Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Mr Dylan Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

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

RHYBUDD O GYFARFOD	**NOTICE OF MEETING**
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 4 CHWEFROR 2026 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 4 FEBRUARY, 2026 at 1.00 pm**
CYFARFOD HYBRID, SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	**HYBRID MEETING, COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI AND VIRTUALLY THROUGH ZOOM**
Swyddog Pwyllgor **Mrs Mairwen Hughes 01248 752518**	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS
Cynghorwyr / Councillors:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Kenneth P Hughes
John Ifan Jones Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryn Morris
Dafydd Roberts
Ken Taylor (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams
(Sedd Wag/Vacant Seat)

Nodwch os gwelwch yn dda bod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fyw 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.

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

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (Is-gadeirydd/Vice-Chair)
Kenneth P Hughes
John Ifan Jones Robert Ll Jones
Jackie Lewis
Euryn Morris
Dafydd Roberts
Ken Taylor (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams
(Sedd Wag/Vacant Seat)

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

R H A G L E N

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 - 10)

Cyflwyno, i'w cadarnhau, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Rhagfyr, 2025.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

7 CEISIADAU'N CODI

Nodwch os gwelwch yn dda bod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffrydio ar gyfer eu darlledu'n fyw 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.

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

8 <u>CEISIADAU ECONOMAIDD</u>

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 <u>CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY</u>

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 <u>CEISIADAU'N GWYRO</u> (Tudalennau 11 - 26)

10.1 – VAR/2025/6 – Bryn Brochan, Talwrn
VAR/2025/6

10.2 – VAR/2025/53 – Dyfria, Ty Croes
VAR/2025/53

11 <u>CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION</u>

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 <u>GWEDDILL Y CEISIADAU</u> (Tudalennau 27 - 58)

12.1 – FPL/2025/304 – Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern
FPL/2025/304

12.2 – FPL/2025/208 – 97 Stryd y Farchnad, Caergybi
FPL/2025/208

12.3 – ADV/2025/14 – Oriel Ynys Môn, Llangefni
ADV/2025/15

12.4 – FPL/2025/283 – Porthladd, Caergybi
FPL/2025/283

12.5 – FPL/2025/275 – Aberhoccwn, Hermon
FPL/2025/275

13 <u>MATERION ERAILL</u>

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 3 Rhagfyr 2025

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Kenneth Hughes, John Ifan Jones, Robert Ll Jones, Euryn Morris a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio, Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Ymgynghorydd Cyfreithiol (BS), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwyydd Cynllunio (CMT), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu Gwasanaeth Pwyllgorau (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jackie Lewis a Dafydd Roberts
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Carwyn Jones (ar gyfer eitem 12.2)

Cyfeiriodd y Cadeirydd at farwolaeth y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE yn ddiweddar, yn dilyn cyfnod o salwch. Mynegodd y Cadeirydd ei gydymdeimlad dwys â Mrs Janet Hughes, gwraig y Cynghorydd Hughes, a'i deulu. Safodd yr Aelodau a Swyddogion fel arwydd o barch.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB:

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd, 2025 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

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

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.1 a 12.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

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

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 FPL/2025/240 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn ddeintyddfa a chlinig iechyd (Dosbarth Defnydd D1) yn 32 Stryd Fawr, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol, yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad. Mae'r cais wedi'i graffu gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 yn y Cyfansoddiad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr eiddo wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy a ffin canol y dref, ond mae tu allan i Brif Ardal Fanwerthu a Chanolfan Gwasanaeth Leol Porthaethwy, fel y caiff ei ddiffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hwn o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig hefyd. Mae Polisi Strategol PS 15 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio gwarchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a'u swyddogaethau manwerthu, gwasanaeth a chymdeithasol. Mae cymysgedd eang o ddefnyddiau addas yn cael eu hannog mewn canolfannau trefol o ansawdd uchel ac mae'n denu amrywiaeth o bobl ar wahanol adegau o'r dydd. Ystyrir bod Deintyddfa a Chlinig

Iechyd yn cydymffurfio â Pholisi MAN 1, fel y noda adroddiad y Swyddog. Bydd defnyddiau canol tref (B1, D1 a D2) yn cael eu hannog i sefydlu o fewn canol trefi diffiniedig, ond tu allan i'r Prif Ardaloedd Manwerthu. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais oherwydd bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy a chan fod meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Ystyrir bod y cais yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu perthnasol. Roedd y Swyddog yn argymell caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylai'r cais gael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2025/93 – Cais llawn ar gyfer adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â lle parcio yng Nghapel Smyrna, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol a materion yn ymwneud â diogelwch y briffordd.

Siarad Cyhoeddus

Siaradodd Mr Ynyr Berry **o blaid y cais** a dywedodd mai ef a'i frawd sydd berchen Capel Smyra a nhw yw'r datblygwyr hefyd. Dywedodd fod ei frawd ag ef wedi cael eu magu yma ar Ynys Môn a'u bod wedi dychwelyd i'r ardal ar ôl treulio nifer o flynyddoedd dramor. Gofynnir am ganiatâd i osod cwrb isel er mwyn creu dreif ar hyd ochr yr Ysgoldy yng Nghapel Smyrna. Buddsoddwyd amser, arian ac adnoddau sylweddol er mwyn dod â'r adeiladau hanesyddol hyn yn ôl i ddefnydd ystyrlon, a'r bwriad yw gwella'r ardal leol, gwarchod cymeriad diwylliannol a chyfrannu'n bositif at gyflenwad tai yn Llangefni. Mae'r bwriadau'n alinio â'r weledigaeth strategol ar gyfer Llangefni a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd ar Ynys Môn a Gwynedd, sef "cynnal a chryfhau ei rôl fel tref sy'n darparu cartrefi, swyddi a chyfleusterau cymunedol". Mae'r safle'n ffurfio rhan o brosiect adfywio treftadaeth ehangach yng Nghapel Smyrna. Bydd yr ysgoldy'n cael ei droi'n annedd yn ystod Cam 1 y gwaith. Nod Cam 2 fydd creu datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys Gofod Rhannu Mannau Gwaith a Gwasanaethau Ieuenctid, a bydd hyn yn cyd-fynd â nifer o bolisïau strategol a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ni ellir bwrw ymlaen â Cham 2 heb adnewyddu'r Ysgoldy yn gyntaf. Mae'r cwrb isel yn hanfodol am sawl rheswm: -
1. Mae'n darparu mynediad diogel ac ymarferol i le parcio oddi ar y stryd. Mae Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn yn nodi, "Bydd disgwyl i gynigion datblygu ymgorffori nifer ddigonol a phriodol o leoedd parcio ar y safle". Mae Polisi Cenedlaethol wedi mabwysiadu egwyddor o safonau parcio uchaf fel modd o hyrwyddo datblygiad cynaliadwy. Y safon ar gyfer annedd 2 ystafell wely yw 1.5 i 2 lle parcio ar gyfer pob uned. Yn ogystal, mae'r rheol aur yn blaenoriaethu "ansawdd y stryd o flaen popeth arall" a'r nod yw "gwneud y mwyaf o weithgarwch rhwng y stryd a'r tŷ er mwyn cael strydoedd mwy diogel a chyfeillgar".

2. Mae’n caniatáu i’r Ysgoldy gael ei adnewyddu; aseswyd mai dyma’r dull mwyaf diogel o ran adeiladu. Gofynnwyd am gadarnhau ysgrifenedig fod yr adran Briffyrdd wedi asesu bod yr opsiynau eraill (troi cerbydau ar y stryd neu ddefnyddio meysydd parcio’r Cyngor dros y ffordd) yn fwy diogel ar gyfer traffig adeiladu, gweithwyr safle a phreswylwyr.
3. Mae’n lleihau pwysau parcio ar y stryd trwy ddarparu lleoedd parcio pwrpasol oddi ar y stryd a bydd y baich ar yr ardal leol yn lleihau yn hytrach na’n cynyddu. Nid yn unig fydd hyn yn fanteisiol i breswylwyr, ond mae’n cyd-fynd hefyd â nodau’r Cyngor o geisio gwella’r ddarpariaeth barcio a lleihau tagfeydd.
4. Mae’n cefnogi hyfywedd a hirhoedledd ailddatblygiad treftadaeth yn unol â Pholisi PS20 ac mae’n galluogi “cyfleoedd i ail-ddefnyddio adeiladau addas” o fewn canol y dref, yn unol â Pholisi Strategol PS15. Mae’r prosiect hwn yn gwarchod adeilad hanesyddol rhestredig Gradd II sydd ag arwyddocâd lleol iddo. Er mwyn i’r cynllun fod yn weithredol a chynaliadwy ar gyfer preswylwyr yn y dyfodol, mae mynediad priodol yn hanfodol. Byddai peidio â chael cwrb isel yn cael effaith andwyol ar ddefnyddioldeb y safle, yn ogystal â chreu rhwystrau nad oes eu hangen yn gysylltiedig â chwblhau ailddatblygiad o ansawdd uchel fyddai’n cyfrannu at nodau adfywio Llangefni. Mae pryderon lleol wedi cael eu hystyried, a chredir fod y cais yn mynd i’r afael â’r pryderon hyn. Gwerthfawrogir fod y dreif yn ymuno â system flaenoriaeth ac mai dyma yw sail y pryderon. Mae’n bwysig cadw mewn cof fod y ffordd i fod i wasanaethu’r adeiladau hefyd. Er mwyn rhoi cyd-destun hanesyddol, tir mynediad oedd hwn yn wreiddiol pan adeiladwyd y capel, ac mae cofnodion y capel ac ymchwil yn yr archifau yn cadarnhau hynny. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi’i roi. Collwyd y lle parcio modern ar ochr y ffordd o flaen y Capel pan ddatblygwyd y system flaenoriaeth yn 2011. Cynhaliwyd y gwasanaeth olaf yng Nghapel Smyrna yn 2017. Pwysleisiwyd fod y lleoliad arfaethedig, y lleiniau gweledEdd a dyluniad y palmant yn bodloni safonau polisi. Cyflwynwyd y cais ym mis Mawrth ac mae 9 mis wedi mynd heibio ers hynny. Nid yw’r oedi a gafwyd wrth geisio bwrw ymlaen â’r elfen syml hon o’r cynllun yn adlewyrchu’r agwedd gefnogol a hyrwyddir gan y Cyngor. Po hiraf yw’r oedi, y mwyaf anodd yw cynnal momentwm ar brosiectau sydd â’r bwriad o ddod â budd i’r dref. Rydym yn ysgwyddo costau gwasanaethau, yswiriant, cynnal a chadw, costau adeiladu cynyddol ac, wrth gwrs, ein rhent personol. Nid ydym wedi bod mewn sefyllfa i ymrwymo i’n hadeiladwyr, cwmni lleol o Langefni, a bydd rhaid i ni ail-dendro. Mae proses gynllunio esmwyth, amserol a chydweithredol yn hanfodol os ydym am weld safleoedd fel yr un hwn yn cael eu hadfer a’u bod yn dod yn ôl i ddefnydd ystyrlon, yn hytrach na pharhau i ddadfeilio neu fod yn darged i fandaliaeth a llosgi bwriadol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi’i roi ym mis Tachwedd 2024 i newid defnydd Ysgoldy Capel Smyrna, Lôn Glanhwfa, a’i droi’n annedd a swyddfa. Nid oedd y cais yn cynnwys darparu lleoedd parcio, ac nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad o ystyried ei ddefnydd presennol (h.y. D1) a’i leoliad cynaliadwy yng nghanol Llangefni. Dangoswyd lluniau o leoliad y safle i’r Aelodau yn ystod y cyfarfod, gan mai diogelwch y briffordd yw’r brif ystyriaeth mewn perthynas â’r cais hwn. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig o safbwynt Diogelwch Priffyrdd. Yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn cefnogi’r cais, ond, ar ôl ystyried y mater ymhellach ac ymgynghori â’r Awdurdod Cynllunio Lleol, mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn gwrthwynebu adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oherwydd pryderon ynglŷn â diogelwch.

Byddai'r fynedfa arfaethedig yn arwain at briffordd Dosbarth A, sy'n un o'r prif ffyrdd i mewn i Langefni o gyfeiriad y De (h.y. o dan yr hen bont rheilffordd). Mae'r traffig ar y briffordd o flaen Capel Smyrna yn drwm iawn ac mae llawer iawn o gerbydau gwasanaeth a nwyddau yn defnyddio'r ffordd gan ei bod yn rhan o'r brif rwydwaith leol. Mae'r ffordd yn culhau yn agos iawn at y fynedfa arfaethedig, a byddai hyn yn peri risg sylweddol o wrthdaro â thraffig trwodd. Byddai cerbydau sy'n ceisio mynd i mewn ac allan o'r safle yn ceisio gwneud hynny mewn lleoliad lle mae'n rhaid i ddefnyddwyr y ffordd eisoes roi blaenoriaeth i gerbydau eraill. Byddai hyn yn tanseilio diogelwch a llif y traffig ar hyd y llwybr strategol hwn. Nid oes digon o le i droi cerbyd ar y safle ac felly ni fydd modd i geir fynd i mewn ac allan mewn gêr ymlaen. Pe byddai ceir yn bacio'n ôl i'r ffordd byddai hynny'n cael effaith andwyol ar gerddwyr a diogelwch y briffordd gan y byddai'n cyfyngu ar faint y mae'r gyrrwr yn gallu ei weld. Mae hyn yn hanfodol, yn enwedig ar ffyrdd dosbarthiadol fel y rhan yma o Ffordd Glanhwfa. Byddai'n rhaid i gerbydau sy'n dod o gyfeiriad y Gogledd (o ganol y dref) facio i mewn i'r lle parcio i osgoi gwneud hynny wrth ddod allan. Fodd bynnag, mae bacio i le cul iawn oddi ar ffordd brysur Dosbarth A yn anymarferol ac anniogel. Rhagwelir y bydd cerbydau'n gyrru i mewn i'r lle parcio sy'n golygu y bydd yn rhaid iddynt facio'n ôl i'r briffordd wrth ddod allan. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi bod gan bob eiddo arall ar hyd y rhan yma o Ffordd Glanhwfa le i droi cerbyd, sy'n golygu bod cerbydau'n gallu gyrru i mewn ac allan o'r mynedfeydd hynny mewn gêr ymlaen. Byddai creu mynedfa newydd heb ddarpariaeth o'r fath yn anghyson â'r hyn sy'n arferol ar hyd y ffordd yma a byddai'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd. Roedd y Swyddog yn argymell gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod nifer o ddamweiniau wedi digwydd ger y safle ac mae cerbydau sy'n dod i mewn i'r dref yn tueddu i yrru'n gyflymach er mwyn osgoi traffig sy'n gadael y dref. Cynigiodd y Cynghorydd Bebb y dylai'r cais gael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes fod y fynedfa i'r safle yn gul ac ni fyddai cerbydau'n gallu troi ar y safle, a'r unig ateb fyddai gosod bwrdd troi. Eiliodd y Cynghorydd Hughes y cynnig i wrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.2 HHP/2025/151 - Cais llawn ar gyfer codi balconi, ynghyd â chodi garej yn Nhŷ Hen Efail, Llanddona

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

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod o a'i gyd Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Roberts, yn credu y byddai'n fuddiol i'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn gweld safle'r cais. Dywedodd y byddai'r balconi arfaethedig yn goredrych yr eiddo cyfagos ac y byddai'n effeithio ar breifatrwydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn bwriadu dangos lluniau o'r safle i aelodau'r Pwyllgor ac ychwanegodd fod pellter o 36 metr rhwng y ddau eiddo a bod hynny ddwywaith y pellter sy'n cael ei argymell yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA).

