddiad y Syrfëwr Meintiau yn unol â safonau BCS sy'n darparu gwybodaeth am gostau a phrisiau ar gyfer adeiladu ac mae'r adroddiad wedi cyfeirio at brisio ar sail chwe lefel wahanol. Mae'r ymgeiswyr wedi defnyddio'r chwartel isel i ganolig wrth brisio costau adeiladu'r annedd arfaethedig tra bydd yn cael ei adeiladu gan yr ymgeiswyr eu hunain. Mae'r Syrfëwr Meintiau wedi ymweld â safle Tŷ Coch tra nad yw Syrfëwr Siartredig yr Awdurdod wedi ymweld â'r safle. Dywedodd ymhellach nad yw adnewyddu'r annedd bresennol yn hyfyw, a bod yr ymgeiswyr wedi nodi bod y dyluniad o ansawdd uchel a'u bod wedi mynd i'r afael â ffactorau lliniarol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad o fewn y gymuned i'r datblygiad yn ystod y cyfnod ymgynghori. Dywedodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn ailadrodd ei sylwadau yn y cyfarfod diwethaf a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r sylwadau a wnaed a dywedodd nad yw'n arferol rhannu adroddiad y Syrfëwr Siartredig gydag ymgeiswyr, fodd bynnag, rhannwyd crynodeb o'r adroddiad. Roedd y Syrfëwr Siartredig o'r farn bod y ffigurau BCS a roddwyd yn ymddangos yn isel oherwydd graddfa a dyluniad yr annedd arfaethedig. Dywedodd fod Adroddiadau Strwythurol yn nodi unrhyw ddiffygion mewn unrhyw adeilad ac wedi hynny mae cymhariaeth costau ar sail costau adnewyddu a dymchwel/ailadeiladu annedd newydd. Nid oedd yr Adroddiad Strwythurol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn nodi'r cymariaethau costau hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei bod yn ymddangos bod gwahaniaeth barn rhwng y Swyddog ac Aelodau'r Pwyllgor o ran graddfa'r annedd arfaethedig ac na fyddai'n cael effaith weledol negyddol ar y dirwedd. Dywedodd ei fod yn anghytuno â'r sylwadau yn yr adroddiad nad yw cynnig gan bobl leol yn ystyriaeth o bwys. Rhaid i ymgeiswyr anheddau fforddiadwy brofi bod angen lleol. Eiliodd y Cynghorydd Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y polisi cartrefi fforddiadwy yn hollol wahanol i gais am eiddo preifat.

Ailadroddodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei sylwadau yn y cyfarfod diwethaf bod yn rhaid cael adroddiad hyfywedd ariannol o ran costau adnewyddu'r annedd bresennol ac adeiladu eiddo newydd. Nododd gan nad yw'r gymhariaeth gost wedi'i chynnwys gan yr ymgeisydd, argymhellodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig i wrthod y cais.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis pam nad yw dyluniad yr annedd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai graddfa'r annedd arfaethedig yn cael effaith weledol o'i gymharu â'r annedd bresennol ar y safle. Mae'r annedd bresennol yn Nhŷ Coch yn ffermdy traddodiadol a bydd datblygu annedd fodern ar raddfa fawr yn arwain at effaith weledol.

Yn dilyn y bleidlais, roedd 5 yn erbyn y cynnig a 5 o'i blaid, gwrthodwyd y cais yn sgil pleidlais fwrw'r Cadeirydd.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2025/18 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu

ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (amod 13) yn y caniatâd gwreiddiol cyfeirnod 34C72Q/ECON) yn nodi 'Bydd yr unedau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i werthu nwyddau nad ydynt yn fwyd yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a nodir ar gyfer unedau Dosbarth Defnydd A1'. O edrych ar ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau 'difwyd', ac mae'n debyg bod yr amod sy'n cyfyngu'r defnydd wedi'i roi yn seiliedig ar ofynion yr ymgeisydd gan nad yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig. O ystyried y ffaith nad oes unrhyw newid sylweddol mewn defnydd yn cael ei gynnig ystyrir ei bod yn dderbyniol diwygio amod (2) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 i ganiatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a. Mae Garej Herron wrth ymyl y cais arfaethedig yn gwerthu bwyd, ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau ynglŷn â'r cynnig ac ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol fod sylwadau ar y cyfryngau cymdeithasol a'r Cyngor Tref yn awgrymu bod gormod o lefydd bwyd cyflym a siopau trin gwallt yn Llangefni. Dywedodd fod problem eisoes gyda sbwriel o'r lle bwyd cyflym Subway yng Ngarej Herron a byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cynyddu'r problemau sbwriel. At hyn, dywedodd fod llawer iawn o draffig yn mynd i mewn i garej Herron eisoes a byddai'r cais hwn yn cynyddu traffig ar Ffordd Glanhwfa. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb eu bod yn gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion gan ei fod yn groes i amodau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw hwn yn gais newid defnydd ac mae'n dal i fod yn ddiffiniad Dosbarth A1. Roedd o'r farn bod digon o le parcio ar gael o flaen yr Unedau ar y safle a'i fod o fewn ffin datblygu Llangefni ac o fewn pellter cerdded o ganol y dref. Ar ben hyn, dywedodd nad oedd o'r farn y bydd cynnydd mewn traffig sy'n cyfiawnhau gwrthod y cais ac nid oedd o'r farn bod y cynnig yn groes i amodau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod sbwriel tecawê/bwyd cyflym yn cael ei daflu i'r briffordd a'r tu allan i'r adeiladau hyn. Holodd a fyddai modd gosod amod ar lefydd bwyd cyflym i sicrhau eu bod yn cyfrannu at glirio'r sbwriel gan fod enw'r llefydd bwyd cyflym ar y sbwriel.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio na fyddai'n bosibl gosod amod ar siopau bwyd cyflym. Nododd na fydd unrhyw ardal eistedd yn yr uned, ac roedd o'r farn na fydd cwsmeriaid yn bwyta ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod yr unedau gwreiddiol ar y safle wedi'u cymeradwyo ar gyfer gwerthu nwyddau nad ydynt yn fwyd a bod y cais hwn ar gyfer amrywio amod (02) (gwerthu nwyddau nad ydynt yn fwyd yn unig). Dywedodd ei bod yn ymddangos bod cynnydd mewn ceisiadau am amrywio amodau mewn perthynas â'r mathau hyn o fusnesau. Dywedodd y Cynghorydd Williams nad oes cyfiawnhad dros gael uned bwyd cyflym arall yn Llangefni. Eiliodd y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod busnesau ar y safle arfaethedig hwn ar hyn o bryd a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y cynnig i'w gymeradwyo.

Yn dilyn y bleidlais roedd 6 yn erbyn y cais a 4 o'i blaid.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd fod y cais yn groes i bolisïau cynllunio MAN 3 a MAN 7.

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

12.2 VAR/2024/35 – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) caniatâd rhif FPL/2022/134 (Cais llawn i addasu adeilad allanol yn llety gwyliau 2 ystafell wely yn) er mwyn diwygio'r dyluniad yn The Tithe Barn, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud o dan Adran 73 i amrywio caniatâd a roddwyd yn wreiddiol gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Hefyd, galwyd y cais i mewn gan Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynghyd â phryderon ynghylch gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cais arfaethedig yn ceisio newid y defnydd y rhoddwyd caniatâd ar ei gyfer a dim ond yn ceisio diwygio dyluniad yr adeilad. Felly mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i dderbyn ac ni chaiff ei drafod fel rhan o'r cais hwn. Prif ystyriaethau'r cynllun yw p'un ai a yw'r dyluniad diwygiedig yn dderbyniol o ran effaith weledol a'r effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig. Mae'r strwythur wedi'i leoli o fewn cwrtil Adeilad Rhestredig ac felly mae dyluniad y cynllun yn ystyriaeth graidd er mwyn gwarchod cymeriad a natur unigryw'r ased. Bydd adfeilion cerrig yr adeilad yn cael eu cadw a'u hail-bwyntio fydd yn ymddangos fel cladin, gan ddefnyddio cladin tywyll a lleiniau ar gyfer y strwythurau newydd. Roedd swyddog treftadaeth yr awdurdod lleol o'r farn bod y dyluniad yn dderbyniol ac yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol a gymeradwywyd gan y pwyllgor ar gyfer y cynllun gwreiddiol. Credir bod yr addasiadau i'r cynllun yn fân addasiadau, ac ni fyddent yn newid derbynioldeb y cynllun o ran dyluniad, neu ei effaith ar yr Adeilad Rhestredig.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, Aelod Lleol, er bod pryderon lleol ynglŷn â'r gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal, mae hyn yn welliant o ran

dyluniad y llety gwyliau. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig i'w gymeradwyo.

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

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan nad oedd yr ymgeisydd wedi cwblhau a llofnodi cytundeb Adran 106. Cymeradwyodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Gorffennaf, 2024.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygwr wedi gofyn i'r cais gael ei ohirio er mwyn caniatáu mwy o amser i fwrw ymlaen â'r cytundeb cyfreithiol S106. Nododd y gellir ystyried gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf ond os nad oes cynnydd, bydd yn rhaid cyfeirio'r cais at y Pwyllgor i'w adolygu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cais tan y cyfarfod nesaf. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w ohirio.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol â chais yr ymgeisydd er mwyn caniatáu mwy o amser i sicrhau cynnydd gyda'r cytundeb cyfreithiol Adran 106.

12.4 FPL/2025/84 – Cais i wneud gwaith adnewyddu ac addasu, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig, yn yr hen Derfynfa Forol, Porth Amlwch.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys adnewyddu Adeilad y Derfynfa Forol sef gweithdy deulawr, storfeydd a swyddfa ar ochr Ddeheuol Porth Amlwch i'r de o'r Doc Sych, sy'n adeilad rhestredig Gradd II, ac i'r dwyrain o'r Llofft Hwyliau, sydd hefyd yn adeilad rhestredig Gradd II, sydd wedi'i leoli mewn lleoliad arfordirol ym Mhorth Amlwch. Mae'r cynnig yn cynnwys adnewyddu ac ymestyn yr adeilad, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig a gwelliannau bioamrywiaeth. Nid yw'r bwriad yn cynnwys newid sylweddol i'r defnydd a wneir o'r adeilad. Bydd y cynnig yn gwneud gwelliannau gweledol ac amgylcheddol sylweddol i'r adeilad a'r safle ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran cynllun, dyluniad ac edrychiad a fydd yn ategu, cadw a gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Derek Owen, Aelod Lleol, fod y cynnig yn dderbyniol ac y bydd yn gwella'r adeilad.

