

Dogfen ir Cyhoedd



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

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

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

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 3 MEDI 2025 am 1.00 o'r gloch	WEDNESDAY, 3 SEPTEMBER 2025 at 1:00 pm
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM
Swyddog Pwyllgor	Mrs Mairwen Hughes 01248 752516
	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (**Is Gadeirydd/Vice-Chair**)
Kenneth P Hughes
Trefor LI Hughes MBE
John Ifan Jones
Robert LI 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 LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI 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 - 8)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf, 2025.

4 YMWELIADAU SAFLE_(Tudalennau 9 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 30 Gorffennaf, 2025.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 11 - 32)

7.1 FPL/2025/97 - Ponta Delgada, Stad Ravens Point, Bae Trearddur
[FPL/2025/97](#)

7.2 - FPL/2023/181 – Shire Hall, Lôn Glanhwfa, Llangefni
[FPL/2023/181](#)

7.3 - OP/2025/3 – Ty'n Llain, Malltraeth
[OP/2025/3](#)

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 33 - 52)

12.1 – VAR/2025/16 – Marian, Talwrn
[VAR/2025/16](#)

12.2 – OP/2025/1 – Ffordd Llanfawr, Caergybi
[OP/2025/1](#)

12.3 – FPL/2025/66 – Mandarin Royale, Ffordd Victoria, Caergybi
[FPL/2025/66](#)

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Gorffennaf 2025

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, Kenneth P Hughes, Trefor LI Hughes MBE, John Ifan Jones, Robert LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen P Watkin a Robin Williams Cynghorydd Nicola Roberts - Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig) (AR), Swyddog Cynllunio (OR), Cynorthwyydd Cynllunio (HW), Swyddog Pwyllgor (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADA U:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Paul Ellis (ar gyfer cais 12.4); Keith Roberts (ar gyfer cais 12.2); Arfon Wyn (ar gyfer cais 12.1).

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin 2025 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni ystyriwyd unrhyw rai yn y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Ni chafwyd unrhyw siaradwyr cyhoeddus.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 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 fod yr ymgeisydd wedi methu a chwblhau ac arwyddo cytundeb cyfreithiol A106. Cymeradwydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais yn ei gyfarfod ar 9 Gorffennaf 2024. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2025, gofynnodd yr ymgeisydd am fwy o amser i gaffael arian er mwyn drafftio'r cytundeb A106 a phenderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais am un mis.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau'n parhau mewn perthynas â'r cais, a chynigiwyd gohirio'r cais am un mis. Mae'r datblygwr yn ffyddiog y gall gael cyllid gyda phartner i ddatblygu'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn unol â chais yr ymgeisydd er mwyn caniatáu mwy o amser i sicrhau cynnydd gyda'r cytundeb cyfreithiol A106.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 VAR/2025/18 – Cais 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.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mehefin, 2025 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y cais yn mynd yn groes i bolisiâu MAN 3 a 7 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisi cynllunio MAN 3 yn ymwneud â masnachu y tu allan i ganol trefni dynodedig ond o fewn ffiniau datblygu. Mae'r polisi'n ceisio diogelu siopau manwerth A1 presennol rhag newid defnydd i ddefnydd arall a datblygu siopau manwerthu A1 newydd. Dywedodd, fel y cafodd ei egluro yn y cyfarfod diwethaf, nid oes newid defnydd materion wedi'i gynnid dan y cais cyfredol, a byddai'r uned yn parhau i gael ei gweithredu dan ddosbarth masnach A1, ac felly ni ystyrir bod y polisi cynllunio MAN 3 yn berthnasol i'r cynnig. Gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau difwyd, ac nid yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig, felly ymddengys y gweithredwyd yr amod ar sail manyleb gwreiddiol yr ymgeisydd. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at bolisi cynllunio MAN 7 oedd yn ymwneud â defnydd tecawê bwyd poeth. Mae tecawês bwyd poeth yn disgyn dan ddosbarth A3. Mae Greggs yn cael ei ddiffinio fel becws dan ddosbarth A1 uned fasnach. Oherwydd hyn, nid yw polisi cynllunio MAN 7 yn berthnasol i'r cynnig. Dywedodd fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno crynodeb o'r buddion maen nhw'n eu cynnig i'r gymuned.

Greggs yw prif fanwerthwr bwyd becws yn y Deyrnas Unedig, gyda dros 2,000 o siopau a 20,000 o weithwyr. Mae'n cefnogi dros 890 o Glybiau Brechwast ysgol, gan ddarparu mwy na 62,000 o brydau bwyd am ddim bob diwrnod ysgol i blant ledled Prydain. Mae'n rhoi bwyd heb ei werthu i dros 950 o elusennau lleol, yn rhedeg siopau am bris gostyngol mewn ardaloedd difreintiedig, ac yn cyfrannu 1% o elw cyn treth i Sefydliad Greggs, sy'n cefnogi teuluoedd mewn caledi a phrosiectau iechyd cymunedol. Mae Greggs hefyd yn defnyddio ffynonellau cyfrifol, yn lleihau gwastraff bwyd, a defnyddio 97% o drydan adnewyddadwy. Mae Greggs hefyd yn cydnabod a pharchu diwylliant a threftadaeth Cymru, yn darparu arwyddion dwyieithog yn eu siopau, ac yn recriwtio staff sy'n siarad Cymraeg.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio efo polisiau cynllunio datblygu lleol, ac os gwrthodwyd y cais, mae risg o fynd i apêl a wynebu costau. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Ategodd y Cynghorydd Geraint Bebb a'r Aelod Lleol eu gwrthwynebiad yn erbyn y cais. Cyfeiriodd at bolisi cynllunio MAN 3 sy'n nodi y gall datblygiad o'r fath effeithio ar ganol trefi. Mewn perthynas â MAN 7, roedd o'r farn y byddai problemau ysbwriel ac arogleuon o'r siop, ac ers agor allfa bwyd cyflym Subway yn Garej Herron, mae cynnydd wedi bod mewn ysbwriel yn yr ardal. Dywedodd nad oedd yn cytuno a'r datganiad na fyddai mwy o draffig yn yr ardal oherwydd roedd o'r farn na fyddai pobl yn cerdded yno, ac y bydd mwy o draffig ar safle Garej Herron. Roedd hefyd o'r farn y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar dref Llangefni. Ategodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i wrthod.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisi cynllunio MAN 3 ar gyfer diogelu unedau defnydd A1. Dywedodd fod y cynnig hwn eisoes yn ddefnydd A1, ac os gwrthodir y cais, bydd risg sylweddol o wynebu costau ynghlwm ag unrhyw broses apeliadau. Dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol y bydd y cais ar gyfer uned defnydd A1.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes ei fod o'r farn nad oedd rhesymau digonol i wrthod y cais a bod risg sylweddol o wynebu costau ynghlwm ag apêl. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid lleoli Greggs yn nhref Llangefni. Dywedodd fod amod ar y caniatâd blaenorol ar gyfer yr unedau ar y safle sy'n eu cyfyngu i werthu nwyddau difwyd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw adroddiad y swyddog, sy'n argymhell cymeradwyo'r cynnig gwreiddiol, yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig, felly ymddengys y gweithredwyd yr amod ar sail manyleb gwreiddiol yr ymgeisydd.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ Fforddiadwy

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2025/91 – Cais llawn ar gyfer codi ffens yn 2 Bro Mynydd, Bryngwran

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion Gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol, fel y nodir yn adran 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y 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. Ar y drychiad Deheuol, bydd y ffens bren yn 2m o uchder a bydd yn cael ei chodi ar hyd llinell llain welededd y fynedfa yn lle'r wal gerrig isel bresennol sydd i'w dymchwel. 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 â'r Adran Briffyrdd fel rhan o'r cais, ac 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; gosodir amod i ddiogelu'r amod hwn. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 OP/2025/3 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth.