Gan fod y pellter rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos ddwywaith y pellter a nodir yn y canllawiau, dywedodd y Cynghorydd Euryn Morris y byddai'n well ganddo weld y lluniau, fel yr awgrymodd y Swyddog, yn hytrach na chynnal ymweliad safle. Cynigiodd y Cynghorydd Morris y dylid gwrthod y cais am ymweliad safle. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

Dywedodd y Cynghorydd John Ifan Jones y byddai'n rhaid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld yn iawn beth fyddai effaith balconi o'r fath ar yr eiddo. Eiliwyd y cynnig i gynnal ymweliad safle gan y Cynghorydd Robin Williams.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 4 aelod o blaid cynnal ymweliad safle a 4 yn erbyn, ond yn sgil pleidlais fwrw'r Cadeirydd, penderfynwyd peidio â chynnal ymweliad safle.

Siarad Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Debbie Oulton, oedd yn gwrthwynebu'r cais, ei bod hi a'i gŵr yn byw yn Crosswinds, Llanddona, sydd union gyferbyn â Thŷ Hen Efail. Mae'r cynllun safle sydd wedi'i gynnwys yn adroddiad y Swyddog Cynllunio, ynghyd â'r Cynllun Lleoliad 19092025, yn dangos cyfeiriad Tŷ Hen Efail. Bydd y balconi arfaethedig yn cael ei adeiladu ar y drychiad deheuol, nid y drychiad dwyreiniol fel y noda adroddiad y swyddog. Mae lleoliad y balconi hefyd yn cael ei ddangos ar y "Cynlluniau Arfaethedig 19092025" fel "Drychiad Ochr" a'r drychiad deheuol yw hwn. Dywedodd na fyddai ganddynt wrthwynebiad i falconi ar y drychiad dwyreiniol. Roedd yn anghytuno â chasgliad y Swyddog Cynllunio, sef "na fyddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos". Byddai'r balconi arfaethedig ar lawr uchaf Tŷ Hen Efail yn edrych dros ystafell wely, ystafell fyw a gardd flaen Crosswinds, a ni fyddai'n bosib cael unrhyw breifatrwydd yn yr un o'r ystafelloedd ar flaen ein heiddo. Er bod y pellteroedd yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol, mae effaith y goredrych yn waeth oherwydd bod Tŷ Hen Efail yn eistedd ar safle uwch na Crosswinds, a byddai'r balconi wedi'i leoli ar lawr uchaf yr adeilad tal hwnnw. Mae yna wrych 7 troedfedd o uchder ar hyd rhan o derfyn ein heiddo, ond gellir gweld ffenestri llawr uchaf Tŷ Hen Efail yn glir dros y gwrych hwn, a gellir gweld i mewn i'n hystafell fyw a'r ystafell wely. Ni ellir ystyried bod y gwrych yn "sgrin effeithiol" gan y byddai'r balconi yn edrych dros ben y gwrych, ac mae yna fwlch llydan yn y gwrych hefyd, lle mae'r fynedfa i gerbydau. Byddai'r balconi, o'i ganiatáu, yn effeithio ar ein preifatrwydd pryd bynnag y byddem yn cyrraedd neu'n gadael ein cartref, neu'n mynd i'r ardd flaen, neu bob tro y byddem yn agor llenni ein hystafell fyw neu'r ystafell wely. Roedd lluniau ynghlwm i'r sylwadau gwreiddiol ar y Porth Cynllunio oedd yn dangos y byddai'r balconi i'w weld yn blaen o'n mynedfa ac o'n hystafell wely, heb unrhyw fath o sgrin effeithiol. Fe wnaeth y Swyddog Cynllunio dynnu lluniau o ffenestr ein hystafell wely hefyd pan ymwelodd â'n cartref ar ein cais ni. Mewn perthynas â Chlymog Japan, rydym yn falch o weld bod cynllun rheoli wedi'i ddiweddaru wedi cael ei ddarparu sy'n cynnwys cael gwared ar y planhigyn hwnnw. Ni welsom unrhyw sylw i nodi bod yr ardal o Glymog

Japan, sydd wedi'i farcio fel JK2, wedi'i leoli ger y cwrs dŵr. Rydym yn dymuno derbyn sicrwydd fod y cynllun diwygiedig yn mynd i gynnwys unrhyw fesurau bioamrywiaeth ychwanegol sydd eu hangen i atal unrhyw ddeunyddiau'n gysylltiedig â'r planhigyn rhag mynd i mewn i'r cwrs dŵr (oni bai bod hyn wedi cael ei ystyried yn barod). Mae'n fraint byw yn Llanddona ac rydym wedi gweithio'n galed i fod yn rhan o'r gymuned, gan ymuno â Phwyllgor y Neuadd Bentref, gwirfoddoli yn y Neuadd a Caffi Ni, a dysgu siarad Cymraeg. Mae hwn yn fwy na chartref ymddeol i ni, mae'n ffordd newydd o fyw hefyd. Byddai goredrych i'r fath raddau'n cael effaith fawr ar ein preifatrwydd ac yn gwneud i ni deimlo'n anghyfforddus yn ein cartref ein hunain. Mae'r Swyddog Cynllunio yn argymell caniatáu'r ddau gynllun, ond rydym yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried y mater mewn termau ehangach ac ystyried yr effaith bosib arnyn nhw eu hunain a'u heiddo.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr eiddo presennol yn Nhŷ Hen Efail yn eiddo deulawr ar wahân a leolir tu allan i ffin ddatblygu Llanddona, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae wedi'i leoli nid nepell o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dangoswyd lluniau o'r eiddo dan sylw, Tŷ Hen Efail, o gartref y gwrthwynebydd, sef Crosswinds, ac o safle'r cais. Dywedodd hefyd fod y bwriad yn cynnwys adeiladu balconi ar y llawr cyntaf ar ddrychiad Dwyreiniol yr annedd bresennol, ac adeiladu garej newydd ar ochr Ddwyreiniol y safle, ger y fynedfa bresennol. Nodwyd nad yw adeiladu garej newydd yn cael ei wrthwynebu. Bydd y balconi yn mesur 2.5 metr o uchder o lefel y ddaear, bydd yn ymestyn 1.5 metr allan o lawr cyntaf yr adeilad presennol ac yn mesur 4.8 metr o led. Mae'r CCA yn cynnwys cyfres o bellteroedd dangosol er mwyn osgoi problemau goredrych. O ffenestr eilaidd i ffenestr eilaidd arall (h.y. rhwng dwy ystafell wely), y canllaw yw rhwng 9 a 15 metr, yn ddibynnol ar y lleoliad. Mae'r canllawiau yn nodi pellter o 18 metr o ffenestr eilaidd i brif ffenestr, sef ystafell wely i ystafell fyw, ac ychwanegir 3 metr os oes newid yn lefel y tir. Mae pellter o 36 metr rhwng y balconi arfaethedig a'r eiddo cyfagos, sef Crosswinds, ac mae hyn ddwywaith y pellter a nodir yn y canllawiau. Ceir priffordd a gwrych uchel rhwng y ddau eiddo hefyd, sy'n creu sgrin effeithiol ar hyd y terfyn blaen. Oherwydd y pellteroedd, y gwrych a'r llystyfiant uchel, a'r briffordd sydd rhwng y ddwy annedd, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2. Argymhellwyd caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod yn siomedig fod cais dau Aelod Lleol am ymweliad safle wedi cael ei wrthod. Roedd y cais am ymweliad safle'n seiliedig ar wybodaeth leol a lleoliad y safle. Dywedodd y byddai aelodau'r Pwyllgor wedi cael cyfle i weld y safle cyn ystyried y cais. Bydd y cais dan sylw yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos, ac yn enwedig ffenestr eu hystafell wely a'r ardd, ar ôl adeiladu'r balconi arfaethedig oherwydd ei safle uchel yn y dirwedd.

Er fod y Cynghorydd Euryn Morris yn derbyn sylwadau'r Aelod Lleol, roedd o'r farn bod y lluniau o safle'r cais yn ddigon da er mwyn penderfynu ar y cais gan ei fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol. Yn ei farn ef, byddai'r ymgeisydd yn gallu apelio'n llwyddiannus pe byddai'r cais yn cael ei wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Euryn Morris y dylai'r cais gael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

Ystyriwyd y ceisiadau canlynol gyda'i gilydd gan eu bod yn ymwneud â'r un safle a chan fod y cyd-destun yn berthnasol i'r ddau gais.

12.3 LUE/2025/30 – Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol datblygiad gweithredol a gyflawnwyd i weithredu caniatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC ar dir i'r dwyrain o Gyffordd Star, Star

12.4 VAR/2025/42 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) (CTMP) a (17) (Adroddiad Manwl ar Waith Archaeoleg) o ganiatâd cynllunio rhif 41LPA1041/FR/TR/CC (Creu safle Sipsiwn a Theithwyr) er mwyn galluogi'r CTMP i gael ei gyflwyno ar ôl dechrau'r datblygiad, ac i alluogi'r adroddiad archeolegol i gael ei gyflwyno o fewn cyfnod amser gwahanol yng Nghyffordd Star, Star

Cyflwynwyd y ceisiadau i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan eu bod yn geisiadau gan yr Awdurdod Lleol ar dir sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Hydref 2018 ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol er mwyn darparu 10 lle aros dros dro ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa newydd i gerbydau, creu mynedfa a phalmant newydd i gerddwyr, ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o Groesffordd Star, Star. Roedd Amod (01) yn datgan y byddai'n rhaid cychwyn gwaith perthnasol ar y datblygiad cyn 10 Hydref 2023, sef cyn pen 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd gwreiddiol. Mae'r datganiad cynllunio'n nodi fod gwaith wedi cychwyn ar y safle ar 18 Chwefror 2020 ac nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw dystiolaeth na gwybodaeth i'r gwrthwyneb. Mae 'cychwyn perthnasol' ('material start') yn cael ei ddiffinio o dan Adran 56(4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac mae'r diffiniad hwn yn cynnwys unrhyw waith yn gysylltiedig â gosod allan ac adeiladu ffordd, neu ran o ffordd, ac mae hyn yn cynnwys mynedfa, fel yn yr achos hwn. Mae'r dystiolaeth a ddarparwyd yn cynnwys ffotograffau o'r fynedfa newydd ynghyd â chadarnhad bod y gwaith wedi'i gynnwys yn y gwaith hynny a ddechreuodd ar 18 Chwefror 2020. Roedd y caniatâd gwreiddiol yn cynnwys nifer o amodau yr oedd angen eu rhyddhau cyn dechrau gwaith ar y safle. Rhyddhawyd amodau (04), (12), (14), (15) a (16), ond nodwyd na chafodd amodau (11) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) a (17) (Adroddiad gwaith archeolegol) eu rhyddhau cyn i'r gwaith ddechrau. Ymgynghorwyd ag unigolion perthnasol ac roeddent o'r farn bod y wybodaeth a ddarparwyd yn dderbyniol, a dywedodd yr Ymgynghorydd Cyfreithiol hefyd nad oedd yr amodau'n mynd at wraidd y caniatâd, ac oherwydd hynny gellir cyflwyno Tystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon ar sail y gwaith a gwblhawyd.

Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais 12.4 yn gais i amrywio amodau er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (amod 11) a'r Adroddiad Archeolegol (amod 17) ar ôl dechrau gwaith ar y safle. Cyflwynwyd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais. Mae'r Adran Gynllunio wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nid ydynt yn gwrthwynebu; felly gellir amrywio'r amod. Roedd y cais a gyflwynwyd yn cynnwys yr adroddiad a bennwyd

gan yr amod uchod ac mae wedi cael ei asesu gan Heneb. Mewn ymateb, nodwyd bod y gwaith archeolegol wedi'i gwblhau'n foddhaol, er nad oedd fawr ddim o ddiddordeb wedi'i gofnodi ar y safle. Yn yr achos hwn, nid oedd yr oedi wrth gyflwyno’r wybodaeth wedi cael effaith o bwys ar sicrhau budd y cyhoedd o ran cyhoeddi’r canlyniadau, felly roedd Heneb yn fodlon y gellid cymeradwyo'r amrywiad y gofynnwyd amdano. Roedd y Swyddog yn argymell caniatáu'r cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithlon a chymeradwyo’r cais i amrywio’r amodau a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol, er mwyn caniatáu i’r wybodaeth gael ei chyflwyno ar ôl i’r dechrau gwaith ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod wedi gwrthwynebu ceisiadau ar y safle yn gyson gan nad yw’r safle hwn, yn ei farn o, mewn lleoliad diogel ar gyfer unrhyw fath o wersyll. Mae lle i gwestiynau a yw gosod seiliau caled a dymchwel wal yn gychwyn sylweddol yn unol â’r diffiniad yn y rheoliadau. Dywedodd na fyddai’n pleidleisio o blaid y ceisiadau ac y byddai’n atal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth P Hughes y dylid caniatáu’r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i ganiatáu'r cais gan y Cynghorydd Euryn Morris.

PENDERFYNWYD cymeradwyo ceisiadau 12.3 a 12.4 yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

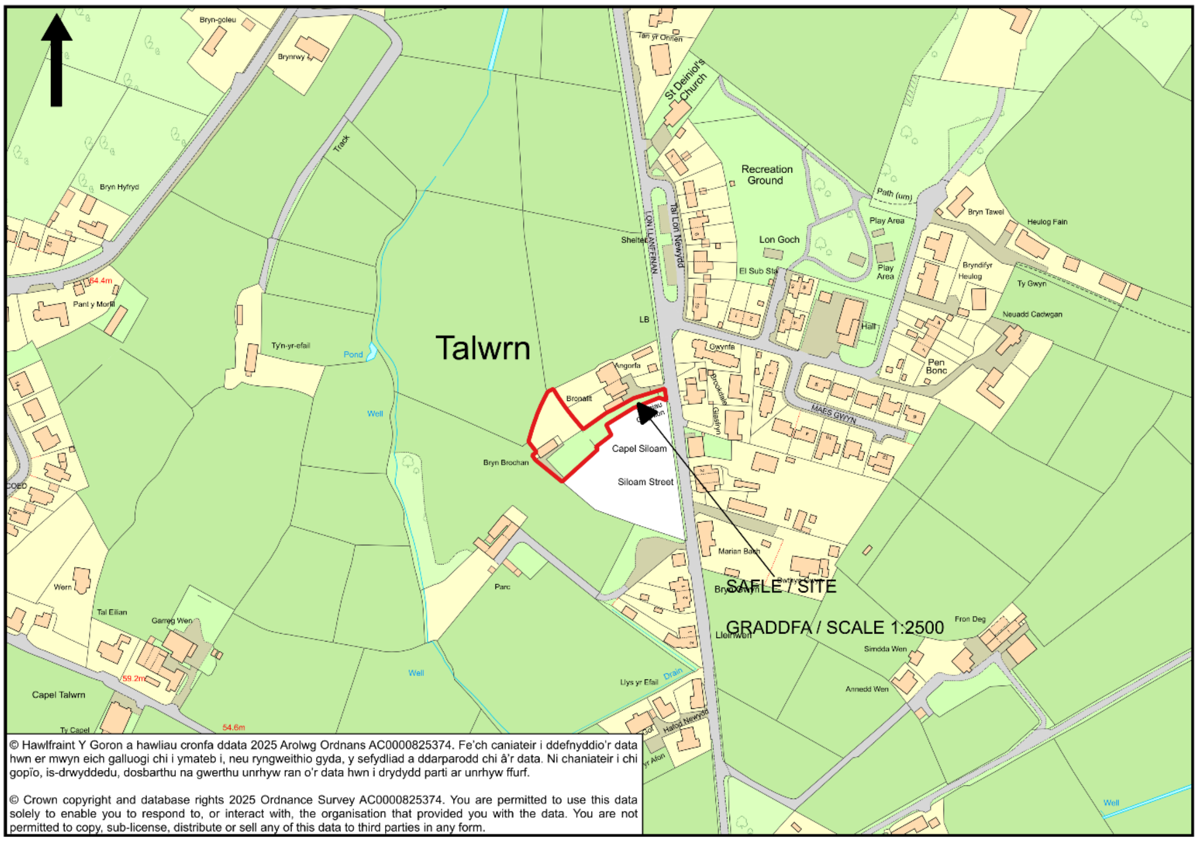
Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2026 **10.1**

Rhif y Cais: VAR/2025/6

Ymgeisydd: Mr Dylan Southern

Bwriad: Cais o dan Adran 73A i amrywio amod (13) (Cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 23C325 (newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy a storfa goed) er mwyn cynyddu maint a diwygio dyluniad yr estyniad i'r cefn yn

Lleoliad: Bryn Brochan, Talwrn.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae'n rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei ystyried.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi ei leoli ar hyd Lon Llanffinan o fewn ffin ddatblygu Talwrn, yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Bryn Brochan yn Adeilad Rhestredig Gradd II.