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

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

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

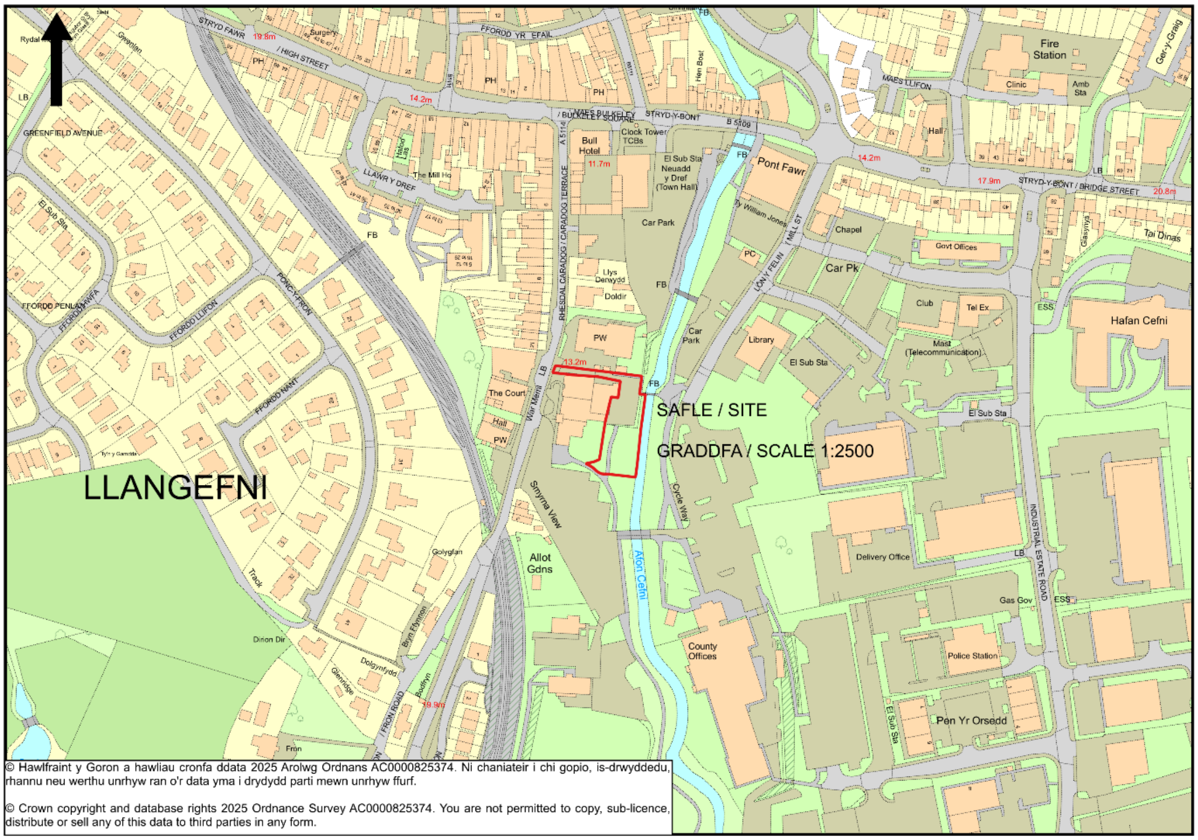
Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **6.1**

Rhif y Cais: FPL/2023/181

Ymgeisydd: Mr Tristan Haynes

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

Lleoliad: Shirehall, Lon Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais Cynllunio ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 7 Mai, 2025 gydag argymhelliad o wrthod gan fod yr ymgeisydd wedi methu â chwblhau ac arwyddo cytundeb A106. Fodd bynnag, cyn y cyfarfod be ofynnodd yr ymgeisydd i'r Pwyllgor Cynllunio am fwy o amser i drefnu cyllid er mwyn gallu drafftio'r cytundeb A106. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol am i'r cais cynllunio gael ei ohirio am fis er mwyn galluogi'r ymgeisydd i wneud trefniadau ar gyfer ariannu'r cytundeb A106.

Hyd yma, mae trafodaethau yn parhau ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am i'r cais cynllunio gael ei ohirio am fis ychwanegol.

This page is intentionally left blank

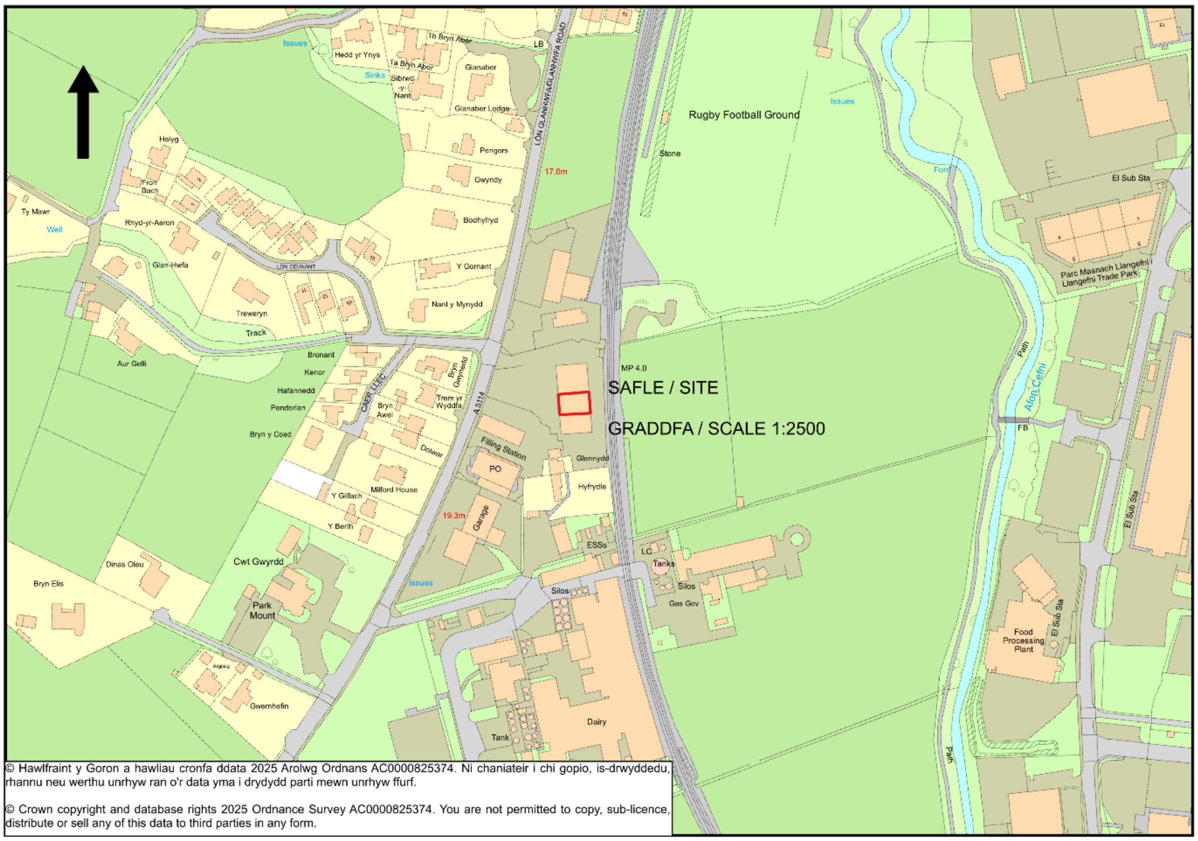
Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **7.1**

Rhif y Cais: VAR/2025/18

Ymgeisydd: Greggs PLC

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd o Uned 2a yn

Lleoliad: Unit 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.



© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000825374. Ni chaniateir i chi gopio, is-drwyddedu, rhannu neu werthu unrhyw ran o'r data yma i drydydd parti mewn unrhyw ffurf.

© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000825374. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Mehefin 2025 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

· Mae'r bwriad yn groes i bolisiau CDLIC MAN 3 a MAN 7.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu bod:

“Pan fo’r Pwyllgor o blaid naill ai caniatáu neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu i’r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd arweiniad polisi gan swyddogion cynllunio i ystyriaeth briodol a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond lle gellir nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol a pherthnasol. Gwneir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor a gosodir copi ar ffeil y cais. Lle gallai penderfynu’r mater yn groes i’r argymhelliad arwain at gostau ar apêl, bydd y Pwyllgor yn cymryd pleidlais wedi’i chofnodi wrth benderfynu’r cais beth bynnag fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o’r fath, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio dilys a pherthnasol a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Mae Polisi MAN 3 yn ymwneud â manwerthu y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond o fewn ffiniau datblygu. Mae'r polisi yn ceisio diogelu siopau manwerthu A1 presennol rhag newid defnydd i ddefnyddiau eraill ac i ddatblygiad siopau manwerthu A1 newydd.

Mae'r uned bresennol yn elwa o ganiatâd cynllunio fel uned manwerthu A1 gydag amod yn ei chyfyngu i werthu nwyddau di-fwyd. Fel yr amlinellwyd yn yr adroddiad gwreiddiol, dangosodd dadansoddiad o’r cais cynllunio gwreiddiol fod y caniatâd a geisiwyd yn benodol ar gyfer defnydd manwerthu di-fwyd. Nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw gyfiawnhad cynllunio na pholisi clir i gyfyngu defnydd yr unedau i fanwerthu di-fwyd ac mae’n ymddangos felly y gosodwyd yr amod ar sail manyleb wreiddiol yr ymgeisydd yn unig.

Ni fwriedir unrhyw newid defnydd materol o dan y cais presennol a byddai defnydd yr uned yn parhau i fod yn A1 manwerthu ac o'r herwydd ni ystyrir fod polisi MAN 3 yn berthnasol i'r bwriad.

Mae Polisi MAN 7 yn ymwneud â defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan. Mae siopau cludfwyd poeth yn dod o dan ddosbarth defnydd A3 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1995 (fel y’i diwygiwyd). Fel yr amlinellwyd uchod, ni chynigir unrhyw newid defnydd materol a byddai defnydd yr unedau yn parhau fel uned manwerthu A1. O ganlyniad, nid yw polisi MAN 7 yn berthnasol i'r bwriad.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio â’r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol. Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Rhaid i uned manwerthu 2b a gymeradwyir yma gael ei defnyddio yn unig ar gyfer gwerthu nwydd difwyd a dim i unrhyw bwrpas arall a restrir yn Dosbarth A1 o’r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwld a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y’i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu yn ailosod y Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd yr bocsys adar yn cael eu gosod fel y nodir ar gynllun rhif RPEN/S6751/07 Rev. A 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.

(04) 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**
- **Fel yr Adeiladwyd Llawr Cyntaf Unedau 1, 2A, 2B a 3: 002/ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 1 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 2 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Llawr Gwaelod Unedau 4, 5 a 6: 004/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 heb mesanîn: 008/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 gyda'r mesanîn: 009/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Fel yr Adeiladwyd Cynllun Gweld: 010 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18**
- **Edrychiad Blaen Siop Arfaethedig: RPEN/S6751/07 Rev. A**
- **TC Arfaethedig: RPEN/S6751/03**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, JMS Planning dated March 2025.**

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, PS5, PS13, PS15, PS19, PCYFF1, PCYFF2, MAN 3, AMG5.

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **11.1**

Rhif y Cais: HHP/2025/91

Ymgeisydd: Mr David Craig Parr-Sturgess

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ffens yn

Lleoliad: 2 Bro Mynydd, Bryngwran

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn unol â'r diffiniad yn y Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad cefn gwlad Bryngwran, ac mae'n meddiannu plot cornel ar Ystâd Bro Mynydd. Mae'r safle'n cynnwys eiddo 2 lawr pâr gyda pharcio preifat oddi ar y ffordd ynghyd ag ardal fwynder. Mae ffiniau presennol yn cael eu ddiffinio gan gymysgedd o ffens pren a waliau cerrig isel. Nid

oes unrhyw raddiant mawr ar draws y safle, er y nodir bod gan yr ardal gyffredinol raddiant bach yn rhedeg o'r Dwyrain i'r Gorllewin.

Mae’r cais ar gyfer dymchwel y wal derfyn ar y drychiadau deheuol ynghyd â chodi ffens bren newydd ar hyd y ffiniau deheuol a gorllewinol. Bydd y ffens bren yn 1.46m o uchder ar y ffin orllewinol a rhan fer o'r ffin ddeheuol a bydd yn cael ei chodi'n dynn yn erbyn y wal ffin bresennol. Ar y drychiad Deheuol, bydd y ffens bren yn 2m o uchder a bydd yn cael ei chodi ar hyd llinell llain weledydd y fynedfa yn lle'r wal gerrig isel bresennol sydd i'w dymchwel. Bydd y ffens bren yn cael ei chodi mewn steil 'hit and miss' i gyd-fynd â'r hyn sydd eisoes wedi'i godi dan Hawliau Datblygu a Ganiateir ar y Ffin Ddwyreiniol.

Mater(ion) Allweddol

Prif materion y bwriad yw fel isod;

- Priffyrdd
- Ecoleg
- Dyluniad

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

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

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Ddim ymateb.
Cynghorydd Neville Evans	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Bryngwran Community Council	Ddim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad ar yr amod fod y llain weledydd presennol yn cael ei gadw.
Dwr Cymru/Welsh Water	Gofyn fod amod yn cael ei rhoid ar y caniatad sydd yn nadu dwr gwyneb cael ei waredu ir sustem carffosaeth. Nodiadau hefyd wedi ddarparu ynghlun a'r prif beipan ddwr.