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

Gofynnodd y Cynghorydd John Ifan Jones a'r Aelod Lleol am ymweliad safle. Dywedodd mai argymhelliad y Swyddog oedd i wrthod y cais am ei fod mewn parth llifogydd. Gofynnodd i aelodau ymweld â'r giatiau llifogydd a lleoliadau eraill yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

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

12.2 FPL/2025/97 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur.

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

Gofynnodd y Cynghorydd Keith Roberts, Aelod Lleol, ac ymweliad safle oherwydd pryderon o fewn yr ardal leol am y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle. Eiliodd y Cynghorydd John Ifan Jones y cynnig.

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

12.3 FPL/2024/362 – Cais ôl-weithredol ar gyfer estyniad i'r cwrtil a chadw mynedfa newydd i gerbydau a thramwyfa yn 48 Ffordd Lligwy, Moelfre.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod llain welededd o'r fynedfa i gerbydau'n croesi rhan bychan o ardd 91 Ffordd Lligwy, sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais cynllunio yn ôl-weithredol ar gyfer cadw'r estyniad i'r cwrtil preswyl a chadw mynedfa gerbydau newydd ar thramwyfa. 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 91 Ffordd Lligwy. 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 metr 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. 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 gwelededd 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. 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 gydag amod yn cael ei osod os cymeradwyir y cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio 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 cynllunio. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod wedi derbyn cyngor cyfreithiol i ddatgan ei fod yn Aelod Portffolio Cyllid a'r Gwasanaethau Tai, ond nid yw wedi trafod y cais gydag unrhyw Swyddog arall yn yr Awdurdod.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i gymeradwyo.

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

12.4 VAR/2025/17 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/85 (Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'Putt Stroke' 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 yng Nghlwb Golff Llangejni.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir sy'n berchen ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei gyflwyno dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (09) (Cynlluniau a gymeradwywyd) cais cynllunio FPL/2022/85. Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys newid lleoliad yr adeilad tŷ hanner ffordd 4.5m o'r de; cynyddu hyd y bar/ adeilad lluniaeth o 4m, sef o 8m i 12m; addasiadau i ddyluniad y tri adeilad a gymeradwywyd o doeau crib i doeau fflat a mân addasiadau i ddyluniad y cwrs. Ystyrir bod yr addasiadau o natur eithaf bychan na fyddai'n newid y datblygiad gymeradwy yn sylweddol nac yn faterol, ac felly ystyrir ei fod yn dderbyn yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

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 geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
Cadeirydd

This page is intentionally left blank

YMWELIADAU SAFLE CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 30 Gorffennaf 2025.

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth Hughes John Ifan Jones, Dafydd Roberts.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Swyddog Cynllunio (OHR)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Jeff M Evans, T Ll Hughes MBE, Robert Ll. Jones, Jackie Lewis a Robin Williams
HEFYD YN BRESENNOL:	Amh.

1. 12.1 OP/2025/3 – Cais amlinellol gyda phob mater wedi'i gadw'n ôl i godi annedd ar dir ger Ty'n Llain, Malltraeth.

Cyflwynodd y Swyddog Cynllunio y cais o fynedfa'r safle. Eglurwyd wrth Aelodau'r Pwyllgor fod safle'r cais o fewn ffin datblygu Malltraeth ac nad oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law. Yr unig wrthwynebiad oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru gan fod mwyafrif y safle wedi'i leoli o fewn Parth Llifogydd C2. Eglurodd y Swyddog Cynllunio fod y cais wedi'i asesu yn erbyn y Nodyn Cyngor Technegol blaenorol sef TAN 15 gan fod y cais wedi'i gyflwyno cyn i'r Nodyn Cyngor Technegol newydd ddod i rym.

2. 12.2 FPL/2025/97 - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle yn Ponta Delgada, Ystâd Ravens Point, Bae Trearddur.

Cyflwynwyd y cais gan y Swyddog Cynllunio o'r fynedfa bresennol. Cerddodd Aelodau'r Pwyllgor tuag at gefn yr eiddo er mwyn dod yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

**Y Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd**

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio: 03/09/2025

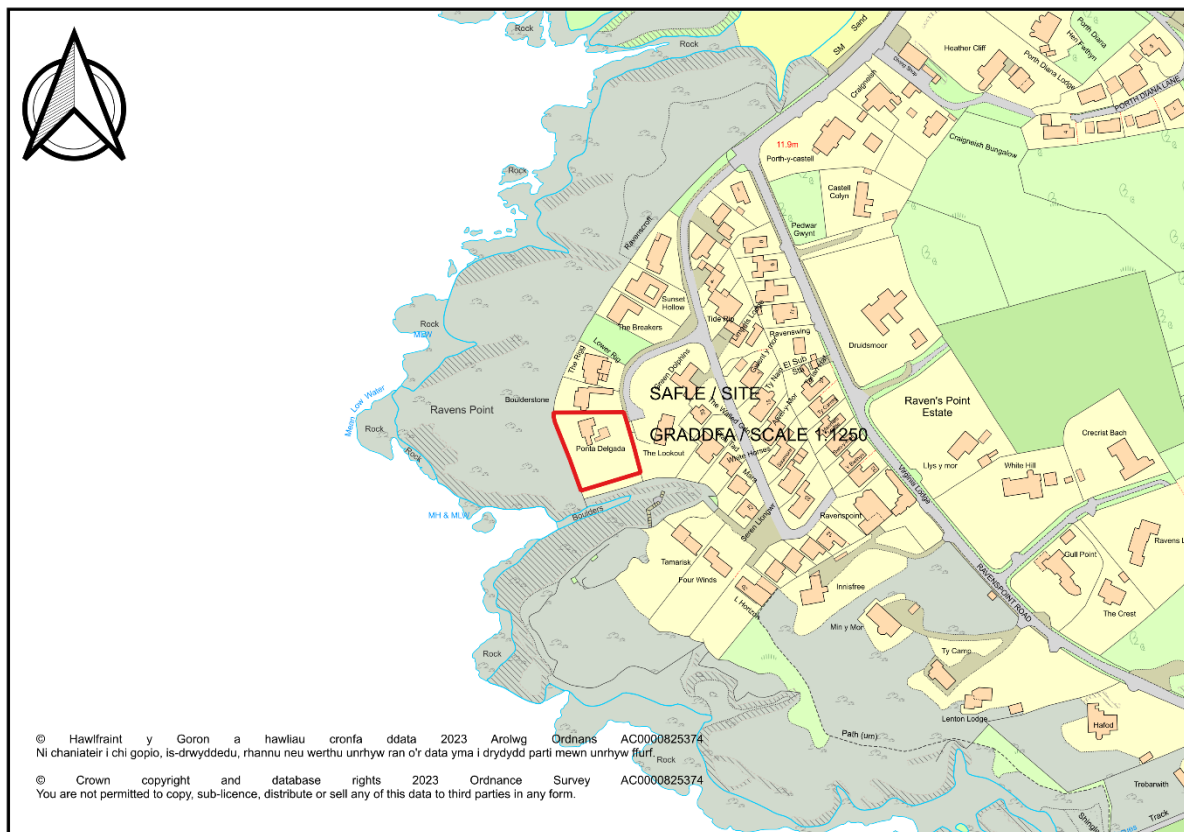
7.1

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 2il o Orffennaf 2025 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 30ain o Orffennaf cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

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 Gwellu'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.