Mae’r cynnig yn cynnwys addasu dyluniad yr estyniad yng nghefn yr annedd er mwyn cynyddu graddfa’r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cynnig yn welliant derbyniol i’r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais rhif 23C325, ac a fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, unrhyw eiddo cyfagos neu’r Adeilad Rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PCYFF1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PS 19: Gwarchod a Gwella’r Amgylchedd Naturiol lle bo’n Berthnasol
PS 20: Diogelu a ble’n briodol gwella asedau treftadaeth
TAI 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Ardrawiad Cludiant

Canllawiau Cynllunio Atodol:
CCA - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
SPG - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad (Medi 2019)
SPG - Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Nodyn Cyngor Technegol:
TAN 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
TAN 12: Dylunio (2016)
TAN 18: Cludiant (2007)
TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim gwrthwynebiad - wedi galw’r cais i mewn i’r pwyllgor cynllunio pe byddai argymhelliad i wrthod y cais.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb.

Draenio / Drainage	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad - mae graddfa arfaethedig yr estyniad wedi ei leihau er mwyn lleihau ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad rhestredig. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi o safbwynt treftadaeth.
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim gwrthwynebiad - wedi gofyn am wybodaeth am doman o rwbal y tu allan i safle'r datblygiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	No objections – requested that conditions 2, 3, 4 of the previous planning permission is included in the decision.

Mae'r cais wedi ei hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle gan fod yr adeilad yn adeilad Rhestredig Gradd II, ynghyd a phostio llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Gosodwyd hysbysiad hefyd yn y papur lleol newydd am ei fod yn gais sy'n gwyro, yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 12/01/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

23C325 - Cais llawn i newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy a storfa goed yn/Full application for conversion of the outbuilding into a dwelling, alterations and extensions together with the erection of a garage and log store at Bryn Brochan, Talwrn. Caniatáu / Permitted - 09/09/2015.

23C325A/LB - Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i annedd ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn/ Application for Listed Building Consent for the conversion of outbuilding into a dwelling together with alterations and extensions at Bryn Brochan, Talwrn. Caniatáu / Permitted - 09/09/2015.

23C325B/DIS/LB - Cais i ryddhau amod (03) (manylion llawn am y ceginau a'r ystafelloedd ymolchi) o ganiatâd cynllunio 23C325A/LB (newid adeilad allanol i annedd) yn / Application to discharge condition (03) (full details of fitted kitchen and fitted bathrooms) from planning permission 23C325A/LB (conversion of outbuilding into a dwelling) at Bryn Brochan, Talwrn. Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged - 04/07/2016.

LUE/2023/19 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i gadarnhau cychwyn cyfreithlon ar ganiatâd 23C325 (newid defnydd yr adeilad allannol i annedd, addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy a storfa goed) yn / Application for a Lawful Development Certificate to confirm the lawful commencement of permission 23C325 (conversion of the outbuilding into a dwelling, alterations and extensions together with the erection of a garage and log store) at Bryn Brochan, Talwrn. Gyfreithlon / Lawful - 23/08/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn welliant derbyniol i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan gais rhif 23C325, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, unrhyw eiddo cyfagos neu'r Adeilad Rhestredig.

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

i. Y Datblygiad Arfaethedig:
ii. Hanes Cynllunio

iii. Ystyriaethau Polisi
iv. Effaith ar yr Adeilad Rhestredig
v. Lleoliad, Graddfa a Dyluniad
vi. Eiddo Preswyl Cyfagos
vii. Priffyrdd a Pharcio
viii. Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais wedi ei leoli ar hyd Lon Llanffinan o fewn ffin ddatblygu Talwrn,yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Bryn Brochan yn Adeilad Rhestredig Gradd II.

Mae'r cynnig yn cynnwys addasu dyluniad yr estyniad yng nghefn yr annedd er mwyn cynyddu graddfa'r estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol. Roedd yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 23C325 yn mesur 4.4 medr x 3.8 medr. Roedd yn mesur 2 fedr o uchder i'r bondo a 3.9 medr o uchder i grib y to. Byddai'r estyniad blaenorol wedi derbyn cegin newydd.

Mae'r dyluniad a graddfa diwygiedig yn cynnwys y canlynol:- Coridor sy'n cysylltu'r estyniad newydd gyda'r brif annedd fydd yn mesur 2.2. medr x 1.4 medr. Bydd yr estyniad ei hun yn mesur 8.2 medr x 6.7 medr. Bydd yr estyniad yn goridor cyswllt fydd yr un uchder â'r to fflat presennol, fodd bynnag oherwydd lefelau topograffi'r safle, bydd yr uchder yn amrywio rhwng 3 medr a 3.7 medr. Bydd yr estyniad newydd yn cynnwys un ystafell wely ychwanegol, cegin newydd ac ardal fwyta ac eistedd.

Hanes Cynllunio:

Yn 2015, rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r safle (23C325) ar gyfer troi adeilad allanol yn annedd, addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi garej a storfa logiau. Cafodd y caniatâd ei ddiogelu gan gais defnydd cyfreithlon yn 2023 (LUE/2023/19), oedd yn cadarnhau bod gwaith wedi dechrau ar y safle, gan warchod y caniatâd cynllunio blaenorol, 23C325 yn ei hanfod.

Ystyriaethau Polisi:

Mae'r cynnig yn cynrychioli gwyriad o Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, am nad yw'n bodloni meini prawf ar gyfer datblygu unedau preswyl newydd yn y cefn gwlad. Mewn termau polisi llym, ni ellir cefnogi'r cynllun. Fodd bynnag, mae ystyriaeth materol yn bodoli ar ffurf sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni a sefydlwyd drwy dystysgrif defnydd cyfreithlon, sy'n cadarnhau bod annedd breswyl eisoes wedi ei dechrau ar y safle drwy ddechreuad materol dan ganiatâd cynllunio blaenorol 23C325. Mae'r statws cyfreithlon yn cadarnhau bod defnydd preswyl wedi ei sefydlu a gellir ei weithredu'n rhesymol er nad yw'r cynnig cyfredol yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 7.

Yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, mae paragraff 8.2 yn nodi os ceir cyfiawnhad digonol efallai y gellir cyfiawnhau mân addasiadau i'r adeilad gwreiddiol cyn belled â'u bod wedi'u dylunio mewn ffordd sy'n sensitif ac yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol. Dylai unrhyw estyniad ychwanegu gwerth i'r adeilad o ran dyluniad saernïol yn ogystal â chyfraniad ehangach i'r amgylchedd leol.

Mae paragraff 8.3 yn nodi y dylai unrhyw ychwanegiad fod yn addas at ei ddiben ac na ddylai'r ymgeisydd fod â'r nod i ychwanegu moethusrwydd (e.e. ystafell chwarae, ystafell wely ychwanegol). Mae'r mathau o estyniadau addas fydd yn cael eu hystyried yn cynnwys cyntedd bychan neu estyniad bychan i'r muriau er mwyn creu ardal mwy ymarferol o fewn yr ystafelloedd hanfodol (e.e. cegin ac ystafell wely).

O ystyried y Canllawiau Cynllunio Atodol mewn perthynas ag addasu, ni ddylid ystyried cais i addasu adeilad os bydd angen ailadeiladu mwy na 10% o arwyneb y mur cyfan pan fydd angen adnewyddu'r to, neu 20% o'r mur cyfan os na fydd angen adnewyddu'r to. Bydd angen ailadeiladu'r to, felly ni fydd cynnydd y tu hwnt i 10% yn cael ei ystyried yn dderbyniol ar gyfer y datblygiad hwn. Mae hefyd yn bwysig

ystyried fod estyniad ar gyfer cefn yr adeilad eisoes wedi ei gymeradwyo fel rhan o gais cynllunio 23C325, fodd bynnag, ni adeiladwyd yr estyniad hwn ac felly ni fydd yn cael ei gynnwys wrth gyfrifo arwyneb y llawr cyfan.

Amcangyfrifwyd bod arwyneb llawr presennol yr adeilad presennol, heb gynnwys yr estyniad, yn 94.92 m2. Amcangyfrifir y bydd arwyneb llawr arfaethedig yr adeilad, ynghyd â'r estyniad newydd yn y cefn, yn 153.42m2. Cyfanswm y cynnydd yn arwyneb y llawr yw 61.6%. Mae'r cynnig yn llawer mwy na'r 10% a nodwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad. Yn ogystal, fel y nodir ym mharagraff 8.3 y Canllaw Cynllunio Atodol, mae ystafell wely, cegin newydd ac ystafell eistedd a bwyta wedi'u cynnig fel rhan o'r estyniad, felly byddai'r ychwanegiadau hyn yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Rhaid ystyried y ffaith fod yr Adeilad Rhestredig yn fach iawn, ac yn rhy fach i fyw ynddo. Mae angen yr estyniad hwn er mwyn bodloni safonau byw modern.

Fodd bynnag, yn yr achos hwn, rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith fod yr adeilad presennol yn adeilad Rhestredig Gradd II. Mae'n hollbwysig fod popeth posibl yn cael ei wneud er mwyn gwarchod yr Adeilad Rhestredig adfeiliedig. Er bod yr estyniad yn llawer mwy na'r hyn anodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol o ran graddfa, mae'r pwysigrwydd i ddiogelu'r Adeilad Rhestredig adfeiliedig yn llawer mwy na'r cyngor a nodwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol. Mae'r cynnig yn gyfle hollbwysig i warchod dyfodol hirdymor yr ased treftadaeth hwn sydd wedi cael ei esgeuluso, a hynny mewn ffordd sy'n ystyriol a pharchus at ei gymeriad hanesyddol, i sicrhau ei fod yn cael ei warchod am genedlaethau. Ystyrir hefyd fod diffiniad clir rhwng yr hen a'r newydd, a bydd hyn yn sicrhau bod yr ased treftadaeth yn cael ei barchu.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig:

Mae Polisi PS 20 yn cydnabod pwysigrwydd gwarchod lleoliad safle treftadaeth, lle bo'n berthnasol. Gellir achosi difrod sylweddol i elfennau saernïol a hanesyddol ased os nad yw'r datblygiad yn ystyriol o ran dyluniad, graddfa a gosodiad.

Mae'r adeilad wrth wraidd y cais hwn yn adeilad Rhestredig Gradd ii. Mae cais Adeilad Rhestredig ar wahân hefyd wedi ei gyflwyno (LBC/2025/36) ac mae'n cael ei ystyried gan Ymgynghorydd Treftadaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn dilyn trafodaethau rhwng yr Ymgynghorydd Treftadaeth a'r asiant, mae graddfa arfaethedig yr estyniad wedi ei leihau er mwyn lleihau ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr Adeilad Rhestredig. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi o safbwynt treftadaeth.

Mae Datganiad Effaith ar Dreftadaeth hefyd wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau fod y cynllun yn cynnig adfer ac adnewyddu'r adeilad yn ôl i'w ddefnydd gwreiddiol fel eiddo preswyl. Mae Datganiad Effaith ar Dreftadaeth yn pwysleisio fod yr angen am waith yn cael ei gyfiawnhau'n llwyr; mae digon o wybodaeth gynhwysfawr i ddeall effeithiau'r cynnig ar bwysigrwydd yr ased; ni fyddai'r cynnig yn achosi difrod materol i werth yr ased; a bydd ansawdd y dyluniad a'r gwaith adeiladu yn ychwanegu gwerth i'r ased presennol. Mae'n amlwg y bydd adnewyddu'r ased treftadaeth bregus a phwysig lleol hwn o fudd i'r cyhoedd, a bydd yn diogelu dyfodol hirdymor yr ased hanesyddol.

Lleoliad, Graddfa a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac y dylai pob cynnig gydweddu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig yn ddigon pell or ffordd gyhoeddus. Yn ychwanegol, mae'r safle ar ei ben ei hun ac mae wedi ei sgrinio'n dda ar y ffiniau.

Ystyrir bod y dyluniad a'r ymddangosiad yn dderbyniol. Gall dyluniad modern, sydd wedi ei ystyried yn ofalus, ychwanegu gwerth sylweddol i Adeilad Rhestredig drwy ddarparu cyferbyniad sy'n amlygu ac yn dathlu ei rinweddau hanesyddol, yn hytrach na chystadlu â nhw, gan sicrhau bod yr adeilad yn hyfyw ar gyfer defnydd hirdymor. Drwy integreiddio elfennau modern mewn ffordd barchus ac ystyriol, bydd y

cynnig yn sicrhau dyfodol i'r adeilad yn ogystal â dangos sut i adnewyddu asedau treftadaeth i fodloni anghenion cyfoes heb gyfaddawdu ar bwysigrwydd diwylliannol.

Mae'r deunyddiau arfaethedig yn cynnwys cladin cerrig a chladin rhychog gyda tho arddull pen clawdd. Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu cyflwyno hefyd.

Ystyrir bod graddfa arfaethedig y gwaith yn dderbyniol, er ei fod yn fawr o gymharu â'r brif annedd. Er hyn, mae'r datblygiad yn cyd-fynd â'i faint ac nid yw'n strwythur gormodol, gan fod yr estyniad wedi'i guddio oddi wrth y cyhoedd yng nghefn yr adeilad. Mae'r dyluniad cyffredinol yn sicrhau bod yr estyniad yn eistedd yn gyfforddus ar y safle, ac ni chredir y bydd yn cael effaith gweledol negyddol ar yr ardal gyfagos.

Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Ni chredir y bydd y cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos am ei fod mewn lleoliad ar ei ben ei hun mewn ardal wledig oddi wrth eiddo cyfagos. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda. 'Bronallt' yw'r eiddo preswyl agosaf, ac mae oddeutu 42 medr i ffwrdd. Ystyrir y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, ac felly, byddai'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2.

Priffyrdd a Pharcio:

Mae Polisi TRA 2 yn datgan y dylai safonau parcio ar gyfer yr holl ddulliau teithio gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Bydd yr annedd yn newid o eiddo dwy ystafell wely i eiddo gyda thair ystafell wely. Mae digon o le parcio ar gael yn y cwrtil i gydymffurfio â'r safonau parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n bodloni gofynion yr Awdurdod Priffyrdd yn unol â Pholisi TRA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ymhellach at hyn, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r fath na cheir effaith ar rhwydwaith y briffordd, ac felly mae'n cydymffurfio gyda pholisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd:

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.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, derbyniwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais cynllunio. Mae'r cynnig yn cynnwys dau diwb ystlumod fydd yn cael eu gosod ar ddrychiad de orllewinol yr annedd, a bydd dau nyth a bocs adar yn cael eu gosod yr ddrychiad gogledd ddwyreiniol yr annedd cyn y gellir dechrau ei ddefnyddio. Yn ogystal, bydd bocs tylluan wen yn cael ei osod ar bolyn ar ochr ogleddol y safle. Bydd amod yn cael ei osod i sicrhau bod gwaith tirlunio ar y safle yn cydymffurfio gyda'r cynllun arfaethedig. Ymhellach at hyn, bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r 'Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2'.

Casgliad

Mae’r cynllun arfaethedig yn cynnwys addasu dyluniad a graddfa’r estyniad yng nghefn yr annedd. Mae’r datblygiad dal yn addas o ran maint ac nid yw’n cael ei ystyried yn ormodol. Mae’r datblygiad arfaethedig yn dangos dyluniad o ansawdd, ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig. Oherwydd hyn, ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau’r eiddo preswyl cyfagos. Mae’n amlwg y bydd adnewyddu’r ased treftadaeth bregus a phwysig lleol hwn o fudd i’r cyhoedd, a bydd yn diogelu dyfodol hirdymor yr ased hanesyddol. Mae’n hollbwysig adnewyddu a gwarchod yr Adeilad Rhestredig adfeiliedig. Rhoddwyd ystyriaeth i’r ffaith fod y cais yn gais sy’n gwyro o Bolisi TAI 7 a’r Canllawiau Cynllunio Atodol ar drosi adeiladau yn y cefn gwlad, fodd bynnag, mae’r angen i warchod yr Adeilad Rhestredig yn llawer mwy na gofynion y polisi a’r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae’r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â’r gofynion yn y cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru), Polisi Cynllunio Cymru a pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu’r cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid dechrau datblygu’r safle dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y’i diwygiwyd).

(02) Rhaid draenio dŵr budr ac arwyneb ar wahân ar y safle.

Rheswm: I warchod y system garthffos gyhoeddus.

(03) Ni fydd dŵr arwyneb yn cael ei gysylltu’n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol gyda’r system garthffos gyhoeddus oni bai y cymeradwyir yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffos gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad yw’r amgylchedd yn cael ei ddifrodi.

(04) Ni fydd draenio tir yn cael llifo yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i’r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru’r amgylchedd.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei adeiladu gyda lleiniau 2.4 medr yn erbyn 70 medr ar bob ochr. O fewn llinellau’r lleiniau gweledd, ni chaniateir unrhyw beth sy’n uwch nag 1 medr mewn uchder o lefel y briffordd gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(06) Bydd y fynedfa yn cael ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen neu ddeunydd addas arall, fel y cytunir yn ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y 5 medr cyntaf o ymyl y briffordd.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(07) Bydd y maes parcio’n cael ei gwblhau yn unol â’r manylion a gyflwynwyd cyn dechrau defnyddio’r annedd, dan ddarluniad ac ar ôl hynny, at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(08) Ni chaiff dŵr o gwrtil y safle lifo i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion dyluniad llawn ar gyfer draenio ar y safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi eu cymeradwyo ganddo. Ni chaiff unrhyw un fyw mewn annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn darparu cadarnhad ysgrifenedig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er diogelwch.

(09) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn arall sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygu a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yn cael eu gwahardd trwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(10) Bydd y garej a ganiateir ond yn cael ei ddefnyddio fel garej preifat ar gyfer yr annedd ac mae wedi ei leoli ar y tir sydd mewn coch ar y cynllun safle arfaethedig, ac ni cheir ei ddefnyddio at unrhyw ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(11) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd y to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(12) Bydd ffenestri, drysau, estyll tywydd a byrddau soffit ar y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo, o ddeunydd pren meddal a phren caled, oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(13) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r 'Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2' gan Yorke Associates Ecological Consultant dyddiedig Hydref 9, 2025, a gyflwynwyd dan gais rhif VAR/2025/6.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig neu adar yn nythu a allai fod ar y safle.

(14) Bydd unrhyw oleuadau allanol yn 2700k neu lai, ddim yn rhy llachar ac yn wynebu i lawr, a rhaid eu cadw felly am oes y datblygiad, os caiff ei gymeradwyo.

Rheswm: I helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(15) Bydd dau diwb ystlumod yn cael eu gosod ar ddrychiad de orllewinol yr annedd, a bydd nythod a bocs adar yn cael eu gosod ar ddrychiad de ddwyreiniol yr annedd, fel y dangosir ar y darluniad 'A.02.01', cyn y gellir dechrau defnyddio'r annedd os caiff ei gymeradwyo, ac ar ôl hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5.

(16) Bydd bocs tylluan wen yn cael ei osod ar bolyn ar ochr ogleddol y safle, fel y dangosir yn narluniad 'A.00.03', cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid eu cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir.

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5.

(17) Bydd gwaith tirlunio ar y safle yn cydymffurfio ag 'A.00.03', yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gynnal am oes y datblygiad a gaiff ei gymeradwyo yma. Dylid plannu coed neu lwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai a gafodd eu plannu'n wreiddiol yn ystod y tymor planau dilynol os bydd unrhyw goed neu lwyni wedi marw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd o fewn ffurflen y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais oni bai y caiff ei gynnwys gydag unrhyw ddarpariaeth amodau'r caniatâd cynllunio.

- **A.00.01 – Cynllun Lleoliad**
- **A.00.02 – Cynllun bloc arfaethedig.**
- **A.00.03 – Cynllun safle arfaethedig.**
- **A.02.01 – Cynlluniau arfaethedig.**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd gan NJ Plannig and Development dyddiedig Rhagfyr 2025.**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig - Fersiwn 2 gan Yorke Associates Ecological Consultants dyddiedig 9 Hydref, 2025.**
- **1104.R01b – Datganiad Effaith ar Dreftadaeth gan Fenix Heritage Revision B dyddiedig 24 Gorffennaf, 2025.**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19, PS 20, TAI 7, TRA 2, TRA 4.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd cynllunio yn unig. Efallai y bydd arnoch angen Caniatâd Adeilad Rhestredig hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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

Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2026 **10.2**

Rhif y Cais: VAR/2025/53

Ymgeisydd: Ian Heathcote

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (05) o caniatâd cynllunio rhif 28C397A (Newid defnydd adeilad allannol i annedd) er mwyn newid y dyluniad yn

Lleoliad: Dyfria, Ty Croes

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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn i'r Pwyllgor gan fod y bwriad yn groes i bolisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, serch hynny mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli ar fferm 'Dyfria'. Gellir ei gyrraedd i lawr trac preifat oddi ar ffordd wledig un lôn yn ardal Tŷ Croes. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae’r cynnig yn cynnwys defnyddio deunyddiau gwahanol i’r rhai a gymeradwywyd ar gyfer yr estyniadau, gosod paneli solar, newid lleoliad y ffenestri to, cynyddu maint yr estyniadau, newid lleoliad y drysau a’r ffenestri, gosod ffliw stof goed a chynyddu crib y to a rhagor o welliannau ecolegol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd y newidiadau’n cael effaith negyddol ar yr adeilad, anheddau cyfagos neu’r safle a’r ardal o’i amgylch.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig
PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a siapio lle
PCYFF4: Dylunio a thirweddu
TAI7 - Trosi Adeiladau Traddodiadol Yng Nghefn Gwlad Agored I Ddefnydd Preswyl
PS19: Gwarchod A Lle Bo’n Berthnasol Gwella’r Amgylchedd Naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

Lawrlwytho:Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 (Chwefror 2024)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau hyd yma.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Cadarnhaodd y Cynghorydd bod ganddo fuddiant posib gan fod perthynas iddo’n byw yn yr annedd cyfagos. Gofynnodd y swyddog i’r cynghorydd gwblhau’r dogfennau datgan buddiant angenrheidiol i sicrhau bod cofnod o’r buddiant. Hyd yma nid yw’r swyddog wedi derbyn copi o’r ffurflenni hynny.
Cynghorydd Neville Evans	Dim sylwadau hyd yma.
Draenio / Drainage	Dim sylwadau hyd yma.

GCAG / GAPS	Wedi gofyn am arolwg cyflwr ffotograffig fel rhan o unrhyw ganiatâd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am amod i sicrhau bod rhywogaethau a warchodir yn cael eu gwarchod, bod y gwaith yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor clwydo/nythu, diwygio'r gwelliannau arfaethedig a darparu cyngor i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim sylwadau hyd yma.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau hyd yma.

Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos, cyhoeddi hysbysiad mewn papur newydd lleol a gosod arwydd ar y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 12/12/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C397A - Cais llawn i newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn annedd ynghyd a gosod gorsaf breifat i drin carthion yn / Full application for the change of use of the existing outbuilding to form a dwelling together with the installation of a private treatment plant at Dyfria Farm,Llanfaelog. Caniatáu / Permitted 22/05/2008

LUP/2021/13 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb defnydd arfaethedig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn annedd gan fod y gwaith mewn perthynas â chaniatâd 28C397A wedi dechrau gan felly ddiogelu'r caniatâd ar dir yn / Application for a Certificate of Lawfulness for the proposed use of land for the cahnge of use of th exsiting outbuilding to from a dwelling in relation to a material start having been made on permission 28C397A thus safeguarding the consent on land at Dyfria Farm, Llanfaelog. Gyfreithlon / Lawful 10/02/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad wedi cael ei gadarnhau mewn egwyddor o dan ganiatâd cynllunio rhif 28C397A lle rhoddwyd caniatâd i adnewyddu caniatâd cynllunio rhif 29C39B i newid defnydd y tŷ allan presennol i greu annedd a gosod system trin carthffosiaeth preifat ar 22/05/2008. Barnwyd bod cais am dystysgrif defnydd arfaethedig (LUP/2021/13) yn gyfreithlon gan fod yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod y gwaith ar y mannau pasio i gerbydau wedi cael ei gwblhau ac felly mae caniatâd cynllunio rhif 28C397A wedi cael ei ddiogelu.

Nid oes unrhyw waith wedi cael ei wneud i'r tŷ allan carreg un llawr ers i'r caniatâd cynllunio gael ei roi. Mae rhan o'r to crib wedi mynd â'i ben iddo ac mae llechi yn gorchuddio'r rhan fwyaf ohono ac mae to sinc ar y to ar oledd. Mae'r ffenestri a drysau pren dal i fod yn eu lle ac mae waliau a tho ar oledd yr estyniad brics mewn cyflwr da.

Dyma gais i ddiwygio amod (05) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 28C397A er mwyn diwygio'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio deunyddiau gwahanol ar gyfer yr estyniadau, gosod paneli solar, newid lleoliad y ffenestri to, cynyddu maint yr estyniadau, newid lleoliad y drysau a'r ffenestri, gosod ffliw stof goed a chynyddu crib y to a rhagor o welliannau ecolegol.

Y prif faterion cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd y newidiadau arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad, anheddau cyfagos neu'r safle a'r ardal o'i amgylch.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

(i) Lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad y bwriad

Mae **Polisi PCYFF 2** yn y **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau nad fydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder preswylwyr lleol, defnydd tir ac eiddo arall.

Mae P**olisi PCYFF3** yn y **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd** yn sicrhau bod yr holl gynigion yn dangos dyluniadau o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Dylai'r cynnig gyd-fynd â'r safle a'r ardal bresennol, neu eu gwella.

Mae'r **Canllawiau Cynllunio Atodol - 'Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad'** yn nodi y dylai estyniadau i dai allan fod yn addas ac na ddylent fod yn helaeth er mwyn galluogi'r bwriad. Mae'r canllawiau hefyd yn nodi bod modd cyfiawnhau ychwanegiadau bychan i dai allan cyn belled eu bod wedi'u dylunio mewn modd sydd yn sensitif ac yn cyd-fynd â'r adeilad gwreiddiol. Ni ddylai'r ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Mae'r canllawiau'n nodi y dylai cynigion i drosi adeiladau traddodiadol barchu'r naws a'r nodweddion hynny sy'n cyfrannu tuag at eu gwerth pensaernïol. Lle'n bosib dylid sicrhau fod unrhyw nodweddion modern/dieithr yn cael eu cyfyngu. O ran y deunyddiau, dylai'r rhain hefyd fod yn draddodiadol a pharchu'r hyn sy'n bodoli.

Mae'r annedd agosaf tua 22m i'r de o 'Dyfria'. Nid yw'r cais cynllunio hwn yn bwriadu newid lleoliad yr adeilad a'r estyniadau a bydd drysau a ffenestri'r tŷ allan yn cael eu cadw. Ni fydd y bwriad yn achosi mwy o oredrych ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr adeilad cyfagos.

Fel rhan o'r bwriad bydd maint yr estyniad ar yr ochr ogleddol tua 150mm yn fwy o ran hyd a lled, bydd yr estyniad ar yr ochr gorllewinol tua 800mm yn fwy o ran hyd a 150mm o ran lled a bydd crib y to tua 150mm yn is. Ni fydd y mân newidiadau hyn yn cael effaith negyddol ar yr adeilad ac ni fydd unrhyw newidiadau'n cael eu gwneud i'r adeilad carreg presennol na'i ddyluniad.

Bydd cefn ac ochrau'r estyniadau'n cael eu gorchuddio â chladin pren yn hytrach na'r rendr a gymeradwywyd yn flaenorol. Bydd rhai o'r ffenestri a'r drysau'n cael eu symud a bydd drws yn cael ei ychwanegu ar yr ochr orllewinol a'r ochr ogleddol. Ystyrir bod y deunyddiau newydd yn dderbyniol ar gyfer y safle a'i leoliad mewn cefn gwlad agored ac na fydd lleoliad newydd y drysau a'r ffenestri yn cael effaith negyddol ar edrychiad neu gymeriad yr adeiladau

Bydd y ffenestri to a gymeradwywyd yn flaenorol yn cael eu symud o'r ochr ddeheuol i'r ochr ogleddol a bydd paneli solar yn cael eu gosod ar y to ar yr ochr ddeheuol. Ystyrir bod y paneli solar yn ddewis modern gan nad ydynt fel arfer yn cael eu gweld ar dai allan carreg traddodiadol, fodd bynnag mae hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu gosod paneli solar ar adeiladau preswyl heb ganiatâd cynllunio. Gan fod hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu gosod paneli solar ar anheddau preswyl ystyrir na fydd y paneli solar yn cael effaith negyddol ar yr adeilad carreg ac na fyddant ychwaith yn edrych allan o le gan fod paneli solar a dyfeisiadau ynni adnewyddadwy modern i'w gweld ar nifer o adeiladau gwledig erbyn hyn. Mae'r ffenestri to wedi cael eu symud i ran lai amlwg o'r to a bydd 3 ffenestr yn cael ei gosod yn lle 4. Er bod ceisiadau blaenorol wedi gosod amod i sicrhau bod y ffenestri to yn edrych fel ffenestri traddodiadol, gan fod llai ohonynt erbyn hyn a chan eu bod yng nghefn yr adeilad byddant yn cael llai o effaith ar yr adeilad ac felly nid yw'r amod hon yn berthnasol mwyach.