Hysbysebwyd y cynllun drwy bostio llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf i gyflwyno sylwadau mewn ymateb oedd 26/06/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Priffyrdd

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad, bydd y ffens newydd yn cael ei lleoli fel ei bod yn dilyn llinell y lleiniau gwelededd presennol ac felly bydd yn sicrhau y gall cerbydau barhau i gael mynediad i fewn ac allan o'r safle'n ddiogel. Ymgynghorwyd ag adran Briffyrdd yr Awdurdod Lleol fel rhan o'r cais, ac mewn ymateb ni fynegwyd unrhyw bryderon ar yr amod y bydd y llain welededd bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw ac na fydd dim byd sy'n fwy na 1.05m yn cael ei godi o fewn y llain welededd. Bydd yr amod priodol ynghlwm wrth y caniatâd er mwyn diogelu hyn. Mae'r adran yn fodlon bod trefniadau priffyrdd y cynllun yn dderbyniol o ystyried yr uchod.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd Cynghorau o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), mae disgwyl i bob cynnig sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Bydd buddion net yn cael eu cyflawni drwy osod 'gwesty pryfed' ar y ffens bren bresennol ar ddrychiad gogleddol y safle. Ystyriwyd bod hyn yn briodol wrth gyflawni buddion net i fioamrywiaeth o ystyried y cynllun arfaethedig.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â 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.

Cefnogwyd y cais gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a ystyriwyd yn foddhaol ac yn gymesur â maint y cais.

Dyluniad

Mae polisi PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn yn nodi bod disgwyl i bob cynnig fod o ansawdd uchel a bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal. Mae'r ffens bren arfaethedig o ddyluniad safonol ar gyfer lleoliadau preswyl ac felly ni fyddai'n edrych yn wahanol i'r cyd-destun ac ni fyddai'n effeithio'n negyddol ar ymddangosiad y safle na'r ardal. Bydd y ffens rhwng 1.46m a 2m o uchder, ac nid yw'n cael ei ystyried yn uchder gormodol, ac o ran drychiadau, nid yw'n wynebu'r briffordd, felly byddai'n cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir. Oherwydd yr uchod, nid oes gan yr adran unrhyw bryderon sy'n ymwneud â dylunio ac maent yn fodlon y bydd y cynllun yn ategu ymddangosiad y safle a'r ardal ac felly'n bodloni amcanion polisi PCYFF 3.

Casgliad

Aseswyd y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau a chanllawiau perthnasol, a chytunir ei fod yn cydymffurfio â nhw. Nid oedd unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill yn bresennol a oedd yn dangos bod penderfyniad i wrthod wedi'i gyfiawnhau ar sail cydbwysedd cynllunio. Bydd y cynnig yn darparu ffens bren a fydd yn diffinio cwrtil preswyl yr eiddo gan gynnal llain welededd bresennol o'r fynedfa i gerbydau. Ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau o wrthwynebiad gan aelodau'r cyhoedd ac ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith negyddol annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos. Felly, argymhellir cymeradwyo'r cynllun.

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 Safle Bwriedig / Derbynwyd 02/06/2025**
- **Cynllun Lleoliad + Llain Welededd / Derbynwyd 02/06/2025**

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

(03) Ni fydd gosod unrhyw strwythur nac adeilad sy'n fwy na 1.05m mewn uchder ofewn y llinellau gweledigaeth a ddangosir ar y Cynllun Safle a gynhelir (derbyniwyd 02/06/2025).

Rheswm: I ddarparu gweledigaeth gyfrannol ddigonol rhwng y mynediad a'r ffordd gyhoeddus bresennol er mwyn diogelwch a chynheliaeth defnyddwyr y ffordd a'r mynediad.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol â’r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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, AMG 5.

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

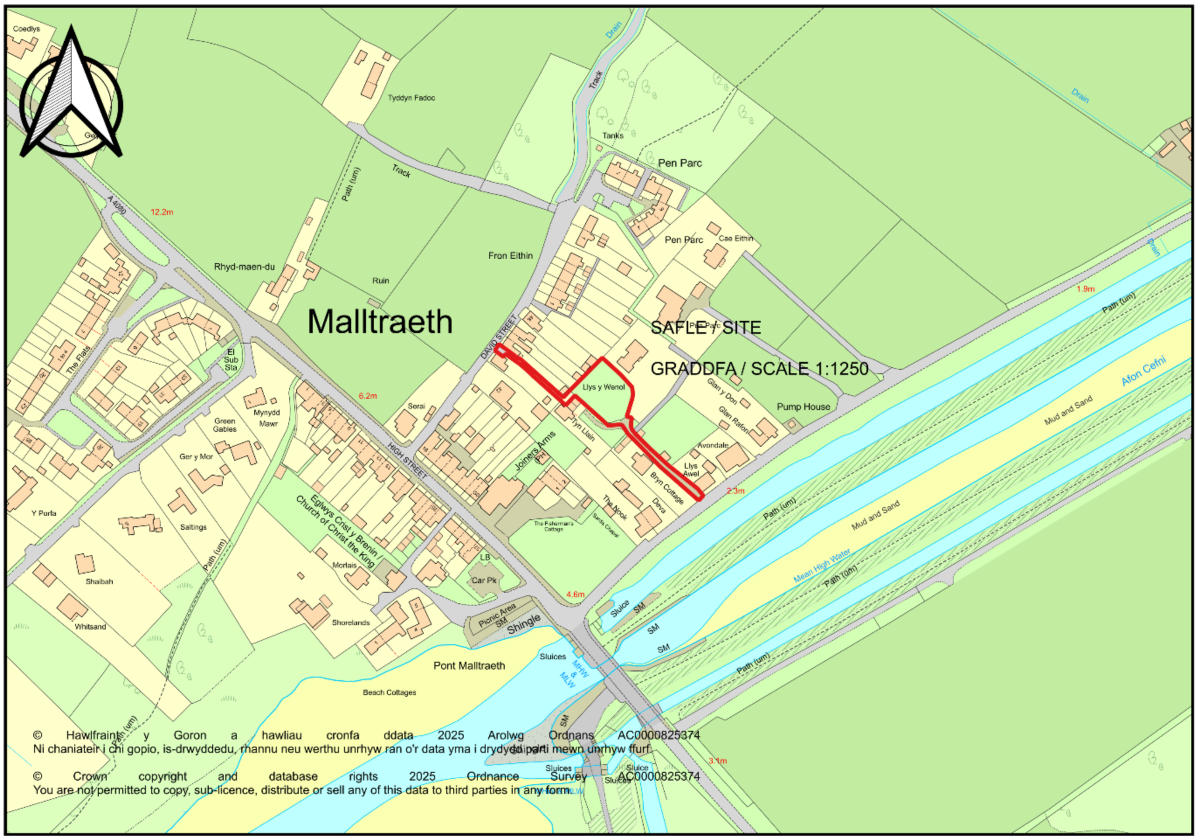
Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **12.1**

Rhif y Cais: OP/2025/3

Ymgeisydd: Mr D Jones

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger

Lleoliad: Tyn Llain, Malltraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Arfon Wyn. Mae'r Cynghorydd yn cefnogi'r cais gan fod Cob Malltraeth gryn bellter i ffwrdd, mae sawl eiddo arall o amgylch y safle, ac nid oes hanes o lifogydd blaenorol ar y safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn llain o dir sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r llain o dir wedi'i leoli rhwng Llys y Wennol a Tyn Llain a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fach o'r brif ffordd.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a fydd modd rheoli'r risg llifogydd yn ddigonol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Cadwraeth Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol
Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Cymysgedd Tai (Hydref 2008)
Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru - (Rhifyn 12, 2024)

Nodiadau Cyngor Technegol
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (Ebrill 2005)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Draenio / Drainage	Cyngor ar barthau llifogydd, datblygiadau agored i niwed a Systemau Draenio Cynaliadwy.
Dwr Cymru/Welsh Water	Wedi cynghori bod carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol yn croesi'r safle ac y dylai cynllun y safle fod yn ystyriol o'r cyfleustodau hyn a'u parthau gwarchod. Wedi cadarnhau bod capasiti yn y system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer dŵr budr yn unig. Gofynnwyd am amodau'n

	gysylltiedig â darparu cynllun draenio dŵr budr a draenio dŵr wyneb a darparwyd cyngor.
Cynghorydd John Ifan Jones	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryder ynglŷn â'r cais oherwydd y risg o lifogydd. Wedi cadarnhau bod y cais yn ddatblygiad agored iawn i niwed mewn Parth C2 ar y Map Cyngor Datblygu yn y Nodyn Cyngor Technegol 15. Ni ddylid caniatáu datblygiadau agored iawn i niwed mewn Parthau C2 ac nid yw'r profion cyfiawnhad ym mharagraff 6.2 yn y Nodyn Cyngor Technegol yn berthnasol. Wedi gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â llifogydd ond mae'n dal i wrthwynebu'r cais gan nad yw'r wybodaeth honno wedi dod i law. Mae'n argymell gwrthod y cais gan ei fod yn groes i bolisïau cynllunio. Wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â safleoedd gwarchodedig, rhywogaethau gwarchodedig a thirweddau dynodedig. Bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru os caiff y cais ei gymeradwyo gan y pwyllgor yn groes i'r argymhelliad ac mae'n bosib y bydd Cyfoeth Naturiol Cymru'n ymyrryd ar yr adeg honno.
GCAG / GAPS	Dim goblygiadau sylweddol o ran archaeoleg.
Cynghorydd Arfon Wyn	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio. Mae'n cefnogi'r cais gan fod Cob Malltraeth gryn bellter i ffwrdd, mae sawl eiddo arall o amgylch y safle, ac nid oes hanes o lifogydd blaenorol ar y safle.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu sylwadau ynglŷn â'r amgylchedd, tir wedi'i halogi a dirgryniad ynghyd ag amod ynglŷn ag oriau gwaith.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad, gofynnwyd am amod ynglŷn â darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a darparwyd nodiadau cyngor.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle ger ambell safle dynodedig. Wedi gofyn am amodau yn ymwneud â darparu Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, cael gwared ar lystyfiant a gwaith i ganiatáu arolwg ecolegol. Bydd angen cynllun tirlunio ynghyd â chynllun rheoli hirdymor; darparwyd cyngor ynglŷn â'u cynnwys. Bydd rhaid darparu manylion ynglŷn â goleuadau a gwelliannau bioamrywiaeth yn ogystal. Holwyd ynglŷn â dŵr gwastraff, carthffosiaeth a lleiniau caled.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi amlinellu'r ystyriaethau polisi perthnasol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad ar y safle yn ogystal, ac mewn papur newydd lleol gan fod y fynedfa i'r safle yn

llwybr cyhoeddus. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/04/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C123B – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Cymeradwywyd 19/06/2007.

15C123C – Adnewyddu caniatâd cynllunio 15C123B cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Cymeradwywyd 03/08/2010.

15C123D – Cais i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Wedi'i dychwelyd y cais i'r Ymgeisydd.

15C123E – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Wedi'i dychwelyd y cais i'r Ymgeisydd.

OP/2024/2 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Gwrthodwyd 24/06/2024.

OP/2024/9 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth. Gwrthodwyd 01/11/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a fydd modd rheoli'r risg llifogydd yn ddigonol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle yn llain o dir sydd y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC). Mae'r llain o dir wedi'i leoli rhwng Llys y Wennol a Tyn Llain a cheir mynediad iddo ar hyd lôn fach o'r brif ffordd.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:
i. Y Datblygiad Arfaethedig
ii. Ystyriaethau Tai
iii. Llifogydd
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
v. Priffyrdd
vi. Ecoleg, Bioamrywiaeth ac Ardal Tirwedd Arbennig

i. Y Datblygiad Arfaethedig

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais amlinellol i godi annedd ar y safle gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl. Mae safle'r cais yn mesur 430m², ac eithrio'r lôn fynediad. Er bod pob mater wedi'i gadw'n ôl, mae cynllun safle wedi'i gyflwyno sy'n dangos y bydd yr annedd yng nghanol y llain o dir, ac y bydd yn dilyn yr un llinell â'r eiddo cyfagos, Llys y Wennol. Ceir mynediad i'r safle ar hyd lôn sy'n arwain o'r brif ffordd.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl ac mae sawl eiddo yn yr ardal gyfagos. Mae terfynau uchaf ac isaf wedi cael eu darparu sy'n awgrymu y bydd yr adeilad deulawr yn mesur uchafswm o 8.5m o uchder, 10m o led a 15m o hyd. Ystyrir bod y main hwn yn addas ac y bydd yn integreiddio i'r safle a'r amgylchedd adeiledig a naturiol o'i amgylch. Mae Tyn Llain i gyfeiriad y de orllewin yn adeilad deulawr, ac mae Llys y Wennol a'r eiddo ar Stryd Dafydd i gyfeiriad y gogledd ddwyrain hefyd yn adeiladau deulawr. Mae'r adeilad arfaethedig o faint addas ac yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

ii. Ystyriaethau Tai

Yn ôl polisi TAI 4 yn y CDLlC mae Malltraeth wedi'i dynodi'n bentref arfordirol/gwledig. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu cyn belled bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

Yn unol â pholisi PCYFF 1, caiff cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu eu cymeradwyo cyn belled eu bod yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau polisi perthnasol. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Malltraeth yn ôl y CDLlC, ac felly bydd y cais yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi Tai 4. Nid yw'r safle wedi'i ddynodi at unrhyw ddefnydd tir penodol yn y cynllun.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Malltraeth yn ystod oes y Cynllun yw 16 uned, yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai. Rhwng 2011 a 2024, mae 5 uned wedi cael ei gwblhau ym Malltraeth, ar safleoedd ar hap. Ym mis Ebrill 2022 roedd 0 uned yn y banc tir h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Malltraeth. Felly, nid oes angen datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais o dan faen prawf 1(b) ym mholisi PS1.

Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 uned neu fwy mewn pentrefi gwledig/arfordirol megis Malltraeth. Gan mai dim ond un annedd sy'n cael ei chynnig fel rhan o'r cais hwn nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid oes rhaid darparu elfen fforddiadwy.

iii. Llifogydd

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 yn ôl y Map Cyngor Datblygu yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) a Pharth Llifogydd 3, Moroedd yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn Nodyn Cyngor Technegol 15 (2025).

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fersiwn diwygiedig o Nodyn Cyngor Technegol 15 tra'r oedd y cais hwn yn cael ei ystyried. Mae'r ddogfen newydd yn cadarnhau y dylid ei darllen ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru a Chynllun Morol Cenedlaethol Cymru a'i fod yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14 a'r Nodyn Cyngor Technegol 15 blaenorol. Fodd bynnag, mewn Datganiad Gweinidogol Ysgrifenedig ar 31 Mawrth 2025, a gyhoeddwyd gyda'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, bydd cyfnod trosiannol wrth ei gyflwyno. Yn benodol, bydd ceisiadau cynllunio a gafodd eu cyflwyno a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, megis yr un hwn, yn dal i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn blaenorol.

Mae paragraff 6.2 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn nodi y dylid cyfeirio pob datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed Gwasanaethau Brys ym mharth C2. Mae datblygiadau sy'n agored iawn i niwed yn golygu safleoedd preswyl, adeiladau cyhoeddus, datblygiadau diwydiannol sy'n arbennig o agored i niwed a safleoedd gwaredu gwastraff.

Mae paragraff 7.4 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn datgan bod rhaid gwneud astudiaeth gynhwysfawr o lifogydd cyn penderfynu a all datblygiad fynd yn ei flaen. Dylai hyn edrych ar beth sy'n achosi'r llifogydd a sut y byddai'r llifogydd hynny yn effeithio ar y datblygiad. Rhaid i'r astudiaeth fod yn briodol ar gyfer maint a graddfa'r datblygiad a gynigir.

Mae dau gais diweddar wedi cael ei wrthod ar y safle oherwydd llifogydd, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu gan fod y safle mewn parth llifogydd C2. Ysgrifennodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol at Gyfoeth Naturiol Cymru ym mis Ebrill 2025 yn gofyn iddo adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais gan fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon gyda'r cais ac eithrio'r rhesymau'n ymwneud â llifogydd.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais gan nad yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn dangos bod modd rheoli'r risgiau a chanlyniadau llifogydd yn dderbyniol yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'n methu â dangos bod y safle cyfan wedi'i ddylunio i fod yn gwbl rydd o lifogydd pe byddai digwyddiad morol 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) yn ogystal â sgil effaith newid hinsawdd Mae'r asesiad llifogydd hefyd wedi dyddio gan ei fod wedi cael ei ysgrifennu 19 mlynedd yn ôl gyda dim ond un adendwm yn unig. Mae gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau, a allai gael ei heffeithio'n sylweddol mewn achos o lifogydd, a'r diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr i gerddwyr i'r gogledd o'r safle. Dylai unrhyw Asesiad Canlyniadau Llifogydd ystyried asesiadau tonnau'n torri priodol, yn benodol y cyflymderau disgwyliedig o ystyried agosrwydd y datblygiad at y cob. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol bod Afon Cefni wedi gorlifo'i glannau ar sawl achlysur ac y dylai unrhyw ddogfennau diwygiedig ystyried hyn. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ddiwygio'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach ac o'r herwydd mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail llifogydd.

Mae polisi strategol PS 6 yn nodi; er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi eu lleoli i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, gyda'r nod o leihau'r risg llifogydd cyffredinol o fewn ardal y Cynllun. Ategir hyn ym mharagraff 6.6.22 ym Mholisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull rhagofalus o fynd ati'n gadarnhaol i osgoi datblygu mewn ardaloedd o lifogydd o'r môr neu o afonydd.

Dyma gais i godi annedd; o ganlyniad mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad agored iawn i niwed, ac felly ni ellir ei gefnogi. Gan fod y safle mewn parth llifogydd C2, mae'r datblygiad yn groes i Nodyn Cyngor Technegol 15, Polisi Strategol PS 6 a pholisi PCYFF 2, sy'n nodi y dylai pob cynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Pe byddai'r pwyllgor yn cymeradwyo'r cais yn groes i gyngor Cyfoeth Naturiol Cymru, byddai'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ysgrifennu at Gyfoeth Naturiol Cymru, yn unol â pharagraff 11.7 yn Nodyn Cyngor Technegol 15, ac fe all ymyrryd yn ystod y cam hwn.

iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Credir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig ac na fydd yn edrych yn gyfyng neu fel petai'r safle wedi'i orddatblygu. Mae'r cynllun hefyd yn cadarnhau bod digon o ardal amwynder ar gyfer deiliaid yr eiddo yn y dyfodol.

Er y bydd yr edrychiad a'r cynllun yn faterion a gedwir yn ôl a fydd yn cael eu hystyried yn nes ymlaen, mae'n hanfodol bwysig bod effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl yn cael ei ystyried wrth gyflwyno'r cais amlinellol. Mae cynllun dangosol wedi cael ei ddarparu sy'n nodi'r pellteroedd rhwng y datblygiad a'r tai annedd gerllaw.

Bydd yr annedd arfaethedig tua 1.8m o'r ffin gyda Llys y Wennol i gyfeiriad y gogledd ddwyrain a 4.8m oddi wrth ochr yr eiddo hwn. Bydd tua 6.1m o'r ffin gyda Thyn llain i gyfeiriad y de ddwyrain a 6.7m oddi wrth yr eiddo hwn. Bydd yr annedd tua 6.2m oddi wrth y ffin gyda chefn yr eiddo ar Stryd Dafydd, ond lawer pellach oddi wrth yr eiddo hyn gan fod ganddynt erddi hir. Gellir gosod amodau i gyfyngu'r agoriadau ar y llawr cyntaf ar hyd y drychiad ochr i atal unrhyw oredrych. Bydd lleoliad y ffenestri ac unrhyw fesurau lliniaru pellach yn cael eu hasesu wrth ystyried y materion a gadwyd yn ôl, i wneud yn siŵr bod preifatrwydd a mwynderau'r eiddo cyfagos yn cael eu cynnal a'u gwarchod fel rhan o'r datblygiad. Credir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogion, ac felly mae'r bwriad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

v. Priffyrdd

Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Bydd manylion llawn ynglyn â'r fynedfa i'r safle yn cael eu cyflwyno gyda'r cais materion a gadwyd yn ôl a bydd amod i sicrhau bod manylion yn cael eu darparu ynglyn â'r trefniadau parcio ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

vi. Ecoleg, Bioamrywiaeth ac Ardal Tirwedd Arbennig

Nid oes gan yr ecolegydd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Bydd amodau cynllunio'n gysylltiedig â chyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynglyn â'r goleuadau allanol, gwelliannau bioamrywiaeth, CRhTA a chynllun tirweddu. Bydd amodau eraill i gyfyngu'r cyfnod ar gyfer cael gwared ar lystyfiant ac i sicrhau bod hynny'n digwydd yn unol â'r arolwg ecolegol. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal. Bydd hyn yn sicrhau cydymffurfiaeth â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae safle'r cais y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Ardal Gyfagos' Mae polisi AMG 2 yn nodi bod rhaid i gynigion ystyried maint a natur datblygiadau i sicrhau nad ydynt yn cael effaith andwyol ar y dirwedd. Credir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd gan ei fod yn debyg i ddatblygiadau eraill yn yr ardal.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnwys codi annedd deulawr ar wahân. Gan fod y safle y tu mewn i barth llifogydd C2, mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad agored iawn i niwed, ac ni ellir ei ganiatáu gan ei fod yn groes i bolisi PCYFF 2, polisi strategol PS 6 a Nodyn Cyngor Technegol 15. Tra bod polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiad preswyl ym Malltraeth ac er bod mae maint yr annedd yn dderbyniol ac y gellir datrys materion eraill megis effaith ar gymdogion, priffyrdd ac ecoleg wrth ystyried y materion a gadwyd yn ôl, ni ellir diystyru'r ffaith bod y safle y tu mewn i barth llifogydd C2 a'i fod yn groes i bolisïau cenedlaethol a lleol. Ni ellir cefnogi'r cais gan ei fod yn ddatblygiad agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2.

Argymhelliad

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

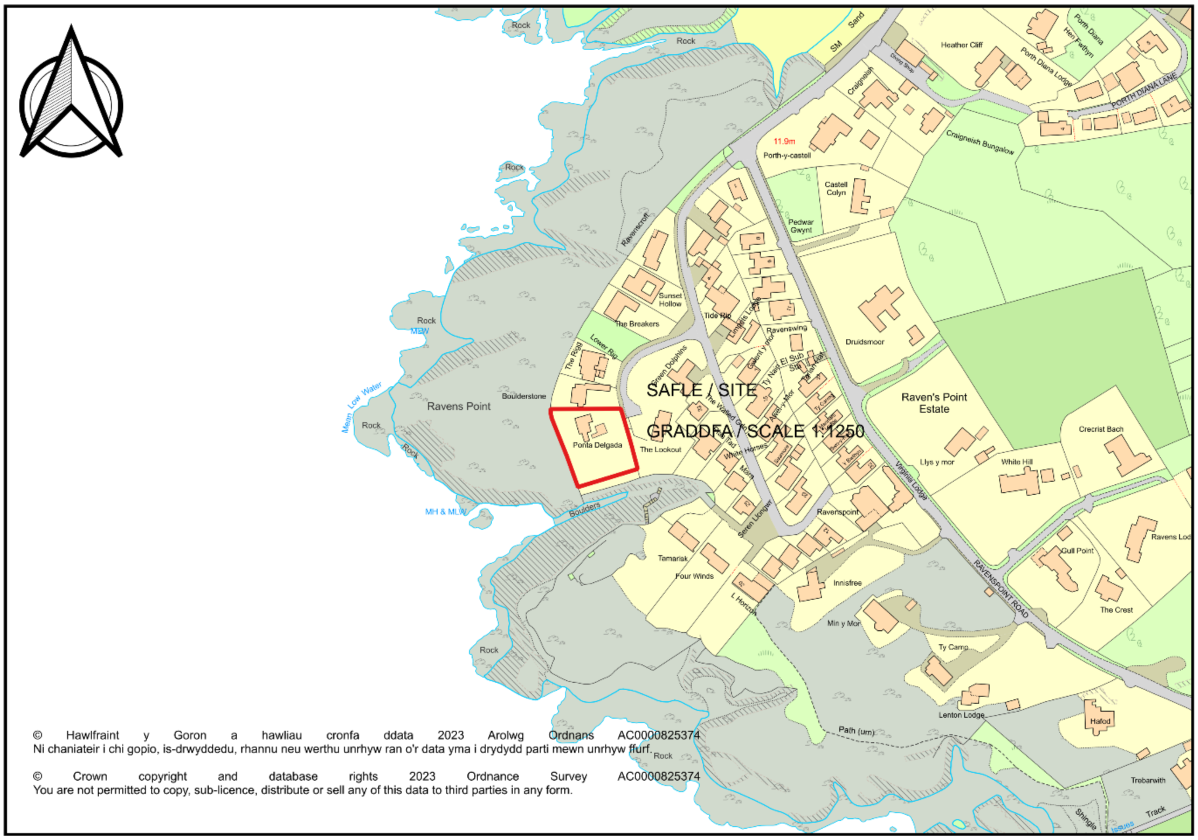
(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C2, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2004). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 a Pholisi Strategol PS 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004) a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12).