Rhodddwyd 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 cwrttil 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 unfurfiaeth 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 chwrtill, 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 caniatad 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. Orlau 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.
- Orlau 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 mwynnderau 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 CDLI 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 hydrolog 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.

Pwyllgor Cynllunio: 03/09/2025

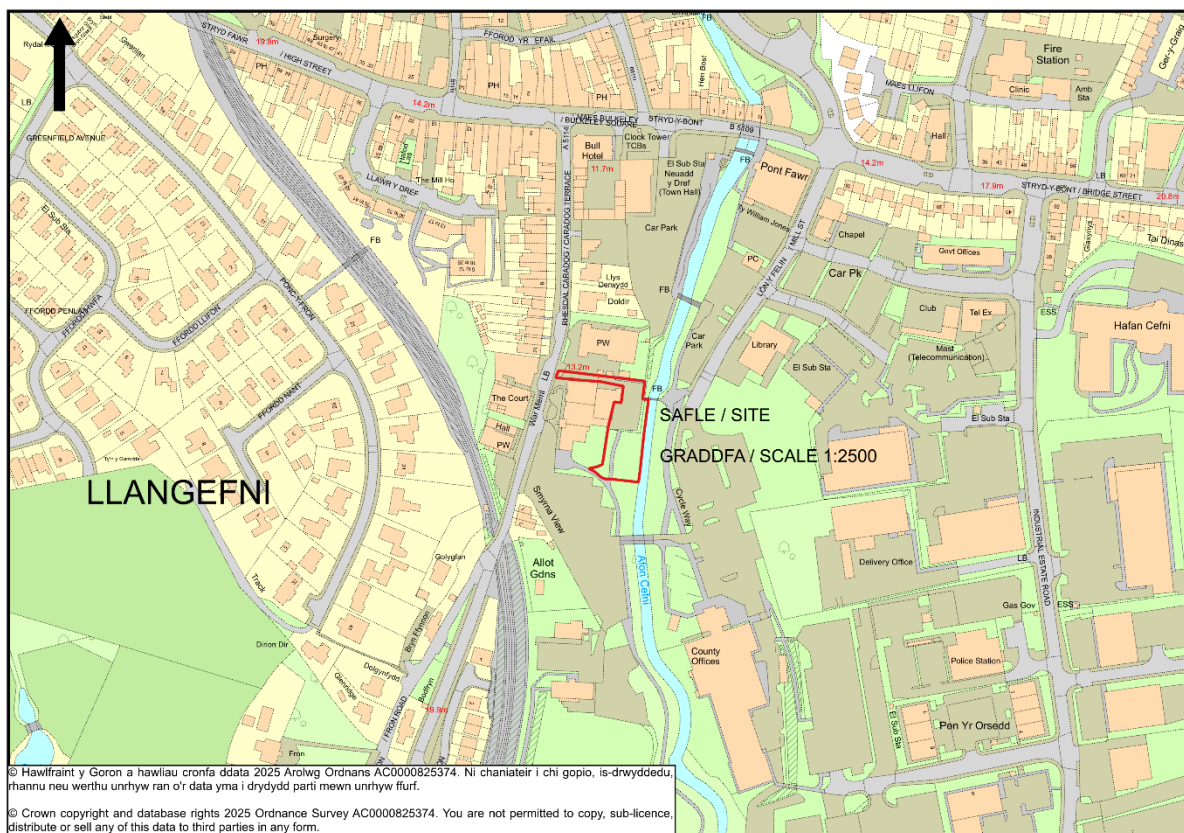
7.2

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: Gwrthod

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. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi pedwar mis ychwanegol er mwyn galluogi'r ymgeisydd i wneud trefniadau ar gyfer ariannu'r cytundeb A106, ond yn anffodus nid oes unrhyw gynnydd wedi'i wneud i ariannu'r cytundeb A106. Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dim opsiwn ond argymhell gwrthod y cais cynllunio oherwydd diffyg cynnydd i gwblhau'r cytundeb A106.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Orllewin o Neuadd y Sir, Llangejni.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau o Ffordd Glanhwfa yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad a bydd y datblygiad yn darparu 15 lle parcio.

Mater(ion) Allweddol

Heb gwblhau a llofnodi cytundeb Adran S106.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeled
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	• Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal. • Llinellau pŵer uwchben. • Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni. • Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref. • A oes angen y datblygiad hwn? • Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fgythiad. • Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
GCAG / GAPS	Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid cydymffurfio â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais.
T Dylan Edwards	Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM.

Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol gan fod y safle mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/05/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Yn ôl Polisi TAI 1 (Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y CDLIC mae Llangefni yn Ganolfan Gwasanaeth Trefol. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), caniateir cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae Ardal Pris Tai 'Llangefni' yn y Cynllun yn nodi bod 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan y bydd cynnydd o 6 uned bydd rhaid i 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn gwneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy. Bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy.

Cytundeb Adran 106

Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2024 yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad ac Afon Cefni.

Ers cymeradwyo'r cais, nid yw'r ymgeisydd wedi penodi Cyfreithiwr na rhoi arian ar gyfrif er mwyn galluogi'r tîm cyfreithiol i ddrafftio cytundeb Adran 106. Mae'r ymgeisydd wedi cael hen ddigon o amser i

benodi cyfreithiwr; fodd bynnag, gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Casgliad

Gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Argymhelliad

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

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi cwblhau cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r angen i wneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Pwyllgor Cynllunio: 03/09/2025