Bernir bod y newidiadau i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol gan na fyddant yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, y safle na'r ardal o'i amgylch ac maent yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3 yn y CDLlC.

(ii) Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd

Mae **Polisi Strategol PS19** a **Pholisi AMG5** yn y CDLIC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod un tiwb ystlumod a dau gwpan nythu ar gyfer gwenoliaid y bondo.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam ar gyfer cynnal 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.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am amod i sicrhau bod rhywogaethau a warchodir yn cael eu gwarchod, bod y gwaith yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor clwydo/nythu, diwygio'r gwelliannau arfaethedig a darparu cyngor i'r ymgeisydd. Gellir cynnwys amodau'r Ymgynghorydd Ecolegol fel rhan o unrhyw ganiatâd a byddant yn cael eu gorfodi.

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond mae wedi cael ei ddiogelu gan fod y gwaith wedi dechrau ar y mannau pasio i gerbydau ac mae cais am dystysgrif cyfreithlondeb LUP/2021/13 wedi cael ei gymeradwyo ar gyfer y defnydd arfaethedig.

Bernir bod y newidiadau i'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn dderbyniol a'u bod yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2, PCYFF3 ac AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Ailadeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(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 – Derbyn ar y 13/11/2007 – Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio 28C397A**
· **Cynllun Llawr – A.03.01 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**
· **Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**
· **Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol – Cambrian Ecology Ltd – Dyddiedig 12/08/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53**

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

(03) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a gymeradwyir yma (yn cynnwys stripio, altro, dymchwel neu glirio'r safle) nes bo arolwg ffotograffig o'r adeilad wedi cael ei gwblhau yn unol â gofynion Heneb ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau, a nes bo'r arolwg hwnnw wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau a effeithir a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus er gwybodaeth a gwaith ymchwil yn y dyfodol.

(04) Dylid cynnal y gwaith a ganiateir yma rhwng mis Medi a chanol mis Chwefror. Os oes rhaid cychwyn ar y gwaith rhwng canol mis Chwefror a mis Awst yna bydd rhaid i Ecolegydd arbenigol gwblhau Arolwg Ecolegol i gadarnhau nad oes adar yn nythu yn yr adeilad neu oddi mewn i linell goch lleoliad y cynllun a bydd rhaid darparu adroddiad i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn datblygu'r safle.

Rheswm: I warchod nythod gweithredol dan y gyfraith.

(05) Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau yn unol ag Adrannau 7.1.1, 7.2 a 7.3 'Lliniaru ac Argymhellion' o'r hyn a gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol – Cambrian Ecology Ltd – Dyddiedig 12/08/2025.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(06) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr adeilad a gymeradwyir yma bydd yr cwpannau nythu 'House Martins' a tiwb ystlumod yn cael ei osod ar yr adeilad fel sydd wedi'i labelu ar y Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 - Wedi'i dderbyn gyda chaniatâd cynllunio VAR/2025/53 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(07) Caiff y goleuadau allanol eu gosod fel sydd wedi'I labelu ar y cynllun Drychiadau - A.03.02 – Dyddiedig 10/11/2025 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

This page is intentionally left blank

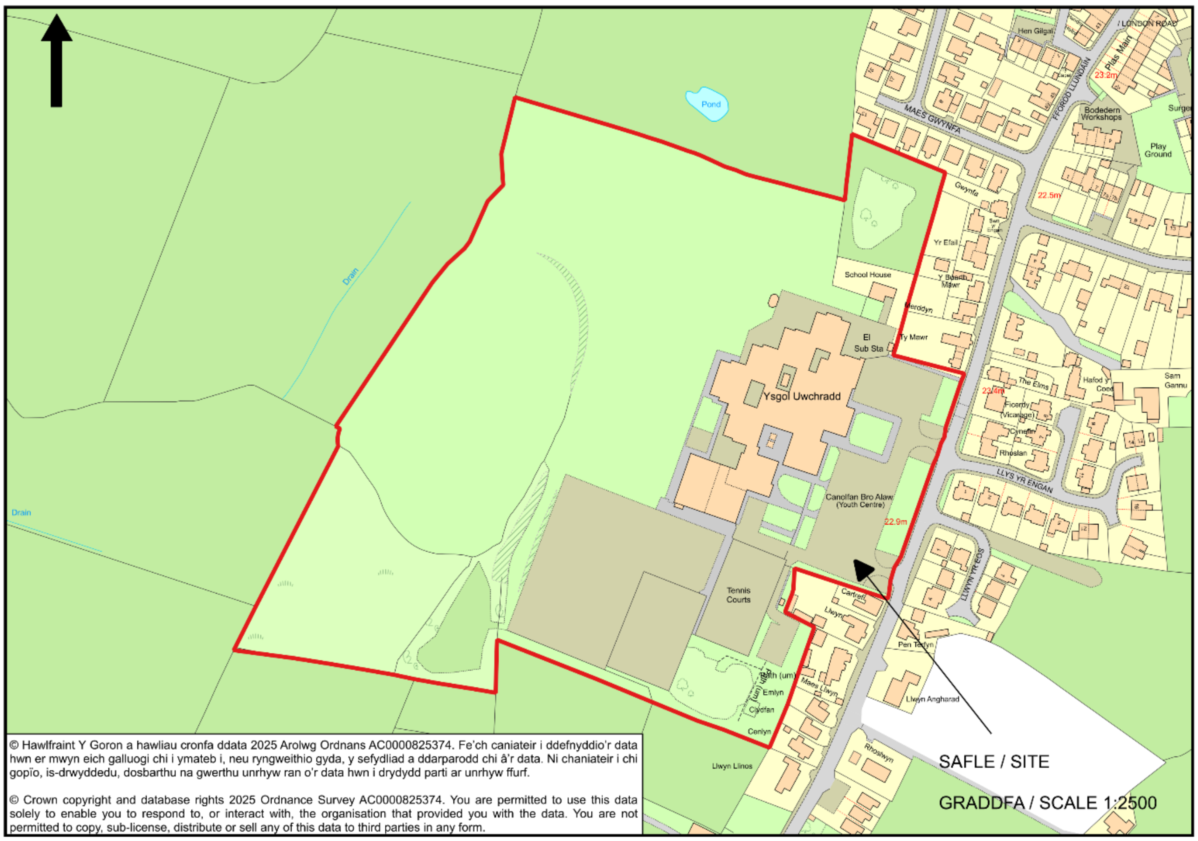
Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2026 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2025/304

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi ffens 2.6m o uchder ac ailosod y gatiau presennol yn

Lleoliad: Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ar dir Ysgol Uwchradd Bodedern sydd gyferbyn â Ffordd Llundain ym mhentref Bodedern.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys codi ffens 2.6m o uchder o amgylch yr ysgol ynghyd â gosod giatiau newydd.

Mater(ion) Allweddol

Mae’r prif faterion yn gysylltiedig â’r cais hwn yn cynnwys:
i. Safle a Dyluniad
ii. Effaith ar eiddo cyfagos
iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
iv. Parth Llifogydd Dŵr Wyneb

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yma.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yma.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yma.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim sylwadau wedi'u derbyn hyd yma.
Priffyrdd dros dro / Highways temporary	Dim gwrthwynebiadau wedi'u codi i'r cais hwn.
Dwr Cymru/Welsh Water	Nodiadau cynghori wedi'u rhoi.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 15/01/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

13LPA877/CC - Cais llawn ar gyfer creu cae synthetig, maes pel-droed, maes parcio ynghyd a codi ffens 5m a 3m o uchder o amgylch y cae synthetig yn / Full application for the creation of a synthetic pitch, grassed football pitch, car parking area together with the erection of a 5m and 3m fence around the synthetic pitch at sgol Uwchradd Bodedern,Bodedern. Caniatau/Approved 13/02/2007

13LPA877A/CC - Cais ol-weithradol ar gyfer ail-leoli'r man parcio a ganiatawyd dan gais rhif 13LPA877\CC yn / Retrospective application for the re-location of the car park previously approved under planning reference 13LPA877\CC at Ysgol Uwchradd Bodedern,Bodedern. Caniatau/Approved 09/05/2007

13LPA877B/CC - Cais i godi twnel poli i bwrpas addysg yn / Application for the erection of a polytunnel for educational purposes at Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern. Caniatáu / Permitted -21/05/2007

FPL/2021/112 - Cais llawn i osod ffensys diogelwch yn / Full application for the erection of safety fences at Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern. Caniatáu / Permitted - 28/07/2021

FPL/2023/178 - Cais llawn ar gyfer gosod 10 colofn golau 9m o uchder yn / Full application for the installation of 10 9m high lighting columns at - Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern. Caniatáu / Permit - 05/10/2023

FPL/2023/291 - Cais llawn i newid defnydd yr byngalo gofalwr presennol at ddibenion addysgol yn / Full application for the change of use of the existing caretaker's bungalow for educational purpose at - Ty Ysgol / School House, Ysgol Uwchradd Bodedern Secondary School, Bodedern - Caniatáu / Permit - 07/12/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Lleoliad a Dyluniad:

Mae’r datblygiad arfaethedig yn gofyn am ganiatâd i godi ffens 2.6 metr o amgylch cwrtil gogledd dwyreiniol a deheuol yr ysgol, ynghyd â gosod giatiau newydd yn ne orllewin y safle, gan gynyddu’r uchder o 2m i 2.6m. Bydd y ffens wedi'i gwneud o baneli metel wedi eu gorchuddio â haen o bowdr a’u paentio’n wyrdd. Bydd y giatiau newydd yn cael eu hadeiladu allan o byst dur gwag, siâp sgwâr, a phaneli mesh a byddant yn cael eu gorchuddio â haen o bowdr a’u paentio’n wyrdd i gyd-fynd â’r triniaethau ar hyd y cwrtil.

Bernir bod lleoliad y ffens a’r giatiau arfaethedig y dderbyniol ac y byddant yn creu ffin benodol a diogel o amgylch tir yr ysgol. Rhaid eu gosod er mwyn diogelu’r safle’n well, diogelu’r disgyblion a staff ac atal neb rhag mynd i mewn i’r safle heb awdurdod ac atal tresbasu.

O ran maint, mae’r ffens a’r giatiau, sy’n mesur 2.6m o uchder, yn ddigonol ar gyfer maint y safle a’r defnydd a wneir ohono. Oherwydd natur sefydliadol y safle a chan bod angen diogelu’r safle’n well, ni fydd y datblygiad yn edrych allan o’i le nac yn cael effaith weledol andwyol ar adeiladau’r ysgol na’r ardal gyfagos. Felly, bernir bod y bwriad yn cyd-fynd â’r gofynion ym Mholisi PCYFF 3.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle’r cais yng nghanol pentref Bodedern, ac mae eiddo preswyl yn bennaf i’r gogledd, dwyrain a’r de o’r ysgol. Bydd y ffens arfaethedig yn cael ei chodi ar hyd y ffin orllewinol cae chwarae’r ysgol, a tua 45m oddi wrth yr eiddo preswyl agosaf.

Oherwydd maint y datblygiad, ei leoliad ar dir yr ysgol a’r pellter rhwng y ffens a’r eiddo cyfagos, ni fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau’r preswylwyr, yn cynnwys preifatrwydd, goredrych ac effeithiau gormesol. O’r herwydd, bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2. Hefyd, bydd y driniaeth o amgylch y ffin yn gwella diogelwch y safle ac yn lleihau achosion o dresbasu, a fydd o fudd i’r gymuned leol a’r trigolion cyfagos.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Fel rhan o’r cynnig, bydd dau flwch adar yn cael ei osod ar goed aeddfed i’r de orllewin o’r safle, er mwyn gwella bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5 gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2026).

Os oes coed â gwreiddiau sy’n mesur mwy na 25mm mewn diamedr ger y ffens arfaethedig, dylid eu codi â llaw yn unol ag argymhellion Swyddog Tirwedd y Cyngor i sicrhau bod y llystyfiant presennol yn cael ei warchod. Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd hefyd, ac mae’n amlinellu ystyriaethau ecolegol y datblygiad er mwyn cydymffurfio â Phennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

iv. Parth Llifogydd Dŵr Wyneb

Mae rhan o'r ffens arfaethedig ym Mharth Llifogydd 2 ar y map Llifogydd Dŵr Wyneb. Oherwydd maint y cynnig mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais, sy'n cadarnhau na fydd y ffens 2.6m o uchder o amgylch yr ysgol, a fydd wedi'i lleoli ym Mharth Llifogydd 2 ar y map Llifogydd Dŵr Wyneb, yn cynyddu'r risg o lifogydd. Mae'r dyluniad yn cynnwys bwlch o 50-150mm ar waelod y ffens a bydd y polion yn cael eu gosod yma ac acw, er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb lifo fel sy'n digwydd ar hyn o bryd. Ni fydd y ffens yn newid neu'n amharu ar lif dŵr. Ni fydd yn darparu lle byw i anifeiliaid.

Casgliad

Dyma gais i godi ffens 2.6m o uchder ar hyd terfyn yr ysgol ynghyd â gosod giatiau newydd, gan gynyddu eu maint o 2m i 2.6m. Bernir bod y datblygiad mewn lleoliad addas a bod ei ddyluniad yn cwrdd â gofynion gweithredol a diogelwch yr ysgol. Oherwydd ei maint, dyluniad a'i hedrychiad ymarferol, bydd y ffens yn integreiddio'n foddhaol i'r amgylchedd adeiledig ac ni fydd yn achosi unrhyw effaith weledol annerbyniol.

Oherwydd ei leoliad ar dir yr ysgol a'r pellter rhwng y ffens a'r eiddo cyfagos, ni fydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r preswylwyr, yn cynnwys preifatrwydd neu oredrych. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau i wella bioamrywiaeth ac amddiffyn y coed presennol, yn unol â gofynion y polisi perthnasol. At ei gilydd, bernir bod y datblygiad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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.