Rhif y Cais: FPL/2025/97

Ymgeisydd: Mr & Mrs S Midwood

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei le yn

Lleoliad: Ponta Delgada, Stad Ravens Point, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y Cynghorydd Keith Roberts wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu, graddfa amhriodol ac fel annedd, byddai'n mynd yn groes i gymeriad yr anheddau un llawr cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw Ponta Delgada, annedd sengl wedi'i lleoli mewn ardal ar ochr dibyn, ar ochr orllewinol Ystâd Ravenspoint, yn ffin ddatblygu Bae Trearddur, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Berthnasol
Polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2023-2028

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Safonau Parcio (2008)
Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (2019)

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Darparwyd gwybodaeth amgylcheddol ac amod oriau gweithio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle'n agos i rai safleoedd dynodedig. Gofynnwyd am fanylion pellach ynghylch lliniaru bocsys natur moch daear a datganiad seilwaith gwyrdd. Gofynnwyd am amodau'n ymwneud â'r arolwg ecolegol, diogelu moch daear, CEMP a goleuadau allanol. Darparwyd cyngor ynghylch gwaith to.
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ni dderbyniwyd ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon gyda'r trefniadau parcio a mynediad. Wedi gofyn am amod CTMP ac wedi darparu gwybodaeth mewn perthynas â phriffyrdd.

Dwr Cymru Welsh Water	Bydd y cynnig yn cael gwared ar ddŵr budur drwy ddefnyddio'r system garthffos gyhoeddus a bydd dŵr wyneb sy'n weddill yn rhedeg i system ddraenio gynaliadwy. Gofynnwyd am amod ynglŷn â draenio dŵr wyneb a darparwyd cyngor.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Ystyriaethau polisi perthnasol amlinellol.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu, graddfa amhriodol ac fel annedd, byddai'n mynd yn groes i gymeriad yr anheddau un llawr cyfagos.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Wedi nodi pryderon gydag uchder ac amlygrwydd y datblygiad arfaethedig ar y pentir.
Draenio / Drainage	Cyngor ar reoli traethlin a System Ddraenio Gynaliadwy (SuDS).
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad ac wedi darparu cyngor ar safleoedd a rhywogaethau a warchodir.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 13/05/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 15 o lythyrau'n gwrthwynebu.

Y prif sylwadau a nodwyd oedd:

Cyfyngiad Un Llawr:

- Gosodwyd cyfyngiad un llawr ar y caniatâd gwreiddiol ar gyfer Ystâd Ravenspoint yn 1960, a byddai'r cais hwn yn mynd yn groes i'r caniatâd hwnnw.
- Dyluniwyd yr ystâd yn wreiddiol gan bensaer llwyddiannus a osododd amod un llawr er budd yr ystâd a'r ardal ehangach.
- Mae meddianwyr eiddo cyfagos wedi dibynnu ar y cyfyngiad un llawr wrth brynu eu heiddio.
- Gwrthodwyd cais am ail lawr yn Sunset Hollow, rhif 46C507, am resymau'n ymwneud â graddfa a màs, ac am nad oedd yn cydweddu â chymeriad yr adeiladau ar y safle.
- Nid oes gan yr adeilad presennol ail lawr, dim ond llecyn bach yn y to y mae modd cyrraedd ato drwy ddefnyddio grisiau.

Dyluniad:

- Byddai'r cynnydd mewn arwyneb llawr yn cael effaith sylweddol ar eiddo cyfagos.
- Byddai newid uchder a graddfa'r eiddo yn newid cymeriad ac ymddangosiad yr ardal.
- Mae'r safle mewn lleoliad amlwg iawn ar y pentir, a byddai'r eiddo yn llawer uwch nag eiddo cyfagos.
- Nid yw'n parchu graddfa'r adeilad presennol drwy ehangu'n llorweddol, yn fertigol ac o ran arwynebedd. Mae graddfa a màs yr annedd newydd oddeutu dair gwaith yn fwy na'r annedd bresennol, a 2.3 gwaith yn fwy na'r arwyneb.
- Datblygiad arfordirol heb ei wirio yn dinistrio'r amgylchedd leol a harddwch naturiol yr arfordir.
- Gor-ddatblygiad mewn lleoliad sensitif ac amlwg, yn gwthio llinell flaen yr adeilad ymlaen.
- Colli golygfa oherwydd graddfa a màs mwy.
- Mae gan y plot ddigon o le i ddatblygu, heb orfod codi'r uchder.

Cyffredinol:

- Mae'r cais hwn yn wahanol i'r cais a dynnwyd yn ôl yn flaenorol. Mae'r uchder wedi'i gyfyngu ychydig, ond mae ail lawr sylweddol dal yn bresennol.
- Byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod rhagesiampl negyddol i eiddo dau lawr eraill ar yr ystâd.
- Roedd un ystafell, sydd wedi'i labelu fel astudfa, yn ystafell wely yn y cais blaenorol.
- Cyflwynwyd lluniau yn dangos cynllun yr eiddo o sawl man ffafriol cyfagos.
- Nid yw'r ymgeisydd wedi ymgynghori â chymdogion gyda'r cynlluniau diwygiedig.
- Nid yw'r storfa gychod, a gymeradwywyd mewn eiddo arall i'r ymgeisydd, yn cael ei ddefnyddio i gadw cychod.
- Mae gan yr ymgeiswyr bortffolio o eiddo eraill yn yr ardal.
- Ni ddylid defnyddio eiddo dau lawr 'Breakers' fel cynsail gan iddo gael ei adeiladu ar wahân i weddill yr ystâd ac mae'n cynrychioli gwall cynllunio gan fod y cyfyngiad un llawr wedi'i dorri.
- Seilwaith draenio yn yr ardal yn cael ei gorlwytho.
- Byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei defnyddio fel ail gartref neu lety gwyliau, heb fynd i'r afael â phryderon tai lleol.
- Dylai unrhyw gymeradwyaeth gyfyngu ar hawliau datblygu a ganiateir, atal defnyddio'r to fflat fel balconi a chyfyngu ar ddefnyddio'r garej.

Mewn ymateb i rai o'r sylwadau hyn:

Cyfyngiad Un Llawr:

- Gan mai cais cynllunio newydd yw hwn, nid oes gan y cyfyngiad un llawr o'r caniatâd blaenorol unrhyw oblygiadau.
- Mae Cais 46C507 ar safle gwahanol ac fe'i gwrthodwyd dan y cynllun lleol blaenorol. Gwenir penderfyniad ar y cais hwn ar ei rinweddau ei hun.
- Mae'r swyddog cynllunio wedi cynnal ymweliad safle ac mae'n ymwybodol o safle'r cais a'i gyffiniau.

Dyluniad

- Bydd materion dylunio yn cael eu trafod ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Cyffredinol:

- Ni fyddai'r cais hwn yn gosod cynsail gan fod eiddo deulawr eisoes yn bodoli ar Ystâd Ravenspoint a gan fod pob cais yn cael ei drin yn ôl ei rinweddau ei hun.
- Waeth p'un a oedd hwn yn eiddo tair neu bedair ystafell wely, ni fyddai hynny'n cael unrhyw effaith ar y broses o wneud penderfyniadau gan fod digon o le ar y safle i ddarparu ar gyfer annedd fawr a lle parcio cysylltiedig.
- Dylai unrhyw ddefnydd amgen mewn eiddo cyfagos fod yn fater ar gyfer yr adran gorfodaeth cynllunio ac nid yw'n ystyriaeth ar gyfer y cais hwn.
- Nid yw portffolio eiddo'r ymgeiswyr yn ystyriaeth gynllunio.
- Nid oes gofyniad statudol i ymgeiswyr ymgynghori â'u cymdogion. Hysbyswyd pob eiddo cyfagos am y cais hwn yn ystod y cyfnod ymgynghori ac maent wedi cael cyfle i gyflwyno eu sylwadau.
- Ymgynghorwyd â'r adran draenio a Dŵr Cymru ac maent wedi rhoi sylwadau ar y cais.
- Ar hyn o bryd nid oes unrhyw gyfyngiad cynllunio ar ddefnyddio annedd fel ail gartref neu lety gwyliau.
- Bydd amodau'n cael eu gosod ar y penderfyniad i ddileu hawliau datblygu a ganiateir, atal defnyddio toeau gwastad fel balconïau a chyfyngu ar ddefnyddio'r garej.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2024/261 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur. Tynnwyd yn ôl 24/02/2025.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y Cynnig a'r Safle

Safle'r cais yw Ponta Delgada, annedd sengl wedi'i leoli mewn ardal ar ochr dibyn, ar ochr orllewinol Ystâd Ravenspoint, yn ffin ddatblygu Bae Trearddur, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd.

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:
i. Ystyriaethau Polisi
ii. Lleoliad a Dyluniad
iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
iv. Priffyrdd a Pharcio
v. Ecoleg a Bioamrywiaeth

i. Ystyriaethau Polisi

Gan fod y cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd, y polisi perthnasol yw TAI 13. Mae'r meini prawf ym mholisi TAI 13 fel a ganlyn:

Mae'r maen prawf cyntaf yn nodi y caniateir cynigion y tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod os oes gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol. Mae safle'r cais o fewn ffin datblygu Bae Trearddur ac mae ganddo ddefnydd preswyl cyfreithlon. Mae'r ail faen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad fod yn rhestredig, tra bo'r trydydd maen prawf yn nodi na ddylai'r adeilad presennol fod o unrhyw werth pensaernïol. hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei warchod. Nid yw'r eiddo yn adeilad rhestredig ac ni ystyrir bod ganddo unrhyw rinweddau sy'n deilwng o'i warchod. Nid yw'r pedwerydd a'r pumed maen prawf yn berthnasol gan fod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r chweched maen prawf yn nodi y dylid lleoli tŷ sydd i'w ailadeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol. Er y bydd arwyneb yr annedd newydd yn fwy na'r un presennol a bydd yn fwy o ran hyd a lled, bydd wedi'i lleoli yn yr un rhan o'r safle a bydd yn gorchuddio'r rhan fwyaf o'r arwyneb presennol.

Nid yw'r seithfed maen prawf yn berthnasol gan fod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu. Nid yw maen prawf wyth a naw yn berthnasol gan eu bod yn ymwneud ag ardaloedd rheoli newid arfordirol ac eiddo a ddinistriwyd trwy ddamwain. Nid oes yr un o'r rhain yn berthnasol i'r cais hwn. Mae meini prawf 10 ac 11 o bolisi TAI 13 yn nodi y gall caniatâd cynllunio ar gyfer annedd newydd fod yn ddarostyngedig i amod i sicrhau bod yr annedd wreiddiol yn cael ei dymchwel ar ôl cwblhau'r annedd newydd a bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu dileu. Bydd y ddau amod hyn yn cael eu gosod i sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar yr annedd newydd nes bod yr annedd bresennol wedi'i dymchwel ac i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol ar y safle.

ii. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r annedd bresennol yn eiddo ar wahân un llawr gyda lle llofft yn y to. Mae wedi'i leoli mewn lleoliad arfordirol ar ymyl y clogwyn o fewn Ystâd Ravenspoint ac mae ganddo gwrtil o faint hael. Mae'n eiddo wedi'i rendro'n wyn gyda tho teils, sy'n mesur hyd mwyaf o oddeutu 15.8m o'r blaen i'r cefn a lled mwyaf o 15.5m o ochr i ochr. Mae ganddo do crib sy'n amrywio rhwng 5.6m a 6m o uchder oherwydd topograffeg y safle, ynghyd â dwy adran to fflat. Mae gan yr annedd bresennol gyfanswm arwynebedd llawr o tua 225m².