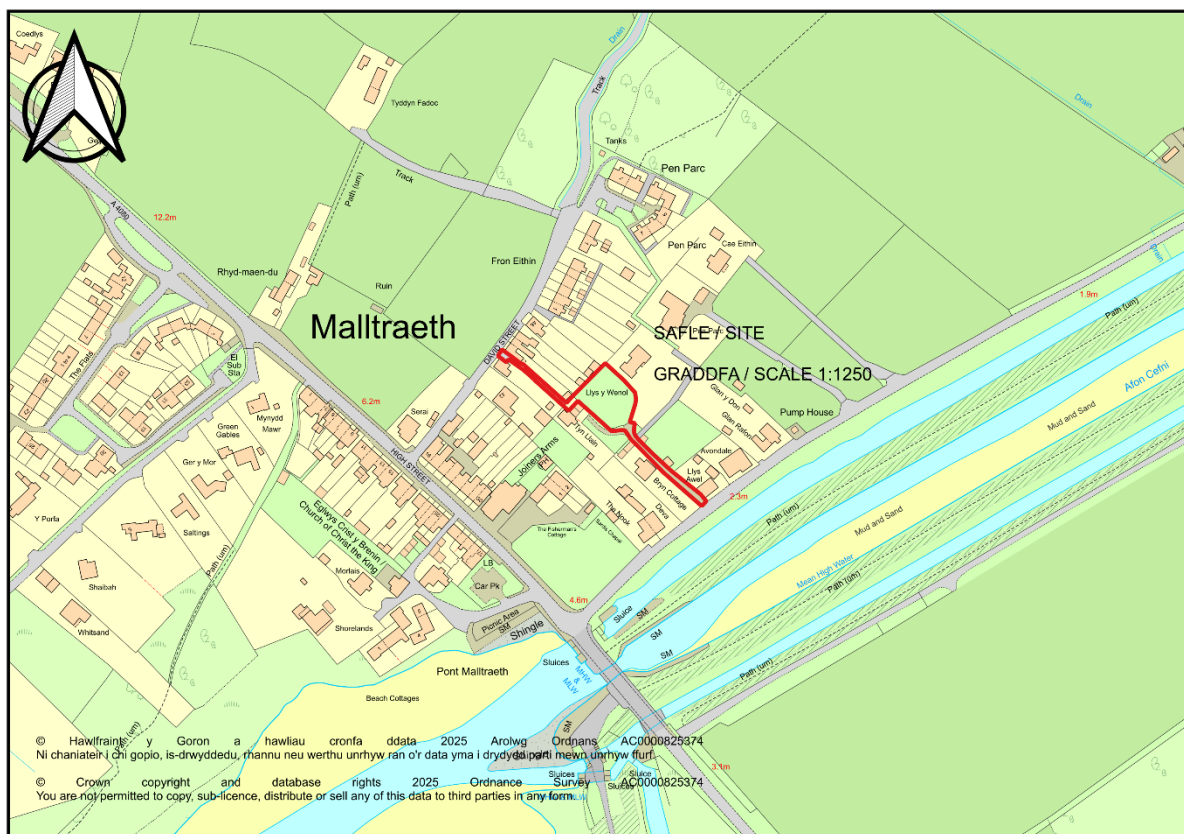
7.3

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 Cyngorydd Arfon Wyn. Mae'r Cyngorydd 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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 2il o Orffennaf 2025 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar y 30ain o Orffennaf cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

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 (CDLIC). 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 argymhell 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 cyhoedduswydd 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 (CDLIC). Mae'r llain o dir wedi'i leoli rhwng Lllys 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 CDLIC mae Malltraeth wedi'i dynodi'n bentref arfordirol/gwledig. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddryniadau 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 CDLIC, 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 disgwylidig 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 fwrdd 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 cymdogaeth, 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 tirwedd. 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 gymdogaeth, 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 bolisiau cenedlaethol a lleol. Ni ellir cefnogi'r cais gan ei fod yn ddatblygiad agored iawn i niwed mewn parth llifogydd C2.

Argymhelliaid

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).

Pwyllgor Cynllunio: 03/09/2025

12.1

Rhif y Cais: VAR/2025/16

Ymgeisydd: Dr. Ieuan Jones

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i ddileu amod (01) (Caniatâd dros dro) a diwygio amod (03) (Oriau defnydd) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2022/37 (gosod portacabin ar gyfer busnes arlwy) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn

Lleoliad: Marian, Talwrn.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol - y Cyngorwyr Dylan Rees a Non Dafydd.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais o dan Adran 73A i ddileu amod (01) (caniatâd dros dro) ac amrywio amod (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2022/37) (codi caban symudol ar gyfer busnes arlwy) er mwyn diwygio'r oriau defnydd ym Marian, Talwrn.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored rhwng aneddiadau Pentraeth a Thalwrn.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r dileu a'r amrywiad arfaethedig o amodau yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu, ac a fyddai'r newidiadau arfaethedig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus

Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Dylan Rees	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn drwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/06/2025.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law. Crynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryder ynghylch lleoliad y caban symudol, yn uniongyrchol o flaen yr eiddo cyfagos. / *Mae'r caban symudol yn fach ac yn gymharol ddisylw. Mae digon o bellter rhwng yr uned a'r eiddo cyfagos.*
- Nid yw'r caban symudol wedi cael ei ddefnyddio i raddau helaeth at y diben a fwriadwyd ac nid oes ganddo bresenoldeb ar-lein. / *Holwyd yr ymgeisydd am hyn a gadarnhaodd fod cyfnod*

diweddar o ddiffyg defnydd oherwydd salwch ac amser i ffwrdd, ond bod y busnes yn parhau i fod yn weithredol.

- Dylai'r busnes fod wedi'i leoli mewn lleoliad priodol, fel ystâd ddiwydiannol. / Mae Polisi CYF 6 o'r CDLIC yn cefnogi busnesau newydd yng nghefn gwlad agored yn amodol ar gydymffurfio â meini prawf polisi, asesiad pellach isod ym mhrif gorff yr adroddiad.*
- Pryder ynghylch niwsans fel traffig ac arogleuon coginio. / Byddai'r caban symudol yn cael ei ddefnyddio gan ferch yr ymgeisydd yn unig, fel masnachwr unigol ar gyfer paratoi bwyd gan gynhyrchu ychydig o draffig o ystyried maint bach y busnes. Ar ben hynny, ni ystyrir y byddai niwsans arogl i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod gan fod yr eiddo cyfagos wedi'i leoli allan o'r gwynt cyffredin.*

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/170 - Cais llawn ar gyfer gosod Portocabin ar gyfer busnes arlwygo yn/ Full application for the erection of a portakabin for a catering business at - Marian, Talwrn - Caniatáu / Permit 16.12.2020

VAR/2022/37 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio FPL/2020/170 (Cais llawn ar gyfer gosod portacabin ar gyfer busnes arlwygo) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn / Application under Section 73A for the variation of condition (03) (Hours of Use) of planning permission reference FPL/2020/170 (Full application for the erection of a portacabin for a catering business) so as to amend the hours of use at Marian, Talwrn, Llangefni - Caniatáu / Permit 04.07.2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais o dan Adran 73A ar gyfer dileu amod (01) (caniatâd dros dro) ac amrywiad o amod (03) (Oriau Defnydd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod VAR/2022/37) (codi caban symudol ar gyfer busnes arlwygo) er mwyn diwygio'r oriau defnydd yn Marian, Talwrn.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol ar gyfer codi caban symudol ar gyfer busnes arlwygo ar 16 Rhagfyr 2020 o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2020/170 am gyfnod dros dro o 5 mlynedd.

Cafodd amod (03) o'r caniatâd perthnasol i'r oriau y caniateir defnyddio'r caban symudol eu diwygio ym mis Gorffennaf 2022 o dan Adran 73A cyfeirnod cais VAR/2022/37.

Dileu Amod (01) (Caniatâd dros dro)

Mae'r cais hwn yn edrych i ddileu'r cyfnod dros dro (01) er mwyn caniatáu defnydd parhaol o'r caban symudol ac amrywio amod (03) er mwyn diwygio'r oriau defnydd ymhellach.

Mae amod (01) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/37 yn nodi bod yn rhaid i'r adeilad gael ei symud o'r tir erbyn 16/12/2025 a bod yn rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 16/12/2026. Rhoddwyd yr amod o ganlyniad i bryderon fod potensial i'r cais achosi niwsans ac o ganlyniad y byddai'n niweidiol i amwynderau eiddo cyfagos ac er mwyn galluogi'r ACLI ail ystyried eu safbwynt ymhen 5 mlynedd yn dilyn amgylchiadau perthnasol ar y dyddiad hwnnw.