(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 - AL/15085/01**
- **Manylion presennol ac arfaethedig y giât - AL/15085/04**
- **Cynllun safle arfaethedig - AL/15085/02**
- **Lleoliad y ffens arfaethedig ger y trac rhedeg - AL/15085/05**
- **Manyleb y ffens - Dyddiedig 10/12/2025**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Dyddiedig 05/01/2026**
- **Asesiad Canlyniadau Llifogydd - Dyddiedig 10/12/2025**

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

(03) Cyn defnyddio'r ffens a ganiateir drwy hyn mae'r ddau flwch adar i'w gosod ar yr coed aeddfed fel sydd wedi'i labelu ar cynllun 'Lleoliad y ffens arfaethedig ger y trac rhedeg - AL/15085/05' ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth

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

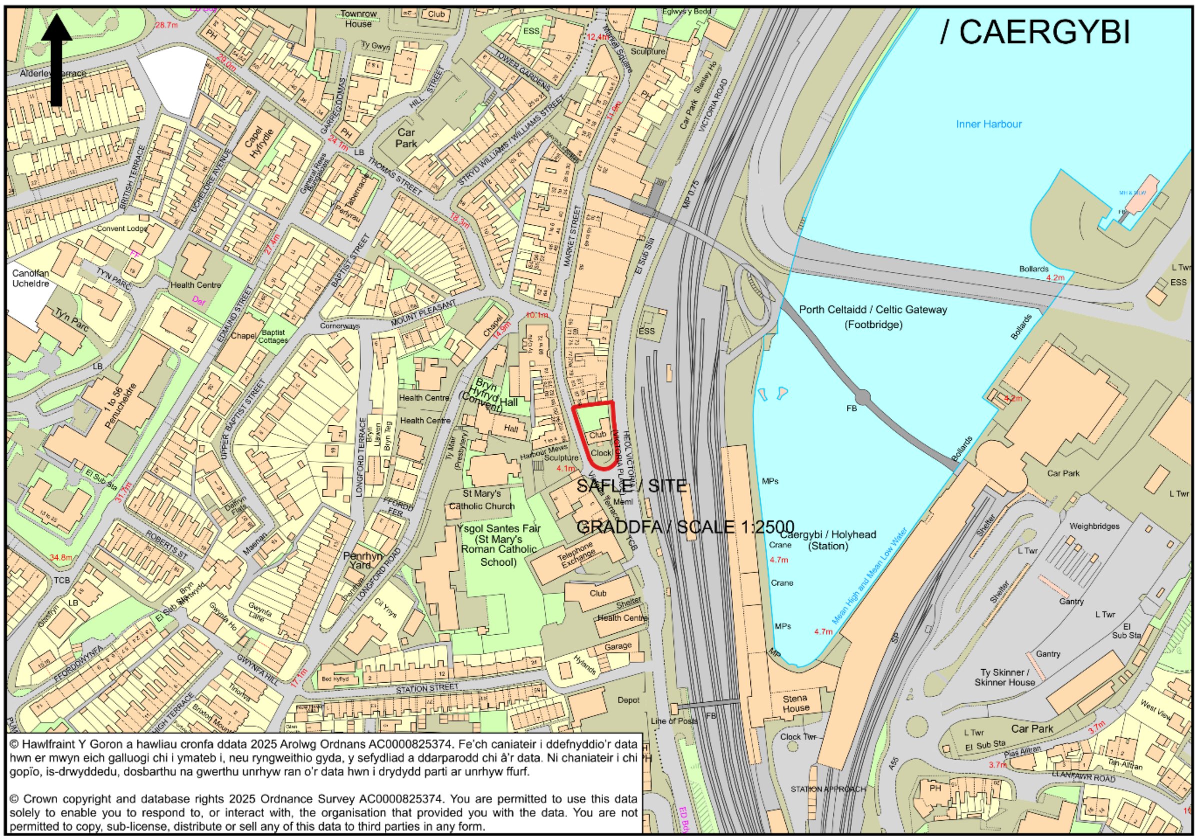
Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2026 **12.2**

Rhif y Cais: FPL/2025/208

Ymgeisydd: Isle of Anglesey County Council

Bwriad: Full application for the demolition of the existing building together with the creation of a public amenity area and associated works in lieu at

Lleoliad: 97 Stryd y Farchnad, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn sydd wedi cyflwyno'r cais.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 97 Stryd y Farchnad (hen safle'r Clwb Cyn-filwyr Unedig), sef adeilad a leolir ar gyffordd Stryd y Farchnad a Lôn Fictoria, a'r tir cyfagos i'r gogledd-ddwyrain lle'r arferai rhifau 91-95 Stryd y Farchnad (odrifau) sefyll, ac mae'r cyfan o fewn Ardal Gadwraeth Canol Caergybi.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol, codi ffens dros dro, ynghyd â chreu tir cyhoeddus newydd, gan gynnwys tirlunio caled a meddal, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd a gwaith ategol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â’r cais yw:
i. Ydy’r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
ii. Ydy’r bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos ac Ardal Gadwraeth Caergybi
iii. Yr effaith ar eiddo cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi CYF 8: Ardal Adfywio Caergybi
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi Ganolig

Polisi Cynllunio Cymru – Adolygiad 12 (2024)

TAN 12: Dyluniad
TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Pip O'neill	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Cais i beidio â chychwyn unrhyw waith hyd nes bydd cofnod archeolegol o adeiladau wedi’i gwblhau
Draenio / Drainage	Sylwadau mewn perthynas a llifogydd
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am Gynllun Rheoli Traffig

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ymateb safonol mewn perthynas â materion amgylcheddol, tir halogedig a gweithgareddau dymchwel
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas â;r gwaith plannu arfaethedig, aroleg ecolegol a goleuadau allanol.
Mr Nathan Blanchard	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Angen ychwaneg o wybodaeth ynglŷn â lleoliad ei offer ar y safle a'r dull o waredu dŵr arwyneb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06/10/2025. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C372/TR – Addasu ac ehangu i The Crown Restaurant, Stryd y Farchnad, Caergybi - Caniatau 14/07/1989.

19LPA676A/CC - Cais Ardal Cadwraeth i ddymchwel ac ail adeiladu siop a swyddfeydd ar safle yn 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi - Caniatau 06/06/1995.

19LPA676B - Dymchwel yr adeilad 'Manweb' presennol, ynghyd a gwneud gwelliannau amgylcheddol yn adeilad 'Manweb', 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi – Dim gwrthwynebiad 26/08/1999.

19LPA676C - Cais ardal cadwraeth i ddymchwel yr adeilad 'Manweb' presennol, ynghyd a gwneud gwellianau amgylcheddol yn adeilad 'Manweb', 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 29/03/1999.

19LPA694/CC – Gosod ffenestr oriel ar y llawr cyntaf yn 97 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 06/02/1996.

19LPA1018/CC - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 12/10/2015

19LPA1018A/CA/CC - Caniatad Ardal Cadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 18/12/2015

19LPA1018B/CC/DIS - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig) o ganiatâd rhif 19LPA1018A/CA/CC (Caniatad Ardal Cadwraeth i ddymchwel adeilad presennol) yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi- Amod wedi ei ryddhau 03/06/2016

CAC/2025/3 - Caniatad Ardal Cadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol, codi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio meddal a chaled, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd i gefnogi ynghyd â gwaith yn 97 Stryd y Farchnad, Caergybi – Dim penderfyniad

ADV/2025/7 - Cais i osod paneli hysbysebu dros dro mewn perthynas ag ail ddatblygu'r safle yn 91-97 Stryd y Farchnad, Caergybi - Caniatau 05/11/2025

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais gan y Cyngor yw hwn i ddymchwel 97 Stryd y Farchnad ac ailddatblygu'r safle cyfan (plot adeilad 97 Stryd y Farchnad a safle adeiladau yn 91 - 95 Stryd y Farchnad sydd eisoes wedi cael eu dymchwel) er mwyn creu man agored cyhoeddus newydd.

Yn y gorffennol roedd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel bar ond rhoddwyd y gorau i'r defnydd hwnnw yn 2014. Mae Stryd y Farchnad i'r gorllewin a'r de a Lôn Fictoria i'r dwyrain. Mae 89 Stryd y Farchnad i'r gogledd o safle'r cais. Fel y nodwyd eisoes, mae safle'r cais o fewn Ardal Gadwraeth Caergybi. Mae'r Adeilad a'r Senotaff Rhestredig Gradd II i'r de-orllewin a'r de o safle'r cais.

i. Cyd-destun polisi - Nid yw'r safle hwn wedi cael ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd cynllunio yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLLC). Yn unol â'r diffiniad ym Mholisi CYF8 o'r CDLLC, mae'r safle o fewn Ardal Adfywio Caergybi. Mae Polisi CYF 8 yn datgan y caniateir cynigion o fewn Ardal Adfywio Caergybi fydd yn annog newid trawsnewidiol gan wneud Caergybi yn lleoliad deniadol i fyw, gweithio, ymweld a mwynhau, cyn belled â'u bod wedi'u cynllunio'n dda a bod siawns wirioneddol y cânt eu cyflawni. Mae'r polisi wedyn yn rhestru'r meini prawf perthnasol y mae'n rhaid eu bodloni.

Bydd y bwriad yn cynnwys y llain tir cyfan rhwng Stryd y Farchnad a Lôn Fictoria. Bydd yr adeilad gwag, blêr presennol yn cael ei ddymchwel. Bydd y cynllun yn darparu man eistedd tu allan ar gyfer y gymuned ac ymwelwyr â'r ardal. Bydd yn cynnwys ardaloedd eistedd, cerfluniau, tirlunio a nodwedd ddŵr. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn gwella'r cyfleusterau yn yr ardal ac yn arwain at wella mwynderau gweledol yr ardal, a bydd yn darparu llecyn yn y dref y gall ymwelwyr ei fwynhau. Oherwydd yr uchod, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi CYF 8.

Llifogydd - Mae'r safle wedi'i leoli o fewn parth llifogydd 3, yn unol â'r diffiniad yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol. Yn unol â gofynion y Nodyn Cyngor Technegol, cyflwynwyd dogfen Perygl Llifogydd i gefnogi'r cais. Yn ystod trafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC), cadarnhawyd nad oedd angen Asesiad Canlyniad Llifogydd manwl ar gyfer y datblygiad ac y byddai ystyriaeth o Berygl Llifogydd yn dderbyniol. Ymgynghorwyd â CNC ac maent wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol, o ystyried natur a maint y datblygiad, ac ni fynegwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

Draenio - Mae Dŵr Cymru wedi mynegi pryder bod carthffos gyhoeddus a phrif gyflenwad dŵr yn croesi'r safle ac maent wedi gofyn i'r datblygwr gynnal arolwg er mwyn darganfod lleoliad yr asedau ar y safle. Mae'n fwriad hefyd cael gwared ar ddŵr wyneb gan ddefnyddio'r garthffos gyhoeddus gyfun. Ni ellir cefnogi hyn a gofynnwyd i'r datblygwr ganfod dull arall o waredu â'r dŵr. Mae'r asiant wedi cadarnhau bydd yr ymchwiliad yn digwydd ar 9fed Chwefror, 2026.

ii. Ydy'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos ac Ardal Gadwraeth Caergybi - Cyflwynwyd cais am Ganiatâd Cadwraeth ac mae'n cael ei ystyried gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi asesu'r bwriad a phenderfynodd na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar Ardal Gadwraeth Caergybi na'r Adeilad a'r Senotaff Rhestredig Gradd II sydd gerllaw'r safle.

Efallai y bydd aelodau'n cofio fod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi ystyried cais am Ganiatâd Ardal Gadwraeth ar 5 Tachwedd 2025 a phenderfynwyd caniatáu'r cais. Mae Adran Gynllunio Llywodraeth Cymru'n ystyried y cais ar hyn o bryd ac nid yw'r adran wedi derbyn eu penderfyniad.

iii. Yr effaith ar eiddo cyfagos - Mae'r safle yng nghanol tref Caergybi a bydd y bwriad yn arwain at golli bar sydd yn wag ar hyn o bryd. Oherwydd lleoliad y gwaith rhwng Lôn Fictoria a Stryd y Farchnad, mae mewn ardal brysur i gerddwyr a cherbydau. Mae'r safle wedi'i leoli gerllaw eiddo masnachol ac oherwydd natur a maint y datblygiad, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau presennol meddianwyr eiddo cyfagos.

Casgliad

Bydd y bwriad yn gwella edrychiad yr ardal ac yn gwella profiad ymwelwyr. Ni fydd dymchwel yr adeilad presennol a darparu tir cyhoeddus yn effeithio ar osodiad yr Adeilad a'r Senotaff Rhestredig Gradd II sydd gerllaw ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi. Mae'r datblygiad yn unol â pholisïau presennol.

Argymhellir cymeradwyo’r cais yn amodol ar gwblhau a canlyniadau boddhaol arolwg 'CCTV' fel y gofynnwyd gan Dŵr Cymru.

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.

1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00100 - Ad P01 - Cynllun Lleoliad
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-92101 - Ad P01 - Cynllun Coed a Phlannu Isel
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00102 - Rev P01 - Cynllun Trefn Gyffredinol y Safle
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-91101 - Rev P02 - Lefelau a Cynllun Draenio
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-90101 - Rev P01 - Cynllun Ardal Caledwedd a Dodrefn
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00301 - Rev P01 - Rhannau Safle Presennol a Arfaethedig 1 o 3
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00302 - Rev P01 - Rhannau Safle Presennol a Arfaethedig 2 o 3
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00303 - Rev P01 - Rhannau Safle Presennol a Arfaethedig 3 o 3
1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00200 - Rev P01 - Manylion Plannu Caled a Phlannu Nodweddiadol
Datganiad Cynllunio - Quod
Strategaeth Draenio Cynaliadwy
Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Ecology Consulting
Asesiad Effaith Treftadaeth - Cadnant Planning
Asesiad Risg Llifogydd
Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Ramboll
Datganiad Dylunio a Mynediad - Ramboll
Cam 1 - Asesiad Safle Amgylcheddol - Ramboll

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

(03) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys diflannu, dinistrio neu glirio safle) ddigwydd nes bod cofnod adeilad archaeolegol wedi'i gwblhau yn unol â chynllun ysgrifenedig o ymchwil sydd wedi'i gymeradwyo ymlaen llaw yn ysgrifenedig gan Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid cyflwyno'r cofnod adeilad archaeolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig cyn unrhyw waith dinistrio neu glirio safle.

(ii) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys glirio safle, tynnu pridd brig neu waith tir arall) ddigwydd nes bod cynllun ysgrifenedig o ymchwil ar gyfer lliniaru archaeolegol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig. Dylid cyflawni'r datblygiad a chwblhau pob gwaith archaeolegol yn unol ag ystyriaethau'r manylion a gymeradwywyd.

(iii) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archaeolegol a ofynnir yn y amod (ii) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac fe'i cymeradwy mewn ysgrifenedig o fewn 6 mis ar ôl cwblhau gwaith maes archaeolegol.

Rhesymau: 1) I sicrhau gweithredu rhaglen briodol o wrthbwys archaeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2024 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archaeolegol (MAP2) a'r Safonau a'r Canllawiau o Gorff Cymeradwy Archaeolegwyr Siartredig (CIfA).

(04) Dylid bob gwaith dymchwel a ganiateir yma yn cymeryd lle rhwng mis Medi a mis Chwefror. Os oes rhaid cychwyn ar y gwaith rhwng mis Chwefror a mis Awst yna bydd rhaid i Ecolegydd arbenigol gwblhau Arolwg Ecolegol i gadarnhau nad oes adar yn nythu yn yr adeilad neu oddi mewn i linell goch lleoliad y cynllun a bydd rhaid darparu adroddiad i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn datblygu'r safle.

Rheswm: I warchod nythod gweithredol dan y gyfraith.