Bydd arwyneb yr annedd arfaethedig yn fwy na'r un bresennol a bydd yn gweld cynnydd o ran hyd a lled. Gan gynnwys y garej ynghlwm mae'n mesur tua 25.9m o'r blaen i'r cefn a 22m o ochr i ochr. Bydd yn annedd deulawr gyda tho fflat yn amrywio o 6.8m i 7.1m o uchder oherwydd y dopograffeg, gyda tho fflat un llawr 3.3m o uchder ar yr ochr ogleddol. Bydd ganddo falconi o amgylch y tŷ ar yr ochrau de a gorllewin uwchben to fflat y llawr gwaelod, ynghyd â rhan o'r to fflat yn ymestyn tua'r dwyrain ar gyfer y garej.

Mae'r cais yn cynnig cynnydd mewn uchder o rhwng 0.8m ac 1.5m o'i gymharu â'r annedd bresennol. Er mai dyma'r eiddo uchaf ar ymyl y clogwyn yn y rhan hon o'r ystâd, yn uwch na'i eiddo cyfagos i'r gogledd, ystyrir bod y cynnydd mewn uchder yn dderbyniol a bydd ganddo effaith ddibwys ar yr amgylchedd adeiledig. Cydnabyddir bod amod cyfyngu un llawr wedi'i osod ar y caniatâd gwreiddiol ar gyfer yr ystâd yn y 1960au, fodd bynnag, gan mai cais cynllunio newydd yw hwn, nid oes gan yr amod unrhyw oblygiadau. Ar ben hynny, mae gan yr ystâd eisoes sawl eiddo deulawr, gan gynnwys The Lookout yn union i'r dwyrain o safle'r cais a'r rhan fwyaf o'r eiddo i'r de a'r de-ddwyrain ar draws y ceunant. Mae llawer o'r eiddo ar draws y ceunant yn ddeulawr gyda thoeau gwastad, felly nid yw'r annedd newydd hon yn cael ei hystyried allan o gymeriad â'r ystâd ehangach.

Mae Ponta Delgada wedi'i leoli mewn plot hael gyda chwrtil mawr, fel y gellir darparu ar gyfer y cynnydd mewn graddfa, uchder ac arwyneb heb ymddangos yn orlawn nac yn orddatblygu'r safle. Mae gan yr annedd newydd arwynebedd llawr o tua 454m², sy'n cyfateb i gynnydd o 102% yn arwynebedd y llawr. Fel y nodwyd, mae gan safle'r cais ddigon o le i ddarparu ar gyfer annedd fwy ac nid oes polisi cynllunio sy'n cyfyngu ar raddfa anheddau newydd o fewn ffiniau datblygu. Mae'r ardal gyfagos a'r amgylchedd adeiledig ehangach ym Mae Trearddur yn cynnwys adeiladau o natur a dyluniadau gwahanol. Mae Ystâd Ravenspoint yn cynnwys eiddo un llawr a deulawr, gyda chymysgedd o eiddo â thoeau pig a thoeau gwastad, felly bydd y cynllun arfaethedig yn ategu cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa ac uchder, yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cais yn cynnig cynnydd o ran graddfa a màs o'i gymharu â'r annedd bresennol, fodd bynnag, oherwydd y diffyg unffurfiaeth yn y rhan hon o'r ystâd, bydd yr annedd newydd yn integreiddio i'r dirwedd, nad oes ganddi gymeriad penodol. Bydd yr annedd newydd yn cael ei gorffen gyda chyfuniad o garreg naturiol, cladin pren a rendr gwyn ynghyd â tho sêm a ffenestri a drysau alwminiwm. Bydd hyn yn sicrhau dyluniad cyfoes ac o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF 3, sy'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w amgylchoedd. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys tair ystafell wely, dwy ystafell ymolchi, astudfa, ystafell gyfleustodau a garej, a bydd y llawr cyntaf yn gegin, ystafell fwyta ac ystafell fyw agored fawr. Bydd gan yr annedd ffenestri cymedrol ar ddrychiadau gogleddol, dwyrain a deheuol, gyda'r drychiad gorllewinol yn wynebu'r môr gydag ffenestri gwydr mwy ar y ddau lawr. Er y bydd cynnydd yn nifer y ffenestri gwydr o'i gymharu â'r hyn sy'n bodoli eisoes, mae ymgorffori mwy o wydr yn nodwedd gyffredin o ddyluniad cyfoes a bydd mesurau ar waith i atal llygredd golau. Bydd ardal y to yn cynnwys un golau to a phaneli solar bas. Bydd gweddill y cwrtil yn aros yr un fath, gyda'r ardal barcio caled i'r gogledd-ddwyrain a gardd breifat o'i gwmpas.

iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Bae Trearddur, gydag eiddo cyfagos yn union i'r gogledd a'r dwyrain. Nid oes unrhyw eiddo i'r gorllewin oherwydd lleoliad ymyl y clogwyn, tra bod yr eiddo i'r de a'r de-ddwyrain ymhellach i ffwrdd oherwydd y cwrtil preswyl mawr a'r ceunant arfordirol.

Bydd yr annedd newydd yn dod 0.3m yn agosach at yr eiddo cyfagos, Boulderstone, i gyfeiriad y gogledd. Bydd ochr mwyaf gogleddol yr annedd newydd yn un llawr, rhwng 2.9m a 5.8m o'r ffin oherwydd cyfeiriadedd yr annedd a 2-3m pellach i ffwrdd o'r annedd ei hun. Mae'r rhan un llawr i'r gogledd yn sicrhau bod rhan deulawr yr annedd ymhellach i ffwrdd o'r ffin o 4.3m, gan leihau'r raddfa a'r màs wrth ymyl yr eiddo cyfagos a sicrhau nad oes unrhyw effaith ormesol. Bydd y tair ffenestr ar y drychiad gogleddol wedi'u cuddio i sicrhau na fydd neb yn edrych drosodd a bydd sgrin gudd 1.8m o uchder yn cael ei gosod ar ochr ogleddol y balconi. Bydd y mesurau hyn yn cael eu sicrhau gan amodau (11) a (12). Oherwydd y berthynas rhwng yr annedd newydd a'r eiddo cyfagos, Boulderstone, ynghyd â'r mesurau

sydd ar waith i atal goredrych, ni ystyrir bod y datblygiad yn effeithio'n negyddol ar eu preifatrwydd a'u hamwynder, gan gydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Oherwydd estyniad y garej ar y drychiad dwyreiniol, bydd yr annedd newydd yn dod 4.6m yn agosach at The Lookout. Bydd tua 8.1m i ffwrdd o'r ffin a 19.2m i ffwrdd o'r annedd ei hun. Gan mai garej un llawr yw hwn gyda drychiad ochr gwag, ni fydd ganddo fwy o effaith ar y cymdogion na'r annedd bresennol. Mae eiddo cyfagos eraill i'r gogledd a'r gogledd-ddwyrain ymhellach i ffwrdd o safle'r cais, wedi'u gwahanu gan y cymdogion agosaf ac ni fyddant yn cael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig. Mae'r annedd newydd fwy na 22m i ffwrdd o ffin ddeheuol ei chwrtil, felly ni fyddai unrhyw eiddo cyfagos yn y cyfeiriad hwnnw'n cael ei effeithio.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Ni chynigir unrhyw newidiadau i fynedfa'r safle bresennol o Ystâd Ravenspoint, gydag amod (04) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno CTMP i sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r briffordd na ffordd yr ystâd yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r cais yn cynnig annedd tair ystafell wely, sydd angen tri lle parcio yn unol â safonau parcio Canllawiau Cynllunio Atodol a pholisi TRA 2. Pe bai eiddo pedair ystafell wely yn cael ei gynnig, byddai'r gofyniad parcio yn aros yr un fath. Waeth beth fo nifer yr ystafelloedd gwely, mae hwn yn safle mawr gyda digon o le i ddarparu ar gyfer y gofynion parcio, gan gydymffurfio â pholisïau trafnidiaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

v. Ecoleg, Bioamrywiaeth a'r AHNE

Mae safle'r cais mewn lleoliad arfordirol sensitif yn union gerllaw Ardal Gwarchodfa Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn, Ardal Cadwraeth Arbennig Forol Gogledd Ynys Môn a safle bywyd gwyllt dynodedig. Bydd amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Asedau Cynaliadwy (CEMP) i sicrhau nad oes unrhyw niwed i'r safleoedd dynodedig yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd yr holl wydr ar y drychiad gorllewinol a'r golau to yn cael eu gosod â ffilm atal llygredd golau Solartek 35 i atal golau rhag cael ei ryddhau yn yr ardal sensitif hon, tra bydd amod (08) yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun goleuo.

Er mwyn gwella bioamrywiaeth, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf Amgylchedd Cymru (2016), bydd dau flwch adar a dau flwch ystlumod yn cael eu gosod ar yr annedd. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd hefyd, ac mae'n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae safle'r cais tua 390m i'r gogledd o'r AHNE. Mae Polisi CCC 3.1 u Cynllun Rheoli AHNE yn nodi y bydd yr holl gynigion datblygu o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiadau amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Mae Polisi CCC 3.2 yn parhau drwy ddatgan y disgwylir i ddatblygiadau fabwysiadu'r safon uchaf o ddylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwarchod a gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE a bod yn barchus o'r cyd-destun lleol. Er bod yr annedd newydd yn fwy ac yn uwch na'r un bresennol, mae wedi'i chynllunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i gymeriad cymysg yr amgylchedd adeiledig. Mae wedi'i wahanu oddi wrth yr AHNE gan sawl annedd o wahanol ddyluniadau a mathau ac ni ystyrir ei fod yn effeithio'n negyddol ar yr ardal ddynodedig.

Casgliad

I gloi, mae'r cais hwn yn cynnig dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle, a ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi TAI 13 oherwydd ei leoliad o fewn ffin datblygu Bae Trearddur. Er y bydd yr annedd newydd yn golygu cynnydd o ran arwyneb, uchder, hyd a lled, mae safle'r cais yn blot mawr sy'n gallu darparu ar gyfer annedd fwy. Mae wedi'i gynllunio i ansawdd uchel a bydd yn integreiddio i'r amgylchedd adeiledig cyfagos, sy'n cynnwys amrywiaeth o fathau a dyluniadau adeiladau. Oherwydd ei

berthynas â'i eiddo cyfagos a'r mesurau sydd ar waith i atal edrych drosodd, bydd preifatrwydd ac amwynderau eiddo preswyl cyfagos yn cael eu cynnal. Ni fydd ffordd yr ystâd na'r briffordd leol yn cael eu heffeithio, mae mesurau ar waith i amddiffyn y safleoedd dynodedig cyfagos a bydd gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth yn cael ei ddarparu.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatad hwn â 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.

- **P.01 - Cynllun lleoliad**
- **P.02 Rev A - Cynllun bloc presennol ac arfaethedig**
- **P.05 Rev A - Cynllun llawr gwaelod arfaethedig**
- **P.06 Rev A - Cynllun llawr cyntaf arfaethedig**
- **P.07 Rev A - Edrychiad gogledd arfaethedig**
- **P.08 Rev A - Cymhariaeth edrychiad gogledd presennol ac arfaethedig**
- **P.09 - Edrychiad dwyrain arfaethedig**
- **P.10 - Cymhariaeth edrychiad dwyrain presennol ac arfaethedig**
- **P.11 - Edrychiad de arfaethedig**
- **P.12 - Cymhariaeth edrychiad de presennol ac arfaethedig**
- **P.13 Rev B - Edrychiad gorllewin arfaethedig**
- **P.14 - Cymhariaeth edrychiad gorllewin presennol ac arfaethedig**
- **P.15 - Cymhariaeth edrychiad gogledd orllewin presennol ac arfaethedig**
- **Datganiad seilwaith gwyrdd - Cadnant Planning - Mehefin 2025**
- **Adroddiad Arolwg Cwmpasu Ystlumod - Leigh Ecology Ltd - 4ydd Awst 2023**
- **Lliniaru moch daear - Leigh Ecology Ltd - 27ain Fai 2025**

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

(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y ceir cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:
i. **Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
ii. Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

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

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd.