Mae Maen Prawf 4 o bolisi strategol PS 13, Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus, yn nodi: Wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y Cynllun drwy:

4. Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6. Ystyrir fod y cais yn cyd-fynd â nodau ac amcanion y polisi uchod gan ei fod yn sicrhau cynaliadwyedd y gymuned wledig. Ystyrir fod y cais ar raddfa briodol o ystyried ei leoliad.

Cefnogwyd y cais yn wreiddiol o dan y CDLI ar y cyd, Polisi CYF 6 sy'n cefnogi busnesau newydd yng nghefn gwlad agored yn amodol ar y ceisiadau yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw;

Ni chafwyd newid i bolisi ers y rhoddwyd y caniatâd gwreiddiol ac felly mae egwyddor y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol yn unol â pholisi CYF 6.

Mae Polisi PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi y bydd ceisiadau yn cael eu cefnogi cyn belled â nad ydynt yn cael effaith negyddol ar amwynderau preswyl eiddo cyfagos.

Yn yr asesiad o'r cais gwreiddiol fe nodwyd fod y cymydog agosaf dros 35m i ffwrdd ac ystyriwyd hyn yn bellter digonol a oedd tu hwnt i'r holl isafswm pellteroedd a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod. Byddai'r caban symudol ond yn cael ei ddefnyddio gan ferch yr ymgeisydd, fel unig fasnachwr ar gyfer paratoi bwyd gan greu ychydig iawn o drafftig a gwastraff o ystyried graddfa bach y busnes. Yn ogystal, ni ystyriwyd y byddai niwsans arogl i'r fath raddau fel y byddai'n gwarantu gwrthod y cais gan fod yr eiddo cyfagos wedi'i leoli allan o'r gwynt cyffredinol.

Fodd bynnag, roedd yn cael ei gydnabod bod posibilrwydd y gallai'r cais achosi rhywfaint o niwsans ac o ganlyniad rhoddwyd caniatâd dros dro am gyfnod o 5 mlynedd.

Mae'r cyfnod dros dro 5 mlynedd yn dod i ben ar 16/12/2025 ac mae caniatâd bellach yn cael ei geisio ar gyfer lleoli'r caban symudol a'i ddefnyddio'n barhaol.

Er bod gohebiaeth wedi dod i law yn erbyn y cais, nid yw'n nodi bod unrhyw faterion penodol wedi codi o ganlyniad i weithgaredd uniongyrchol y busnes ers iddynt ddechrau masnachu ac nid yw'r ACLI yn ymwybodol o unrhyw bryderon na materion sydd wedi eu codi am y busnes ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod hwn.

Mae'r ACLI felly'n fodlon nad yw gweithgaredd y busnes wedi cael unrhyw effaith andwyol ar amwynderau'r eiddo cyfagos a bod dileu amod (01) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/37 felly'n cael ei ystyried yn dderbyniol. Fodd bynnag, bydd y caniatâd yn destun amod yn nodi cyfyngiadau a natur y defnydd a ganiateir.

Amrywiad i amod (03) (Oriau Defnyddio)

Mae'r cais hefyd yn ceisio caniatâd i amrywio amod (03) o'r caniatâd er mwyn diwygio'r oriau defnydd er mwyn gallu defnyddio'r caban symudol yn llawn rhwng 08:00 a 21:30.

Mae'r amod presennol yn cyfyngu defnydd o'r caban symudol i 08:00 i 18:00 heblaw am at ddibenion casglu / gollwng, na fydd yn cael ei ganiatáu cyn 07:00 nac ar ôl 21:00.

O ystyried natur a graddfa fach y busnes, a weithredir gan un unigolyn, ni ystyrir y cais i ddefnyddio'r caban symudol yn ystod yr oriau hyn yn afresymol ac ni chredir y bydd yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y dileu a'r amrywiad arfaethedig o amodau yn dderbyniol o ystyried darpariaethau polisïau PCYFF2 a CYF 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y busnes arlwyio a ganiateir yma yn cael ei gyfyngu i baratoi a gwerthu bwyd a diod ar gyfer ei fwyta/yfed oddi ar y safle yn unig ac ni fydd yn cynnwys unrhyw fath o fwyty bwyta i mewn, tecawê y gellir ei fwyta ar y safle.

Rheswm: Er mwyn rheoli natur y defnydd a diogelu cymeriad gwledig yr ardal.

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

- Cynllun Lleoliad a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170
- Cynllun Bloc a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170
- Edrychiadau Bwriedig a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2020/170

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

(03) Ni chaniateir defnyddio'r caban a ganiateir yma y tu allan i'r oriau o 08:00 – 21.00.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion cyfagos.

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, PS 13, CYF 6.

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: OP/2025/1

Ymgeisydd: Cyngor Tref Caergybi

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn o'r mynedfa, ymddangosiad, gosodiad a graddfa ar dir ger

Lleoliad: Ffordd Llanfawr, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol Cynghorydd Jeff Evans.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn gais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy (eiddo cymdeithasol ar rent) gyda mynediad i'r safle, ymddangosiad, graddfa a'r cynllun yn cael eu hystyried fel rhan o'r cais cyfredol. Mae'r cais ar gyfer codi 6 byngalo, dau dŷ pâr dau lawr ac un annedd sengl. Darperir mynediad i'r safle drwy Ffordd Llanfawr, a bydd yn gyfochr eiddo, sef 32 Ffordd Llanfawr.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi, ac ar dir sydd wedi ei ddynodi fel man agored yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r safle'n eistedd rhwng Ffordd Bryn Glas a Cae Braenar. Mae'r safle wedi ei ystlysu gan eiddo preswyl. Ceir cymysgedd o eiddo un llawr a deulawr yn yr ardal gyfagos, heb unrhyw batrwm datblygu penodol.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yn cynnwys:

- i. Cydymffurfiaeth â Pholisïau
- ii. Eiddo ar eiddo cyfagos
- iii. Dyluniad
- iv. Diogelwch y Briffordd
- V. Bioamrywiaeth ac Ecoleg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwellu Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwellu'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Digon o lefydd yn ysgolion lleol
Strategol Tai / Housing Strategy	Rhoddwyd manylion am nifer y bobl ar y rhestr aros
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparwyd manylion am bolisiâu perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon bod y cynllun yn cysylltu â system garthffosiaeth breifat. Cadarnhaodd yr asiant fod y ffurflen gais wedi'i chwblhau'n anghywir a bod y tai arfaethedig yn cysylltu â'r system garthffosiaeth brif a'i bod wedi diwygio'r ffurflen gais i adlewyrchu hyn.
GCAG / GAPS	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad. Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y Aelod Lleol, dywedodd bod ardaloedd mwynhad a dorwyd yn darparu budd bach o ran bioamrywiaeth.
Draenio / Drainage	Sylwadau draenio safonol yn ymwneud â System Drai Cynaliadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell caniatáu gyda amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell caniatáu gyda amodau
Cynghorydd Pip O'Neill	Cefnogi - awyddus i weld byngalos yn cael eu hadeiladu yn yr ardal
Cynghorydd Jeff M. Evans	Galw-i mewn oherwydd pryderon am gynnydd yn y symud traffig, materion draenio a materion ecolegol.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sport Wales FIT	Dim ymateb
Chwaraeon Cymru / Sport Wales	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/02/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn tri llythyr, gydag un yn cynnwys 16 llofnod a 4 sylw ar-lein.

- Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;
- i. Diogelwch y Briffordd, cynnydd mewn traffig
 - ii. Colli man agored ac mae llwybr cerdded yn rhedeg drwy'r safle
 - iii. Materion draenio
 - iv. Effaith ar brisiau eiddo

- Mae fy ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;
- i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ar ôl derbyn darluniad diwygiedig yn dangos y llain welededd.
 - ii. Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Mae'r cais yn cynnig gwella'r cyfleusterau chwarae presennol ar dir cyfagos. Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys cadw'r llwybrau troed sydd wedi'u lleoli ger y safle, a darparu llwybrau troed i'r ardal chwarae.
 - iii. Ymgynghorwyd â'r Adain Draenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
 - iv. Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1159 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi stad tai (6 fflat, 7 ty) ar dir yn Ffordd Llanfawr, Caergybi - Tynnu yn ôl 01/12/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Cydymffurfiaeth gyda'r Polisi - Mae Caergybi'n cael ei ddiffinio fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi'u dynodi o fewn ffiniau datblygu'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi. Mae'r safle'n eistedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Yn unol â pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), 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. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Caergybi yn ystod oes y Cynllun yw 833 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, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.) (430 ar safleoedd dynodedig a 403 ar hap-safleoedd). Rhwng 2011 a 2023, mae cyfanswm o 470 uned wedi cael eu cwblhau yng Nghaergybi (191 ar safleoedd dynodedig a 279 ar hap-safleoedd). Ym mis Ebrill 2023 roedd 101 uned yn y banc tir ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Roedd banc tir y safleoedd dynodedig yn cynnwys 36 uned. Golyga hyn fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer setliad Caergybi, ac nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg.

Cymysgedd Tai - Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hadnabod o fewn y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2014 ac ati i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Mae Datganiad Tai wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais ac mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn nodi bod angen y tai arfaethedig.

Tai Fforddiadwy - Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol fel Caergybi. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Caergybi wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Caergybi' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan fod cynnydd o 9 uned yn

cael eu cynnig, mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy ac felly dylai 1 annedd fod yn fforddiadwy.

Mae hefyd yn werth nodi, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mai bwriad y datblygwr yw gwneud y datblygiad yn 100% fforddiadwy, er na ellir sicrhau hyn yn gyfreithiol a bod y 90% fforddiadwyedd ychwanegol yn ôl disgrisiwn y datblygwyr.

Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, mae Polisi ISA 4 yn nodi y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli mannau agored presennol gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, amwynder neu fywyd gwyllt sylweddol yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol;

1. Mae gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Mae'r gofyniad hirdymor am y cyfleuster wedi dod i ben;
3. Gellir cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Byddai ailddatblygu rhan fach o'r safle yn unig yn cadw a gwella'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Bydd y cynnig yn arwain at golli rhan o'r man agored presennol a'r cynllun arfaethedig i wella'r cyfleusterau chwarae presennol, fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw fanylion fel rhan o'r cais a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais manwl neu llawn.

Rhaid nodi hefyd fod man agored i'r gogledd ddwyrain o'r safle, rhwng Cae Braenar a'r arfordir. Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn â gofynion Polisi ISA 4, bydd y cynnig yn darparu tai cymdeithasol fforddiadwy i'r gymuned a bydd yn gwella'r cyfleusterau chwarae presennol.

ii. Effaith ar eiddo cyfagos - Mae dyluniad y cynllun yn ystyriol, ac mae'r eiddo sydd wedi'u lleoli y tu ôl i 26-32 Ffordd Llanfawr wedi'u gosod ar ongl gydag ochr yr eiddo wedi'i lleoli'n agos at y garejys / ardal barcio'r eiddo. Gan fod y tir prysg a'r ardal chwarae i'w cadw ar hyd y ffiniau dwyreiniol a gorllewinol, nid oes unrhyw eiddo cyfagos y tu ôl i'r eiddo. Mae'r unedau arfaethedig y tu ôl i 29 a 30 Cae Braenar yn unllawr ac felly ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau y trigolion yr anheddau hynny.

Mae pryder wedi'i godi y bydd mynediad i'r anheddau arfaethedig yn rhedeg ar hyd talcen 32 Ffordd Llanfawr. Mae drws ffyrnt yr eiddo wedi'i lleoli ar dalcen yr eiddo ac mae ffens bresennol wedi'i lleoli ar hyd y ffin â safle'r cais. Darperir sgrinio trwy blannu coed ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo a fydd yn gweithredu fel rhwystr gweledol a sŵn, fodd bynnag nid yw'r cynllun tirlunio yn fanwl, a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais cynllunio manwl neu llawn.

iii. Dyluniad - Fel y nodwyd uchod mae cymysgedd o eiddo unllawr a deulawr yn yr ardal ac mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o 3 pâr o fyngalos lled-ddynodedig ac annedd ddeulawr ar wahân a phâr o anheddau lled-ddynodedig. Er bod y cais ar ffurf amlinellol, dylid ystyried manylion dyluniad yr unedau arfaethedig fel rhan o'r cais presennol.

Er bod dyluniad yr unedau'n cael ei ystyried yn dderbyniol, ni ystyrir bod defnyddio sinc fel deunydd toi yn dderbyniol gan nad yw hyn yn ategu cymeriad yr eiddo cyfagos sydd wedi'u gorffen â llechi / teils. Felly bydd amod yn cael ei atodi i'r caniatâd i ddefnyddio llechi naturiol fel deunyddiau toi ar gyfer yr unedau arfaethedig.

iv. Diogelwch Priffyrdd - Fel y nodwyd uchod, bydd mynediad i'r safle ar gael drwy Ffordd Llanfawr. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Er y cydnabyddir y gallai codi 9 annedd newydd gynhyrchu traffig ychwanegol, mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi sydd wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Trefol.

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi gwneud cais bod amod yn cael ei gynnwys ar y caniatâd yn nodi na fydd unrhyw fynediad gan gerddwyr na cherbydau, heblaw am yr hyn a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd, yn cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad. Mae'r cais yn cynnig cyswllt llwybr troed i'r llwybr troed cyfagos ac felly ni ystyrir bod modd cynnwys yr amod hwn. Hefyd, bydd angen i'r cynllun gydymffurfio â'r lluniadau sydd wedi eu cymeradwyo ac mae'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r safle ac oddi yno wedi ei dangos ar y lluniadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

v. Bioamrywiaeth ac Ecoleg - 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 a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryder ynghylch effaith y cynllun arfaethedig ar ecoleg. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi derbyn copi o'r materion a godwyd ac wedi cadarnhau nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Nid yw safle'r cais yn ymwthio i'r tir prysg cyfagos i'r gorllewin o safle'r cais. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd cynllun tirlunio a Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn nodi nifer y coed i'w plannu fel rhan o'r cynnig, fodd bynnag, ystyrir y bydd angen cynllun tirlunio manwl i ddangos nifer pob rhywogaeth frodorol a bydd angen lleoliad y blwch gwenyn arfaethedig fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn yn y dyfodol.

Casgliad

Er bod y cynnig yn arwain at golli man agored gwarchodedig, cynigir gwella'r cyfleusterau presennol fel rhan o ddatblygiad preswyl y safle. Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn holl bolisiâu perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd ag ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos na diogelwch prifffyrdd a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth.