(05) Ni fydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod na'u lleoli ar yr estyniadau tan y bydd manylion llawn unrhyw oleuadau o'r fath yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael eu cadarnhau yn ysgrifenedig ganddo. Dylid cynnwys manylion am leoliadau'r goleuadau a chryfder watedd y goleuadau hynny. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(06) Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau nes i gynllun rheoli tymor hir ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth a mesurau ysgafnhau gael ei gyflwyno ac ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd rhaid i'r datblygiad gydymffurfio a'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I helpu i gadw a diogelu bioamrywiaeth

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd

(08) 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

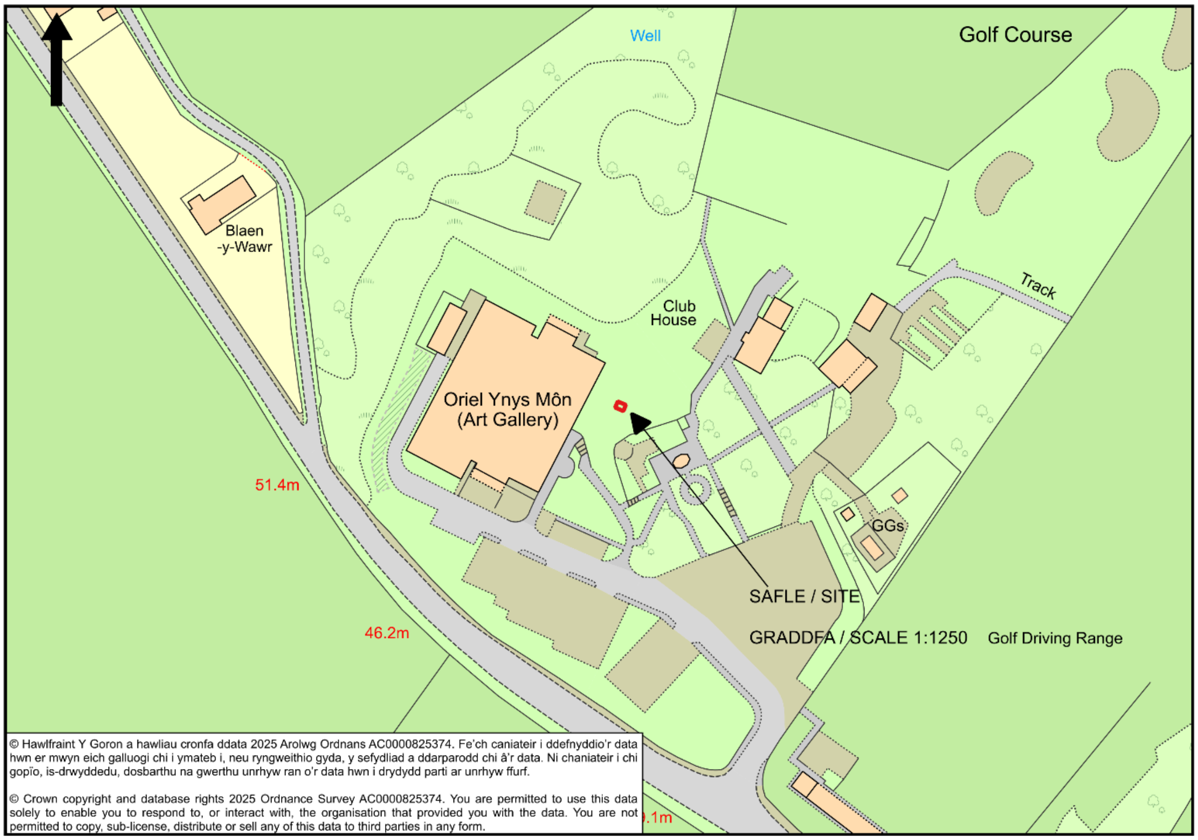
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: ADV/2025/15

Ymgeisydd: Partneriaeth Natur Leol Ynys Mon

Bwriad: Cais i leoli arwydd heb ei oleuo yn

Lleoliad: Oriel Ynys Môn, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ar dir Oriel Môn, sydd ar gyrion ffin ddatblygu Llangefni yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i godi arwydd pren gydag 8 braich, pob un yn nodi enw aderyn, a pha mor bell ac i ble y mae'r aderyn hwnnw'n mudo.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllawiau Cynllunio Atodol:
CCA - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12

Nodiadau Cyngor Technegol:
TAN 7: Hysbysebion Awyr Agored
TAN 12: Dylunio (2016)
TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd dros dro / Highways temporary	Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/01/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA341C/DC - Codi oriel treftadaeth Ynys Mon gyda newidiadau i'r mynedfa bresennol ar dir ger / Erection of the Anglesey Heritage Gallery together with improvements to existing access on land adjoining Oriel Ynys Môn, Llangefni. Dim Gwrthwynebiad / No Objection - 07/06/1990.

34LPA341D/CC - Creu estyniad i'r adeilad presennol i ddarparu adnoddau ychwanegol ar gyfer arddangos celfydydd a pherfformio - gyda chyfleusterau ategol a tirlunio'r safle yn / Extension to existing building to provide additional art exhibition and performance capability - with ancillary facilities and site landscaping at Oriel Ynys Môn, Llangefni. Dim Gwrthwynebiad / No Objection - 11/06/1997.

34LPA341E/CC - Creu estyniad i'r adeilad presennol i ddarparu adnoddau ychwanegol ar gyfer arddangos celfydydd a pherfformio gyda chyfleusterau ategol a tirlunio'r safle yn / Extension to existing building to provide additional art exhibition and performance capability with ancillary facilities and site landscaping at Oriel Ynys Môn, Llangefni. Dim Gwrthwynebiad / No Objection - 20/01/1998.

34LPA341F/CC - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Oriel Ynys Môn, Llangefni. Caniatáu / Permitted - 05/01/2005.

34C558/AD - Codi 4 arwydd heb eu goleuo yn / Erection of 4 non-illuminated signs at Oriel Ynys Môn, Llangefni. Caniatáu / Permitted - 03/09/2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd neu'r ardal o'i amgylch.

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

i. Y Datblygiad Arfaethedig
ii. Manylion yr arwydd
iii. Lleoliad a Dyluniad
iv. Effaith ar Fwynderau, Eiddo Cyfagos a Ffyrdd
v. Pwysigrwydd y Gymraeg

Y Datblygiad Arfaethedig:

Mae safle'r cais ar dir Oriel Môn, sydd ar gyrion ffin ddatblygu Llangefni yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i godi arwydd pren gydag 8 braich, pob un yn nodi enw aderyn, a pha mor bell ac i ble y mae'r aderyn hwnnw'n mudo.

Manylion yr arwydd:

Bydd yr arwydd yn mesur 3m o uchder. Bydd pob braich yn mesur 150mm x 700mm. Bydd yr arwydd wedi'i wneud o dderw a bydd yr ysgrifen yn ddu.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac y dylai pob cynnig gydweddu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Ni fydd golau ar yr arwydd ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir bod dyluniad ac edrychiad yr arwydd yn dderbyniol, a bod y datblygiad yn dderbyniol gan na fydd datblygiad o'r maint hwn yn cael effaith negyddol ar edrychiad yr ardal o'i amgylch.

Effaith ar Fwynderau, Eiddo Cyfagos a Ffyrdd:

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried i sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o olau neu aflonyddwch.

Ni fydd yr arwydd yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'r lleoliad hwn yn addas ar gyfer yr arwydd. Bydd yn integreiddio'n dda gyda safle Oriel Môn. Ni fydd yn cael unrhyw effaith ac felly mae'r cais yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2.

Pwysigrwydd y Gymraeg:

Mae Polisi PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig yn hyrwyddo defnyddio'r Gymraeg drwy "ofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes."

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

Casgliad

Dyma ddatblygiad ar raddfa fach i osod arwydd pren gydag 8 braich, pob un yn nodi enw aderyn, a pha mor bell ac i ble y mae'r aderyn hwnnw'n mudo. Mae ei ddyluniad ai faint yn addas i sicrhau ei fod yn integreiddio i'r safle ac na fydd yn effeithio ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r ardal o'i amgylch. Bydd yn darparu gwybodaeth, bydd ar gael i bawb, a bernir ei fod yn cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais 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.**
- **Llun drychiad arfaethedig.**
- **Manylion arfaethedig pob braich.**

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

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

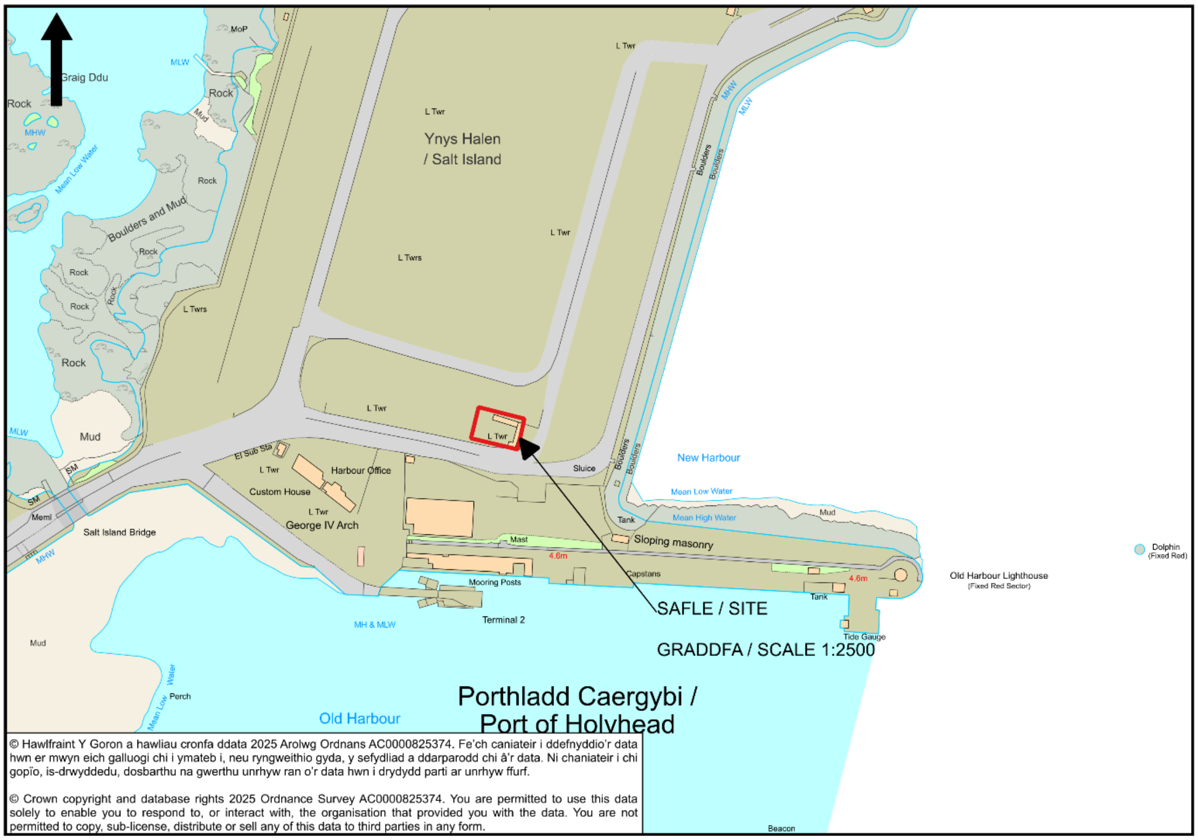
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2025/283

Ymgeisydd: Stena Line Ports Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad manwerthu di-doll newydd a bloc toiledau cwsmeriaid yn

Lleoliad: Porthladd Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryder lleol, graddfa'r datblygiad a'r effaith bosibl ar yr amgylchedd.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi adeilad manwerthu di-doll a bloc toiledau cwsmeriaid newydd ym Mhorthladd Caergybi. Bydd yr adeilad newydd yn cymryd lle'r cynhwysyddion a'r adeiladau presennol sydd ar y safle ar hyn o bryd, sy'n cael eu defnyddio fel cyfleusterau di-doll a bloc toiledau. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys newid lleoliad y polyn golau.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad a Maint
- Risg Llifogydd
- Effaith ar yr ardal gyfagos/defnydd cyfagos
- Bioamrywiaeth/Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Yr Iaith Gymraeg
- Ardal Gadwraeth
- Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
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 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
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

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

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd dros dro / Highways temporary	Mae Priffyrdd wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr awdurdod priffyrdd.
Draenio / Drainage	Derbyniwyd cadarnhad fod yr adran draenio yn fodlon â'r Asesiad Goblygiadau Llifogydd a gyflwynwyd.

Cyfoeth Naturiol Cymru	Yn fodlon â'r Asesiad Goblygiadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Sylwadau cyffredinol wedi'u derbyn mewn perthynas â safleoedd gwarchodedig.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Wedi gofyn am alw'r cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryder lleol a graddfa ac effaith bosibl ar yr amgylchedd.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb.
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol gan nodi na ddylid cysylltu'r bibell gwaredu dŵr wyneb gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd, y cynllun lliniaru Ecolegol a Rheoli Amgylchedd Adeiladu a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Wedi cadarnhau na fydd y cynllun yn effeithio ar Adeiladau Rhestredig cyfagos.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy rannu llythyrau personol gyda meddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29 Rhagfyr 2026. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 1 llythyr yn gwrthwynebu wedi'i gyflwyno. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crybwyll isod:

· Methu gweld yn union ble fydd yr adeilad di-doll arfaethedig yn cael ei leoli
· Rhaid ystyried sut mae'r safleoedd tir llwyd presennol yn cael eu datblygu'n ofalus a beth i'w flaenoriaethu, megis yr angen brys am arhosfan loriau nwyddau trwm
· Mae adeiladu siop di-doll ar waelod y rhestr ac ni fydd yn cynnig buddion i dref Caergybi, dim ond i Stena

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod

· Mae lleoliad yr adeilad di-doll yn amlwg ar y manylion sydd ar gael yn y porth cyhoeddus. Bydd yr adeilad yn cael ei leoli yn yr un ardal a'r cynwysyddion a'r strwythurau dros dro presennol sydd eisoes wedi'u lleoli ar y safle ac yn cael eu defnyddio fel siop di-doll, toiledau ac ati.
· Rhaid gwneud penderfyniad am bob cais cynllunio fel mae'n cael ei gyflwyno, ac mae'n cael ei ystyried yn erbyn polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol.
· Mae'r cais cynllunio hwn ar gyfer newid cyfleuster di-doll presennol, a thrwy hynny, bydd yn cynnig cyfleusterau gwell i ymwelwyr a thwristiaid.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae hanes cynllunio sylweddol yn perthyn i'r safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad y Safle

Mae'r safle wedi ei leoli mewn terfynell fferi sy'n weithredol ers peth amser, gyda maes parcio o'i amgylch, adeiladau'r porthladd ac ardal llawr caled weithredol sy'n cael ei defnyddio ar gyfer gwasanaethau teithwyr a gwaith yn ymwneud â'r derfynell.

Ystyriaethau Polisi

Mae'r prif bolisïau perthnasol ar gyfer y math hwn o gais cynllunio fel a ganlyn:

Polisi TWR1 - Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr

Bydd polisïau eraill yn cael eu hystyried yn yr adrannau perthnasol isod.

Mae Polisi TWR1 yn nodi yr anogir cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr newydd, neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol, fydd yn cael eu lleoli o fewn y ffin ddatblygu. Nid yw safle'r cais yn y ffin ddatblygu, fodd bynnag, mae drws nesaf i'r ffin ddatblygu. Mae maen prawf 1 y polisi yn nodi y dylid caniatáu cynigion dim ond os yw'r datblygiad yn ailddefnyddio adeilad presennol eu safle sydd wedi cael ei ddatblygu'n briodol yn y gorffennol, ac mae maen prawf 2 yn nodi y dylai cynigion fod yn agos at adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth presennol neu, fel y nodir yn maen prawf 3, weithgarwch sydd wedi ei gyfyngu i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol, neu ei agosrwydd at yr atyniad mae'n ymwneud ag o.