(05) Bydd y gwaith datblygu’n mynd rhagddo yn unol â Adran 7 'Argymhellion' a gynhwysir yn Adroddiad Arolwg Ystlymod Leigh Ecology Ltd dyddiedig 4ydd Awst 2023 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2025/97.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir neu adar sy’n nythu a all fod ar y safle

(06) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol â'r mesurau diogelu moch daear a nodir yn Atodiad 1 o Adroddiad Arolwg Ystlumod Leigh Ecology Ltd dyddiedig 4ydd Awst 2023 a'r cynnig lliniaru moch daear dyddiedig 27ain Mai 2025 a gyflwynwyd o dan gyfeirnod cais FPL/2025/97.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw foch daear ar y safle.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu “CEMP” wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i’r holl waith gael ei wneud yn unol â’r manylion cymeradwy:
- **Manylion llawn am leoliad unrhyw gymysgu sment yn ystod y cyfnod adeiladu a'r camau a gymerwyd i sicrhau na fydd sment/llwch/baw yn mynd i mewn i'r ardaloedd dynodedig cyfagos.**
- **Manylion llawn am ble bydd deunyddiau a deunyddiau gwastraff yn cael eu storio ar y safle.**
- **Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu.**
- **Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.**
- **Effeithiau a mesurau lliniaru ansawdd dŵr a draenio.**

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu’r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol ac amwynder lleol.

(08) Rhaid cyflwyno manylion llawn ynglŷn â’r holl oleuadau allanol arfaethedig a fydd yn cael eu defnyddio yn ystod y datblygiad i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo cyn meddiannu'r annedd a ganiateir. Dim ond y goleuadau allanol a gymeradwyir dan yr amod hwn y dylid eu defnyddio yn ystod y datblygiad. Dylid gosod y goleuadau allanol a gymeradwyir yn unol â’r manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio lleol.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau gweledol yr ardal, bioamrywiaeth a rheoli llygredd golau artiffisial.

(09) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod y blychau adar a'r blychau ystlumod a ddangosir ar yr edrychiadau dwyrain a de arfaethedig, darluniau rhif P.09 a P.11, a wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(10) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn, rhaid gosod yr holl wydrau a ffenestri to ar yr edrychiad gorllewinol arfaethedig a'r cynlluniau bloc presennol ac arfaethedig, darluniau rhif P.13 Rev B a P.02, gyda ffilm llygredd golau 'Solartek HP Charcoal 35 Internal' ac wedi hynny rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn yr ardaloedd dynodedig cyfagos a chynnal awyr dywyll yn unol â Pholisïau AMG 5 a PCYFF3 o'r CDLl ar y Cyd.

(11) Cyn meddiannu'r annedd a ganiateir drwy hyn rhaid gosod gwydr aneglur (lefel ebargofiant lefel 5) ar yr holl ffenestri sydd wedi eu labelu fel aneglur ar yr edrychiad gogledd arfaethedig, darlun rhif P.07 Rev A, ac wedi hynny eu cadw felly ar gyfer oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos.

(12) Cyn defnyddio'r balconi a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y sgrin ochr aneglur 1.8m o uchder, fel y labelir ar yr edrychiad gogledd arfaethedig, darlun rhif P.07 Rev A, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

(13) Ni ddylid defnyddio'r adrannau to fflat arfaethedig a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun llawr cyntaf arfaethedig sydd ynghlwm, darlun rhif P.06 Rev A, fel balconi llawr cyntaf na theras to ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau a phreifatrwydd yr eiddo cyfagos.

(14) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), y datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 drwy hyn wedi'u heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn ar yr annedd newydd hyd nes y bydd yr annedd bresennol wedi ei dymchwel.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(16) Caiff y garej a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio fel adeilad garej breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2025/97 a nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

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

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 5, PS 19, TAI 13, TRA 2, TRA 4

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

Rhif y Cais: FPL/2024/362

Ymgeisydd: Mr. Jac Thomas

Bwriad: Cais ôl-weithredol am estyniad i'r cwrtil ac cadw mynedfa newydd i gerbydau a dreif yn / Retrospective application for an extension to curtilage and the retention of a new vehicle access and driveway at

Lleoliad: 48 Ffordd Lligwy, Moelfre

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r llain weledd o'r fynedfa i gerbydau'n croesi rhan bychan o ardd 91 Ffordd Lligwy, sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Lligwy ym mhentref Moelfre. Mae'r safle presennol yn annedd breswyl gyda chwrtil preswyl estynedig, tramwyfa a mynedfa i gerbydau ar Ffordd Lligwy.

Mae’r cais cynllunio ôl-weithredol hwn ar gyfer cadw’r estyniad i’r cwrtil preswyl a chadw mynedfa gerbydau newydd ar thramwyfa.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai’r estyniad i’r cwrtil ynghyd â’r fynedfa newydd i gerbydau a thramwyfa yn cael effaith negyddol ar yr annedd bresennol, eiddo cyfagos yr ardal gyfagos neu’r Briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

TRA2: Safonau Parcio
TRA4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a siapio lle
Strategic Policy PS 5: Datblygu Cynaliadwy
AMG1: Cynlluniau rheolaeth ardaloedd o harddwch naturiol eithriadol
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Technegol Ddim 12: Dyluniad
Nodyn Technegol Ddim 18: Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 (Chwefror 2024)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	**Ymateb**
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim pryder ecolegol ynghylch ymestyn y cwrtil yn y cais hwn.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	- Rhaid gosod ac adeiladu mynedfa newydd i orffeniad terfyn, gyda graddiant nad yw’n fwy na 1:20 ar gyfer y 5 medr cyntaf yn ôl o’r gerbytffordd gyffiniol agosaf. - Rhaid i’r ymgeisydd sicrhau bod mesurau atal cadarnhaol ar waith o fewn y cwrtil/ eiddo, a rhaid bod yn gyfrifol dros wneud trefniadau fel bod dŵr arwyneb yn cael ei gasglu a’i waredu ar wahân, fel nad yw’n cael ei ryddhau ar y briffordd. Mae’r Awdurdod Priffyrdd eisiau manylion am ddarluniad addas sydd wedi’i greu yn ôl graddfa, i fodloni’r uchod. - Mae’r awdurdod priffyrdd yn fodlon gyda’r lleiniau gweledydd yn y fynedfa arfaethedig. - Mae’r awdurdod priffyrdd yn fodlon gyda’r ddarpariaeth parcio ar gyfer y cynnig.
Draenio / Drainage	Rhoddwyd cyngor am Cais SuDS i'r ymgeisydd.
Cynghorydd Euryn Morris	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.

Cynghorydd Ieuan Williams	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yn hyn.

Mae’r cais wedi’i hysbysebu ddwywaith drwy rannu llythyrau rybudd personol i feddianwyr eiddo cyfagos, gan nodi bod rhaid anfon sylwadau erbyn 20/05/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae’r cais cynllunio ôl-weithredol hwn ar gyfer cadw’r estyniad yn y cwrtil preswyl a chadw mynedfa cerbydau newydd a thramwyfa. Rhaid i’r pwyllgor ddod i benderfyniad ynghylch hyn, gan fod y llain welededd o’r fynedfa gerbydau’n croesi rhan o ardd 91 Ffordd Lligwy, sy’n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Y prif faterion yw a yw’r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai’r estyniad i’r cwrtil ynghyd â’r fynedfa newydd i gerbydau a thramwyfa yn cael effaith negyddol ar yr annedd bresennol, eiddo cyfagos yr ardal gyfagos neu’r briffordd.

(i) Estyniad i gwrtil preswyl

Mae’r estyniad i’r cwrtil wedi’i leoli i gyfeiriad de ddwyrain yr annedd bresennol, a chyn hynny, roedd yn arfer bod yn ddarn bach o ardal gwyrdd rhwng 48 Ffordd Lligwy a rhif 91. Mae’r newid i ddefnydd y tir o fewn y cwrtil preswyl yn rhif 48 eisoes wedi’i gwblhau ar y safle, gyda rhan o’r tir bellach wedi’i droi yn dramwy a mynedfa gerbydau i Ffordd Lligwy. Mae’r ardal yn mesur oddeutu 95 medr sgwâr gyda hanner y tir wedi’i amgylchynu gan wal isel, a’r hanner arall yn y cefn wedi’i amgylchynu gan ffens bren.

Ystyrir bod yr estyniad i’r cwrtil yn dderbyniol, gan ei fod wedi’i leoli drws nesaf i wal dalcen yr eiddo a’r ardd flaen bresennol. Mae ardal o dir gwyrdd sy’n agored i’r cyhoedd i gerdded arno rhwng rhif 48 a 91, er mwyn cael mynediad i gefn y tai, ac nid yw’r wal isel na’r ffens bren yn cael effaith andwyol ar yr annedd bresennol, anheddau cyfagos na’r ardal leol.

(ii) Mynediad newydd i gerbydau a thramwyfa

Mae’r fynedfa a thramwyfa newydd i gerbydau eisoes wedi’u hadeiladu ar y safle. Mae’r fynedfa yn mesur 4.7m o hyd, yn cynnwys wal ffiniol sy’n 1m o uchder, ardal barcio gyda cherrig mân yn mesur 8.3m o hyd a 5.6m o led. Mae’r cynllun ar gyfer y llain welededd gyda’r cais cynllunio’n dangos bod mwy na 50m o lain gweledegdd i gyfeiriad y gogledd a’r de o’r fynedfa i gerbydau. Mae’r llain welededd i’r de, a welir ar y cynllun llain welededd, yn croesi dros ddarn bach o ardd rhif 91 Ffordd Lligwy, gyda wal ardd yr eiddo hwn yn mesur llai na 1m o uchder, ac mae ar lefel is na thramwyfa safle’r cais. Gall ceir deithio i’r ddau gyfeiriad ar hyn Ffordd Lligwy, gan gadw at gyfyngiad cyflymdra o 20mya.

Ymgynghorwyd â’r Adran Briffyrdd fel rhan o’r cais, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i’r fynedfa gerbydau na’r dramwyfa, ac mae wedi gofyn fod y dramwyfa yn cael ei gorffen yn ôl y terfyn am y 5m cyntaf yn ôl o’r ffordd fawr, a bod dŵr arwyneb oddi ar y dramwyfa yn cael ei gasglu a’i waredu ar wahân, fel nad yw’n cael ei rhyddhau i’r briffordd. Mae’r swyddog penderfynu wedi gofyn am fanylion a chynlluniau ar gyfer y system draenio dŵr arwyneb gan yr ymgeisydd. O fewn rhybudd penderfyniad i caniatâd cynllunio hwn, bydd y gorffeniad terfyn, system draenio dŵr arwyneb ac uchder y wal ffiniol o 1m yn amodau, er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd.

(iii) Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PCYFF 2, y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder preswylwyr lleol, defnydd tir ac eiddo arall. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil, mynedfa gerbydau a thramwyfa yn cael fawr effaith ar yr annedd bresennol, anheddau cyfagos a'r briffordd.

Mae **Polisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau bod yr holl gynigion yn dangos dyluniadau o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal bresennol, neu eu gwella. Bydd yr estyniad i'r cwrtil, y fynedfa gerbydau a'r dramwyfa yn gwella'r safle drwy ddarparu parcio oddi ar y ffordd mewn man nad oes digon o leoedd parcio oddi ar y ffordd, ac mae'n cyd-fynd â deunyddiau ac ymddangosiad yr ardal bresennol.

Mae **Polisi TRA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn datgan y dylai darpariaeth parcio ar gyfer yr holl ddulliau teithio gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad pwyllgor hwn, nid oedd yr asiant wedi darparu'r manylion a chynlluniau gofynnol ar gyfer y system draenio dŵr arwyneb. Mae'r swyddog penderfynu'n gofyn i'r pwyllgor cynllunio ddirprwyo pwerau i'r swyddog, er mwyn gallu gwneud penderfyniadau am y cais unwaith fydd y manylion a'r cynlluniau pellach wedi'u darparu.

Mae Polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn nodi y dylid gwrthod ceisiadau sy'n achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, trafnidiaeth gyhoeddus a rhwydweithiau eraill gan gynnwys, llwybrau cerdded a beicio, hawliau tramwy cyhoeddus a llwybrau ceffylau. Bydd natur y niwed annerbyniol yn cael ei bennu gan yr awdurdod lleol ar sail bob achos unigol. Fel y nodwyd uchod, mae'r swyddog penderfynu yn gofyn i'r pwyllgor cynllunio ddirprwyo pwerau i'r swyddog.