Yn amodol ar yr amodau isod a llofnodi cytundeb cyfreithiol Adran 106 i un o'r unedau fod yn fforddiadwy am byth, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

(01) Bydd manylion tirlunio (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

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

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

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

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(04) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 45 metr wrth 45 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(07) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion llawn cynllun yn dangos yr holl ddulliau amgáu arfaethedig o amgylch ac o fewn y safle boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys. Bydd y dull caeedig a gymeradwywyd yn cael ei adeiladu neu ei godi cyn i neb fyw yn y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(08) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion o lefelau slabiau arfaethedig yr anheddau mewn perthynas â lefelau presennol a bwriadedig y safle a'r ardal o'i amgylch. tir. Rhaid adeiladu'r tai gyda slabiau ar lefelau sydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(09) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun tirlunio sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol a bioamrywiaeth. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r annedd neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio, yn marw neu'n cael eu symud am unrhyw reswm yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gan goeden. neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang sy'n gallu gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru'r Dyfodol.

(11) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio OP/2025/1 rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf fel deunydd toi'r tai arfaethedig.

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

(12) Dim ond rhwng yr oriau 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

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

- Cynllun rhif 001 - Adolygiad P2 - Cynllun Lleoliad
- Cynllun rhif 004 - Adolygiad P3 - Cynllun Safle Arfaethedig
- Cynllun rhif SK03 - Cynllun llawr a drychiadau - 5p3yg
- Cynllun rhif SK04 - Cynllun llawr a drychiadau - 3p2yg byngalo
- Cynllun llawr a drychiadau SK05 - PCynllun llawr a drychiadau - 7p4yg
- Asesiad Effaith Coed - Cefn y Coed
- Datganiad Tai - Dewis Architecture
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Dewis Architecture
- Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad wedi'i weithredu yn unol a'r manylio a gymeradwywyd

(14) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y diwygiad) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(15) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun draenio dŵr budr a dŵr arwyneb ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu llif dŵr budr a dŵr arwyneb ac wedi hynny fe'i gweithredwyd yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd gwastraff 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, TRA 2, TRA 4, AMG 3, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 4.

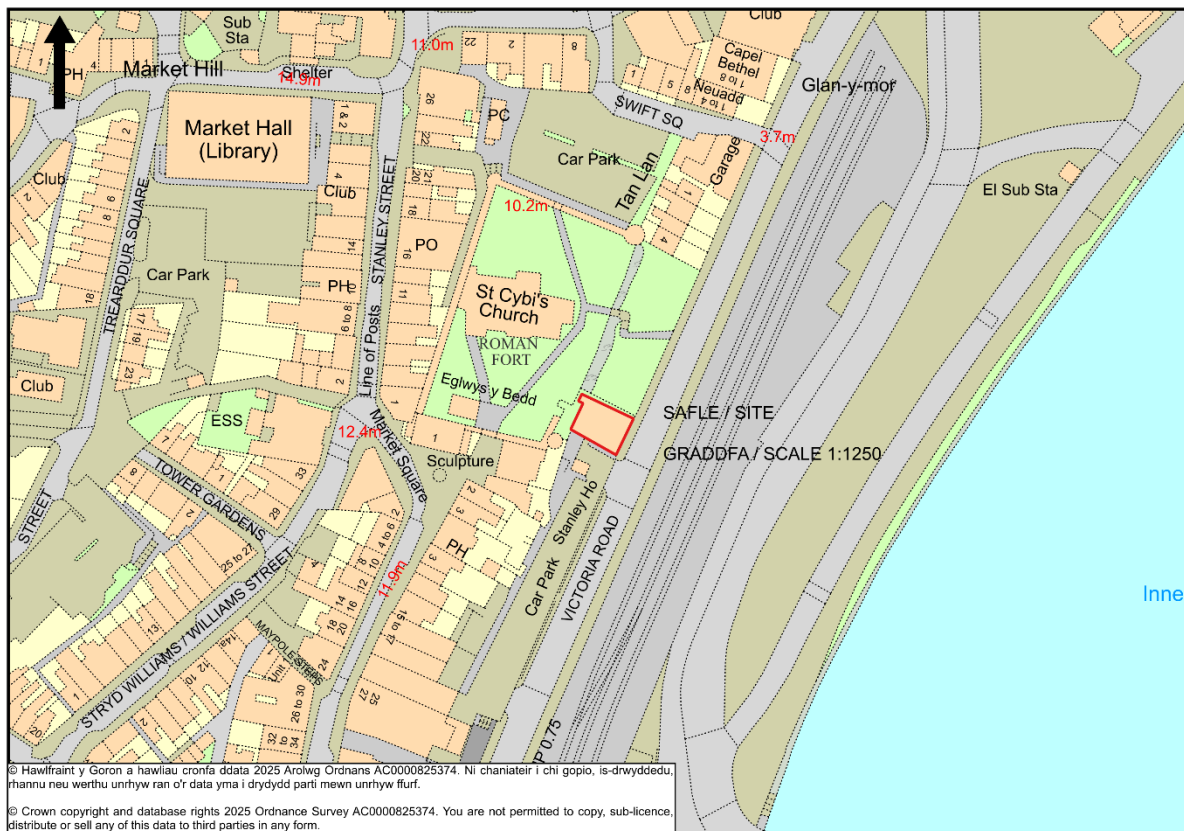
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2025/66

Ymgeisydd: Hwb Cybi

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y cyn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) i fod yn hwb cymunedol defnydd cymysg (Dosbarthiadau Defnydd D1 a D2) yn

Lleoliad: Mandarin Royale, Ffordd Victoria, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan mai Cyngorydd Pip O'Neil yw'r Cadeirydd ar gyfer Pwyllgor Hwb Cybi.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi ei leoli yn nhref Caergybi a'i ffin ddatblygu gysylltiedig, ar ochr y ffordd ger Ffordd Fictoria. Mae'r safle'n cynnwys adeilad 2 lawr sydd â tho llechi crib a waliau esmwyth wedi'u rendro. Roedd y safle hwn yn cael ei ddefnyddio ddiwethaf fel bwyty yn gweini bwyd Tsieineaidd. Nodir bod y

safle hefyd wedi'i leoli o fewn ardal Gadwraeth Ganolog Caergybi ac ym mharth risg llifogydd 3 (Afonydd a Moroedd) a Pharth 2 (Cyrsiau dŵr bach a dŵr arwyneb). Nid oes unrhyw newidiadau sylweddol i raddiant ar y safle ei hun, er y nodir bod y topograffi yn codi'n sydyn yng nghefn y safle tuag at stryd fawr y dref.