Casgliad

Ystyrir bod cadw'r estyniad yn y cwrtil preswyl, cadw'r fynedfa gerbydau a'r tramwyfa yn dderbyniol gan na fyddai'n cael unrhyw effaith negyddol ar y safle, eiddo na'r ardal gyfagos bresennol, a gellir gosod amod i leihau unrhyw effaith negyddol er mwyn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

- **Cynllun Lleoliad Safle – Dyddiedig 31/03/2025**
- **Cynllun Bloc/Safle – Dyddiedig 08/11/2024**

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

(02) Cyn pen tri mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda naill ai wyneb goncrit am y 5 medr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd, ac wedi hynny bydd yn cael ei chadw felly am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

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

(03) Ni ddylai'r wal sy'n ffinio'r briffordd, fel y nodir yn y Cynllun Bloc/Safle - Dyddiedig 08/11/2024 fod yn uwch nag 1 medr o lefel y ffordd wledig ar hyd ffin y safle, a bydd yn aros felly am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod y rheiny sy'n defnyddio'r briffordd a'r fynedfa.

(04) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, rhaid cwblhau'r system draenio dŵr arwyneb, fel y labelir ar y Cynllun Bloc/Safle - Dyddiedig 08/11/2024 a rhaid iddo fod yn weithredol, a'i gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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, TRA 2 and TRA 4

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

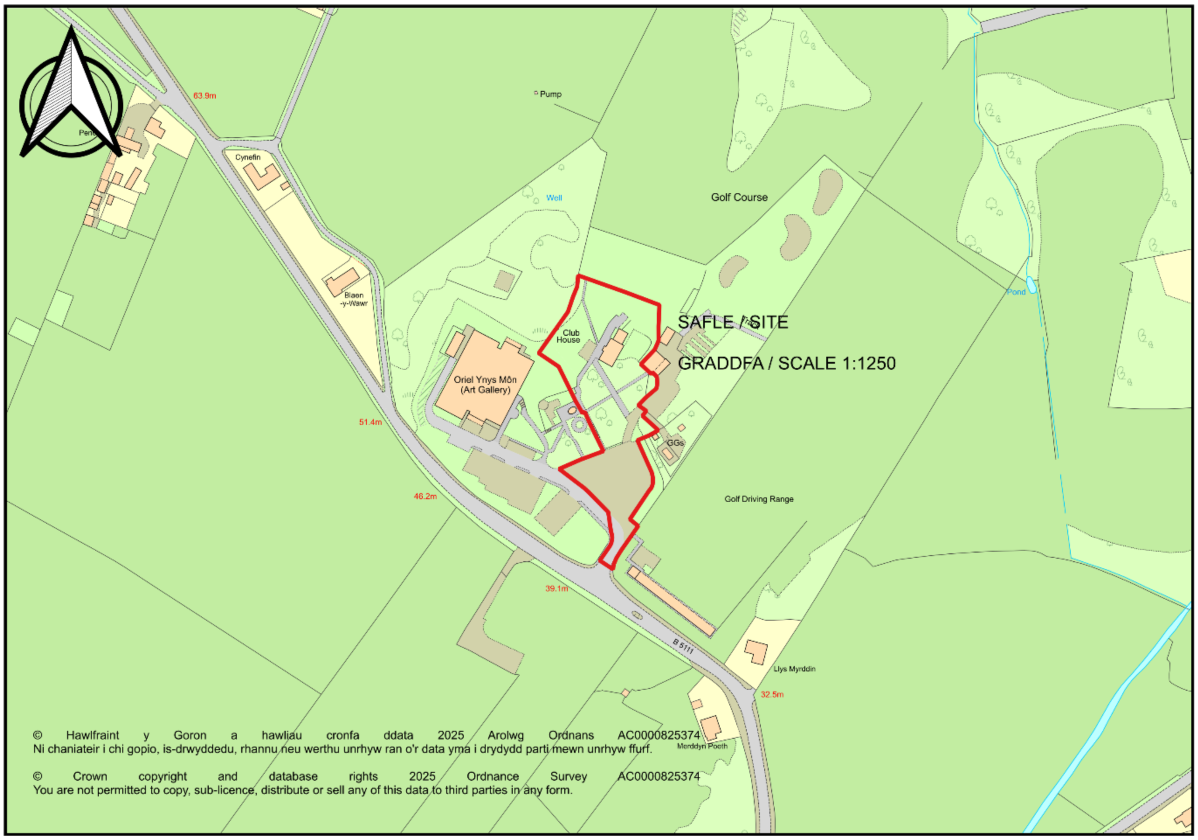
Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2025 **12.4**

Rhif y Cais: VAR/2025/17

Ymgeisydd: Llangefni Golf Club

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/85 (Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig) er mwyn diwygio gosodiad a dyluniad yr adeiladau arfaethedig yn

Lleoliad: Clwb Golf Llangefni, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir sy'n destun y cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais o dan Adran 73 i amrywio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2022/85 (Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio PuttStroke, ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'hanner ffordd', adeilad lluniaeth

‘hanner ffordd’, bloc toiledau a’r datblygiad cysylltiedig i osod bloc toiledau yn Llangefni a’r datblygiad cysylltiedig). Clwb, Llangefni.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir yng Nghlwb Golff Llangefni, Llangefni ger Oriel Môn.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw’r diwygiadau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim pryderon.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni fydd diwygiadau arfaethedig yn cael mwy o effaith ar goed nag a ganiatawyd yn wreiddiol.
Draenio / Drainage	Dim pryderon.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i’r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30/04/2025.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law. Mae’r prif bwyntiau a godwyd wedi’u crynhoi isod:

- Pryder ynghylch absenoldeb unrhyw ddarpariaeth ar gyfer cyfleusterau parcio ychwanegol yn y cais presennol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cadarnhau bod y datblygiad eisoes wedi cael caniatâd cynllunio dan gyfeirnod FPL/2022/85 sydd wedi'i weithredu ac sy'n dal i fodoli. Ni ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd mewn traffig yn fwy na'r traffig a ragwelir fel rhan o'r datblygiad a ganiateir. Yn ogystal, ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ar y cynigion diwygiedig presennol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau yn hyn o beth.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/40 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) ynghyd â gosod simnai allanol a ffliw echdynnu a ffurfio ardal o ddecin allanol yn / Full application for the change of use of a golf shop (Use Class A1) into a restaurant (Use Class A3) together with the installation of an external chimney and extraction flue and formation of external decking area at - Clwb Golf LLANGEFNI Golf Club, Llangefni - Caniatáu / Permit 10.06.2019

34C492 - Codi ffens diogelwch 2. 4m yn / Erection of a 2.4m security fence at NG Transco Compound, Near Oriel Ynys Mon, Llangefni - Canitau/Granted 15.09.2004

34LPA341G/CC - Maes ymarfer arfethedig golff ynghyd a estyniad i'r cwrs golff presennolyn / Proposed golf driving range and extension to existing golf course at Llangefni Golf Course, Llangefni - Caniatau/Granted - 29.11.2005

FPL/2022/85 - Cais llawn am estyniad i’r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth ‘ty hanner ffordd’, bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig yn / Full application for an extension to the existing golf course to create a PuttStroke putting course, together with the erection of a clubhouse building, a bar and refreshment building, a ‘half-way house’ refreshment building a toilet block and associated development at Clwb Golf Llangefni Golf Club, Llangefni - Caniatau/Granted - 06/04/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Adran 73 i amrywio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2022/85 (Cais llawn am estyniad i’r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio PuttStroke, ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth ‘hanner ffordd’, adeilad lluniaeth ‘hanner ffordd’, bloc toiledau a’r datblygiad cysylltiedig i osod bloc toiledau yn Llangefni a’r datblygiad cysylltiedig). Clwb, Llangefni.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 6 Ebrill 2023 ar gyfer y datblygiad sydd wedi’i gychwyn ac sy’n dal i fodoli. Yn ogystal, ni fu unrhyw newid mewn polisi ers y penderfyniad gwreiddiol.

Mae’r diwygiadau arfaethedig yn cynnwys:

- Adleoli'r adeilad hanner tŷ a gymeradwywyd tua 4.5m i'r De.
- Cynnydd o 4m yn hyd yr adeilad bar/lluniaeth o 8m i 12m.

- Newidiadau i ddyluniad y 3 adeilad cymeradwy o doeau brig i doeau un rhediad
- Mân newidiadau i gynllun y cwrs.

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn rhai gweddol fychan na fyddent yn arwain at newid materol na sylweddol i'r datblygiad a gymeradwywyd ac felly ystyrir eu bod yn dderbyniol o ystyried darpariaethau polisïau perthnasol y CDLl ar y Cyd.

Casgliad

Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn rhai gweddol fychan na fyddent yn arwain at newid materol na sylweddol i'r datblygiad a gymeradwywyd ac felly ystyrir eu bod yn dderbyniol o ystyried darpariaethau polisïau perthnasol y CDLl ar y Cyd.

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

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

(03) Rhaid i'r holl fesurau amddiffyn coed a nodir yn yr adroddiad coed, Cynllun Amddiffyn Coed D.RTA.33.02a a ganiatwyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85, gael eu gosod cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn coed fydd yn cael eu cadw yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(04) Bydd yr holl waith cloddio a nodir yn Adrannau 6.10 i 6.15 yn yr adroddiad coed a ganiatwyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85 yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion yn yr adroddiad ac o dan oruchwyliaeth tyfwr coed cymwys.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn coed fydd yn cael eu cadw yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(05) Ni wneir unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes bydd cynllun tirlunio, yn seiliedig ar y Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol 1995-LST-00-XX-DR-L-2000 Rev E gan *Land Studio* a ganiatwyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys gwrych o ffawydd neu oestrwydden fel sgrin ar y terfyn rhwng y safle ac Oriel Môn.

Rheswm: Er budd amwynder ac yn unol â pholisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Amod wedi ei rhyddhau dan cais rhif DIS/2023/62.

(06) Rhaid cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r safle, pa un bynnag yw'r cynharaf. Yn ystod cyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad plannu unrhyw goed neu wrychoedd, os bydd unrhyw goed

neu wrychoedd yn cael eu symud, eu codi o'r gwraidd neu eu dinistrio, neu'n marw neu os ydynt, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wedi cael eu difrodi neu'n ddiffygiol, yna bydd coed neu wrychoedd eraill o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn yr un lle yn ystod y tymor plannu nesaf yn union ar ôl i'r coed neu'r gwrychoedd farw/cael eu symud/dinistrio.

Rheswm: Er budd amwynder ac yn unol â pholisi PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Mesurau Lliniaru y manylir arnynt yn adran 9 a'r Gwelliannau Bioamrywiaeth a manylir arnynt yn adran 10 o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol gan Cambrian Ecology dyddiedig 1 Chwefror 2022 (V2) a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85 a'r Mesurau Lliniaru y manylir arnynt yn Adran 9 a'r Gwelliannau Bioamrywiaeth y manylir arnynt yn adran 10 o'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology dyddiedig 9ed Awst 2024.

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

(08) 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: A-03-50 Rev. 02**
- **Cynllun Arfaethedig yn dangos lleoliad adeiladau newydd: A-03-30 Rev. 04**
- **Land Studio, Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2000 Rev. F a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Land studio, Cynllun Safle Maes Cwrs Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2002 Rev. E**
- **Land studio, Cynllun Plannu, Atodlen Coed ac Atodlen Plannu: 195-LST-00-XX-DR-L-7000 Rev.D a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Land studio, Cynllun Safle, Cynllun Ardal Fynedfa, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2001 Rev. A a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Cynllun Gwarchod Coed – Uchaf: D.RTA.33.02b a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Cynllun Gwarchod Coed – Prif: D.RTA.33.02a a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Cynllun Cyfyngiadau Coed: D.RTA.33.01 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Bloc Toiledau Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-20 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Tŷ Hanner Ffordd Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-40**
- **Bar Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau Rev 1: A-03-10**
- **Clwb/Derbynfa Cynllun Llawr ac Edrychiadau Rev 1: A-03-01**
- **Manylion Luminaire DIALux a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Asesiad Draenio, Adroddiad Terfynol v1.0, Weetwood, Chwefror 2022 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Adroddiad Arolwg Ecolegol, Cambrian Ecology, 1 Chwefror 2022 (V2) a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Adroddiad Effaith Coedyddiaeth, Rob Taylor Arboriculture, RTA.33.001, Gorffennaf 2021 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2022/85**
- **Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol, Cambrian Ecology, 9fed Awst 2024**

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: PS4, PS5, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS14, TWR1, PS19, 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.