Gwnaed y cais er mwyn newid defnydd y safle o gyfleuster bwyd poeth dosbarth A3 i hwb cymunedol aml-ddefnydd dan ddefnydd D1 a D2. Bydd y cynllun yn darparu hwb ieuenctid/ystafell gyfarfod/man cyfarfod ar y llawr cyntaf, ac ar y llawr gwaelod darperir cegin a pheiriant efelychu golff. Nid oes unrhyw newidiadau allanol wedi'u cynnig dan y cais, ac felly, cais ar gyfer addasiadau mewnol a newid materol i ddefnydd yr adeilad yw hwn.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynllun fel a ganlyn;

- Egwyddor y Datblygiad
- Risg Llifogydd
- Effaith ar fwynder preswyl
- Ecoleg
- Priffyrdd

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth safonol yn ymwneud â diogelu'r amgylchedd, iechyd a diogelwch, ac hylendid bwyd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ddim ymateb.
Draenio / Drainage	Pwyntiodd ar leoliad y safle o fewn Parthau 2 a 3 o risg llifogydd ac ychwanegodd bod asesiad canlyniadau llifogydd yn ofynnol.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cynnig amod sydd yn gofyn am manylion o cynllun rheoli traffic adeiladu cael ei cyflwyno cyn cychwyn y gwaith.
Dwr Cymru Welsh Water	Gofyn am amod sy'n rhwystro unrhyw dwr gwyneb cael ei gwaredu fewn i'r system carthfosaeth cyhoeddus.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Fodlon bod pryderon sy'n gysylltiedig â llifogydd yn gallu cael eu goresgyn trwy gynnwys Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd.
Cynghorydd Pip O'Neill	Ddim ymateb.
Cynghorydd Jeff M. Evans	Ddim ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon gyda'r mesuriadau gwelliant ecoleg ac Datganiad Isadeiledd Werdd.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau mai polisi ISA 2 yw y polisi perthnasol wrth ystyried egwyddor y datblygiad.

Hysbysebwyd y cynllun drwy bostio llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd yr hysbysiad hefyd yn y wasg leol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn llythyrau'n gwrthwynebu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C85/AD – Gosod arwydd fasïa golau tu fas yn Clwb y Ddirprwy Brydeinig, Tan Lan, Victoria Road, Caergybi. Cymeradwyo 27/02/1985.

19C1007 – Ceisiad ôl-weithredol ar gyfer newid tymor o ddefnydd y clwb i gysgodfa nos ym Mhennod y Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi, Ynys Môn, LL65 4AE. Cymeradwyo 04/03/2008.

19C1007A - Newid defnydd o glwb yn gwesty Tsieineaidd ynghyd â newidiadau i'r adeilad presennol yn Clwb y Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi. Cymeradwyo 22/12/2008.

19C1007C/AD - Gosod arwydd goleuedig yn Clwb Ddirprwy Brydeinig, Victoria Rd, Caergybi. Cymeradwyo 26/05/2011.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau y dylid ystyried y newid defnydd dan bolisi ISA 2. Mae polisi ISA 2 yn annog datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, cyn belled a'u bod:

- wedi'u lleoli o fewn, neu drws nesaf i ffiniau datblygu, neu maent wedi'u lleoli y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clystyrau lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol;
- yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni gofynion y gymuned drwy ddefnydd deul yn y cyfleuster presennol, neu gadwraeth adeilad presennol.
- os yw'r cais ar gyfer symud cyfleuster, gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw.
- mae'r cynnig o raddfa a natur priodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- mae modd cyrraedd y safle yn rhwydd ar droed, ar feic a drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus. Anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd gwell, gan gynnwys cyd-leoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgol, llyfrgelloedd a hamdden mewn mannau hygrych.

Bydd y cynllun yn gwneud defnydd o adeilad presennol sydd o fewn y ffin ddatblygu, ac ni fydd angen gwneud unrhyw newidiadau allanol i hwyluso'r newid defnydd. Mae'r safle wedi ei leoli mewn lleoliad cynaliadwy y mae'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ac mae cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da ar gael, digon o orsafoedd bws a gorsaf drenau gerllaw. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon fod egwyddor y newid yn dderbyniol ac yn cyd-fynd ag egwyddor polisi ISA 2.

Risg Llifogydd

Cyflwynwyd y cais cyn mabwysiadu'r polisi TAN 5 a ddiweddarwyd, felly bydd y cais yn cael ei ystyried dan y Mapiau Cyngor Datblygu a pholisi TAN 5 a ddisodlwyd, yn hytrach na'r Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio newydd. Mae'r safle o fewn parth llifogydd C2 ac fe'i hystyrir yn ddatblygiad hynod agored i niwed fel y nodir dan TAN 15 sydd wedi'i ddisodli, fodd bynnag rhaid nodi bod gan y safle ddefnydd cyfreithlon presennol fel bwyty ac felly nid yw'r adran yn ystyried y byddai'r cynllun yn newid natur agored y safle ac felly maent yn fodlon ystyried y cynnig. Cefnogwyd y cynnig gan asesiad canlyniadau llifogydd, a aseswyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru, fel yr ymgynghorai perthnasol ar gyfer parthau llifogydd sy'n gysylltiedig â'r Môr a'r Afon. Nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiadau i gynnwys yr Asesiad Risg Llifogydd ac roeddent yn fodlon â'r cynnig ar yr amod bod yr Ardal Risg Llifogydd wedi'i chynnwys yn rhestr y cynlluniau a'r dogfennau a gymeradwywyd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn dderbyniol o safbwynt risg llifogydd.

Mwynderau Preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn darparu diogelwch lefel polisi ar gyfer mwynder preswyl ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os byddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Gan fod gan y safle ddefnydd cyfreithlon presennol ar gyfer bwyty ac nad oes unrhyw waith allanol wedi'i gynnig, y prif lwybr ar gyfer effeithiau posibl ar fwynder preswyl o ganlyniad i'r cynllun hwn yw'r cynnydd yn nifer y bobl sy'n defnyddio'r safle a'r sŵn a'r aflonyddwch dilynol. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli yng nghefn y safle, er y nodwyd o ymweliad â'r safle eu bod ar dir sylweddol uwch. Mae'r eiddo hyn hefyd wedi'u ffinio i'r gorllewin gan y Stryd Fawr lle mae nifer o sefydliadau fel tafarndai, siopau tecawê, bwytai a siopau ac felly mae lefel uchel o sŵn cefndirol a tharfu yn yr ardal ar hyn o bryd. Ni ystyrir y byddai'r cynllun yn arwain at sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n gwaethygu unrhyw effeithiau presennol i lefel a fyddai'n annerbyniol.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd Cynghorau dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), mae disgwyl i bob cynnig sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Bydd buddion net yn cael eu cyflawni yn yr achos hwn trwy osod 2 flwch adar. 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.

Priffyrdd

Ni fynegwyd unrhyw bryderon gan yr adran briffyrdd mewn perthynas â'r cynllun oherwydd bod digon o le parcio ar gael yng nghyffiniau safle'r cais ac oherwydd cynaliadwyedd y lleoliad o ran mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Yn dilyn ymweliad safle, gwelir bod maes parcio mawr wrth ymyl y cyfleuster, gyda digon o le parcio hefyd ar hyd ymyl ddwyreiniol Ffordd Fictoria.

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 cynllun yn darparu defnydd amgen i'r adeilad a fydd o fudd i'r gymuned leol mewn lleoliad hygyrch iawn. Oherwydd hyn, argymhellir cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau a restrir isod.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad a Bloc Bwriedig / 2629-A3-02
- Cynllun Llawr Ddear ac Cyntaf Bwriedig / 2629-A3-04
- Flood Consequence Assessment, by JBA, Version 1, dated January 2025

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

(03) 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.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
 - (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
 - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
 - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
 - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
 - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(05) Bydd yr eiddo] yn cael ei ddefnyddio fel Hwb Cymuned yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall yn nosbarth D1 a D2 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

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

(06) Ni fydd y defnydd yn digwydd y tu allan i oriau 09:00 i 22:00 rhwng dydd Llun a dydd Iau ac 09:00 i 00:00 ar ddydd Gwener i dydd Sul.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos. Edit Standard Text

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

This page is intentionally left blank