Mewn ymateb i'r uchod, ystyrir bod y safle yn safle priodol sydd eisoes wedi'i ddatblygu ac mae'r adeilad arfaethedig yn cymryd lle defnydd sydd yn bodoli.

Credir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda maen prawf i. – iv y polisi oherwydd mae graddfa, natur a mas adeilad y cynnig yn dderbyniol o ystyried graddfa, mas a natur adeiladau cyfagos eraill. Mae'r adeilad arfaethedig o ansawdd arbennig o ran dyluniad, cynllun ac ymddangosiad a bydd yn well na'r cynhwysyddion, strwythurau dros dro a'r toiledau sydd ar y safle ar hyn o bryd. Bydd y cynnig yn gwella profiad ymwelwyr a thwristiaid sy'n defnyddio'r derfynell fferi. Mae'r cynnig yn cynnwys 10 aelod staff llawn amser a 6 aelod staff rhan amser.

Ystyrir felly bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi TWR1.

Dyluniad a Maint

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dyluniad a Llunio Lle. Disgwylir i'r holl gynigion ddangos dyluniad o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Caniateir estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf yn y polisi, lle bo'n berthnasol.

Fel y nodir uchod, bydd yr adeilad newydd yn cymryd lle nifer o gabannau symudol, cynhwysyddion a thoiledau dros dro sydd ar y safle ar hyn o bryd. Felly, mae'r cynnig yn cynrychioli cyfleusterau gwell o ran dyluniad ac ansawdd na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r cynnig yn cynnwys gwella'r cyfleusterau ar y safle yn hytrach na chynnig defnydd newydd, a bydd hefyd yn gwella ymddangosiad y safle.

Bydd yr adeilad newydd yn cynnig strwythur parhaol, pwrpasol o ansawdd fydd oddeutu 372 medr sgwâr. O fewn yr adeilad ceir ardal fanwerthu di-doll, toiledau i gwsmeriaid a chyfleusterau llesiant.

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 24m x 15.5m x 4.6m o uchder, a bydd y deunyddiau allanol wedi'u gwneud o haenau dur gwrthstaen fydd yn lliw llwyd (Merlin Grey) a bydd y ffenestri a'r drysau hefyd yn lliw llwyd (Anthracite Grey).

Risg Llifogydd

Mae'r cais cynllunio yn ddatblygiad llai bregus. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais yn wynebu risg o lifogydd a'i fod o fewn Parth Llifogydd 3 (môr).

Adran 10 Nodyn Cyngor Technegol 15: Mae datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol, dyddiedig 2025 (TAN15) yn darparu cyngor ynghylch sut ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried ceisiadau yn unol â pholisi cynllunio cyfredol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi adolygu'r FCA a ddiweddarwyd, ac a gafodd ei gyflwyno gan yr ymgeisydd, dyddiedig 08/01/2026, ac wedi cadarnhau eu bod wedi dangos fod y cynnig yn cydymffurfio gyda ffigwr 5 TAN15, a'i fod yn dangos bod modd rheoli'r risg llifogydd yn briodol.

Mae'r FCA diweddaraf yn dangos y bydd y cynnig wedi'i ddylunio er mwyn atal llifogydd yn ystod achos o lifogydd 0.5% ynghyd â lwfans priodol ar gyfer newid hinsawdd ar gyfer oes y datblygiad. Mae hyn yn defnyddio'r amcangyfrifiad canolog sy'n ymwneud ag allyriadau i bennu'r cynnydd yn lefel y môr. Mae'r FCA diweddaraf yn argymell y dylai isafswm lefel y llawr gorffenedig fod 4.8m yn uwch na'r Datwm Ordnans, sydd wedi ei osod 120mm yn uwch na'r lefel llifogydd 0.5+CCA. Mae'r amcangyfrifiad ar gyfer y pen uchaf yn cynnig lefel uwch o 4.95m yn uwch na'r Datwm Ordnans.

Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod yr FFL wedi ei osod 4.8m yn uwch na'r Datwm Ordnans.

Effaith ar yr ardal gyfagos/defnydd cyfagos:

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â'r meini prawf datblygu ac mae'n gofyn i gynigion gydymffurfio â pholisïau'r cynllun perthnasol a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'r polisi hefyd yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod os fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Mae'r safle wedi ei leoli ddigon pell o unrhyw eiddo preswyl cyfagos neu ddefnydd cyfagos, ac ni chredir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith negyddol ar eu hiechyd, eu diogelwch na'u mwynder.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda PCYFF2.

Bioamrywiaeth/Datganiad Seilwaith Gwyrdd

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

Mae'r cyngor 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.

Mae'r cynnig yn cynnwys ardal â llawr caled sydd eisoes wedi'i datblygu sydd, ar hyn o bryd, yn derbyn cynhwysyddion a strwythurau dros dro. Ni effeithir ar unrhyw goed/gwrychoedd na llystyfiant o ganlyniad i'r datblygiad. Er mwyn darparu gwelliannau ecolegol fel sy'n ofynnol dan Bolisi AMG5 a Phennod 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, cynigir gosod dau focs nythu adar y to a dau focs nythu 1N Schwegler ar ddrychiad gogleddol yr adeilad newydd, ac mae pob un wedi'u dangos ar ddarluniadau'r drychiadau arfaethedig. Bydd y goleuadau yn rhai golau gwyn LED, heb fod yn rhy llachar, heb fynd y tu hwnt i 2700K ac yn wynebu i lawr. Bydd y goleuadau'n cael eu rheoli gan amserydd a/neu synhwyrydd fel bod y golau ymlaen dim ond yn ystod cyfnodau gofynnol.

Mae Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae'n cynnwys digon o wybodaeth i adnabod mesurau rheoli priodol fydd yn atal llygredd, rheoli

gweithgareddau adeiladu ac osgoi effaith andwyol ar safleoedd dynodedig cyfagos, llwybrau dŵr a'r amgylchedd arfordirol. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon gyda'r CEMP, a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r CEMP.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ecoleg a bioamrywiaeth a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad ar gais cynllunio a rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28, Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG), 'Cynnal Cymunedau Cynaliadwy ac Unigryw' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y mae disgwyl i ymgorffori ystyriaethau o'r iaith Gymraeg ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir bod mathau penodol o ddatblygiad lle bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Bydd y throthwy ar gyfer cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlygu ym Mholisi PS1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Nid yw'r cynnig yn bodloni'r trothwy hwn.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad sy'n ystyried yr Iaith Gymraeg, ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod ystyriaeth wedi ei rhoi i'r Iaith Gymraeg.

Adeiladau Rhestredig

Mae polisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Diogelu a ble bo'n briodol Gwella Asedau Treftadaeth. Nodir y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu, a lle bo'n briodol, gwella ei asedau treftadaeth unigryw wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun.

Mae polisi AT1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Gerddi a Pharciau Hanesyddol Cofrestredig ac mae'n nodi y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, lle'n briodol, ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli drws nesaf i grŵp o Adeiladau Rhestredig ym Mhier y Morlys, Swyddfa'r Harbwr, Tŷ'r Tollau, Bwa'r Morlys a'r Goleudy ar Pier y Morlys. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau nod yw graddfa arfaethedig yr adeilad yn ormodol wrth gymharu ag adeiladau gwasanaethau modern eraill yn yr ardal. Oherwydd hyn, ni ddisgwylir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol nac yn achosi niwed i sefyllfa'r Adeiladau Rhestredig ger y safle. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar olygfeydd i mewn ac allan o Ardal Gadwraeth Caergybi.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi Strategol PS20 a Pholisi AT1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Priffyrdd

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â datblygu a thrafnidiaeth gynaliadwy ac maent yn nodi y caiff datblygiadau eu cefnogi os ydynt wedi'u lleoli i leihau'r angen i deithio ac os gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Polisi TRA2 a TRA4 hefyd yn berthnasol o ran safonau parcio a rheoli effaith trafnidiaeth. Mae'r egwyddorion

hyn wedi'u hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12, Canllawiau Cynllunio Atodol ar Safonau Parcio a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

Ni fydd y cynnig yn cynhyrchu mwy o draffig na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd.

Casgliad

Credir bod y cynnig i newid y cynhwysyddion a strwythurau dros dro presennol, sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd at ddibenion di-doll yn cynnwys cyfleusterau ategol fel toiledau, gydag adeilad newydd o ansawdd yn dderbyniol. Mae graddfa a dyluniad yr adeilad yn dderbyniol ac mae'r cynnig yn cynrychioli cyfleusterau o ansawdd a dyluniad gwell na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r adeilad newydd o ansawdd o ran dyluniad a deunyddiau, a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar yr ardal yn weledol.

Ni fydd y cynnig yn effeithio ar unrhyw adeiladau cofrestredig cyfagos na'r Ardal Gadwraeth, ac mae mesurau priodol wedi'u rhoi ar waith i sicrhau na fydd y cynnig yn effeithio ar safleoedd gwarchodedig, llwybrau dŵr na'r arfordir.

Ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg, ac mae gwelliannau bioamrywiaeth addas yn cael eu cyflwyno o fewn y cynllun.

Ni fydd y cynnig yn cynhyrchu unrhyw draffig ychwanegol i'r hyn sydd yno'n barod gyda'r fferi, ac ni chredir y bydd y cynnig yn effeithio ar siopau presennol yng Nghanol y Dref.

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) Yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a'r gwelliannau bioamrywiaeth sydd wedi'u dangos ar ddarluniad rhif 2629-A3-04a a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2025/283. Bydd y gwelliannau ecolegol yn cael eu cwblhau cyn dechrau defnyddio'r adeilad a gymeradwyir, a rhaid eu cynnal a'u cadw am oes y datblygiad ar ôl iddo gael ei gymeradwyo.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

(03) Bydd defnydd yr adeilad yn cael ei gyfyngu i ddefnydd manwerthu di-doll yn unig yn nherfynell y fferi, ac nid at unrhyw ddiben arall yn ôl Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, neu unrhyw ddarpariaeth sy'n gyfystyr â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu neu ddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda, neu heb ddiwygiadau.

Rheswm: I sicrhau defnydd priodol ac er budd mwynder eiddo preswyl cyfagos.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â darluniad Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu rhif 2629-A3-06a.

Rheswm: Er mwyn gwarchod safleoedd dynodedig, llwybrau dŵr a'r arfordir.

(05) Ni fydd unrhyw ddŵr arwyneb a achosir oherwydd cynnydd ym maint to'r adeilad/neu arwynebau anhydraidd yn ei gwrtil, yn cael ei ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol drwy'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffos gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau nad oes llygredd yn effeithio ar yr amgylchedd ac nad yw'r amgylchedd yn cael ei ddifrodi.

(06) Bydd lefel Llawr Gorffenedig yr adeilad arfaethedig yn cael ei osod yn 4.8m yn uwch na'r Datwm Ordnans.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r adeilad yn wynebu llifogydd.

(07) Bydd y cladin allanol yn lliw 'Merlin Grey' a bydd y ffenestri/drysau yn lliw 'Anthracite Grey'.

Rheswm: I osgoi amheuaeth a sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith weledol ar yr ardal.

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

Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu - 2629-A3-06a
Cynllun Llawr – 2629-A3-05a
Drychiadau Arfaethedig – 2657-A3-08
Drychiadau Arfaethedig – 2629-A3-03a
Lleoliad a Chynllun Bloc Arfaethedig – 2629-A3-02a
Asesiad Goblygiadau Llifogydd - 2629-A3-08
Cynllun Topograffi – 2629-A3-09
Datganiad Seilwaith Gwyrdd - 2629-A3-07

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS13, PS14, TWR1, PS19, AMG5, PS20, AT1

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

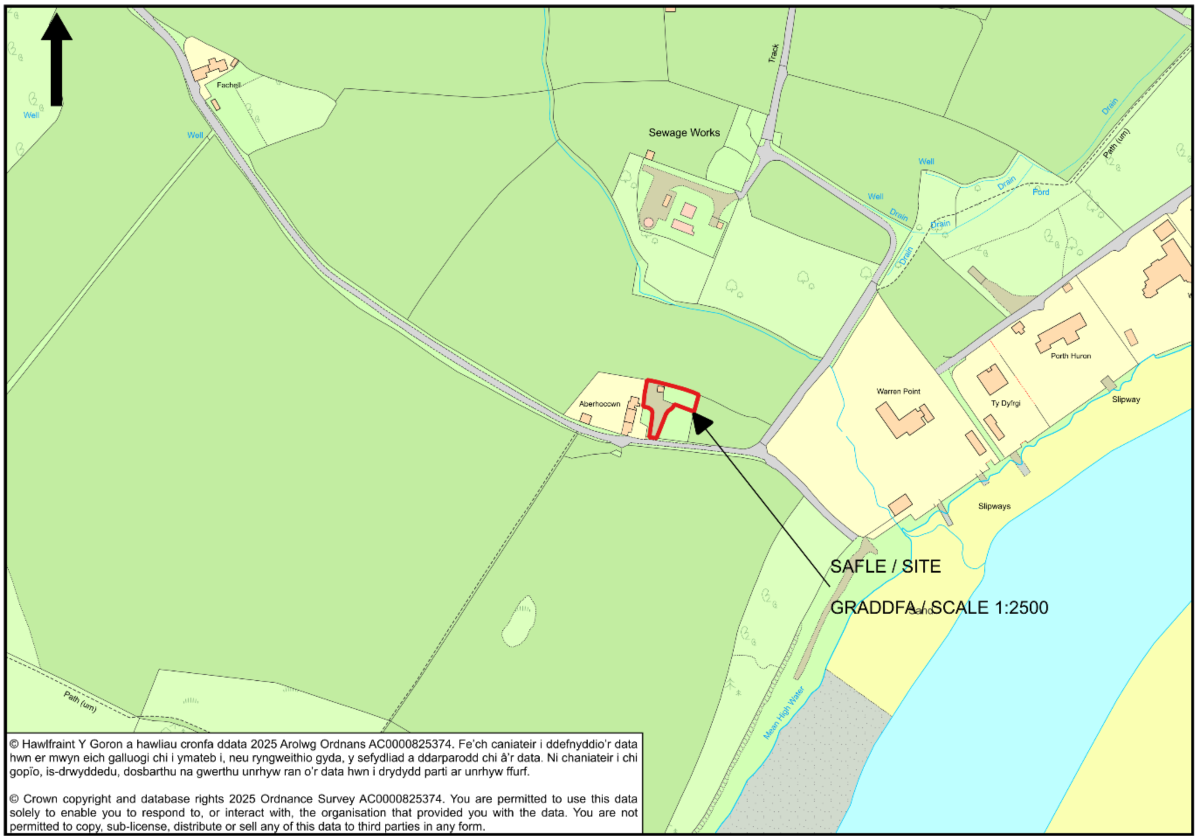
Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2026 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2025/275

Ymgeisydd: Ms Nia Hughes

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw lloches cae yn

Lleoliad: Aberhoccwn, Hermon



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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r aelod lleol wedi gofyn i alw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle presennol yn ddarn bach o dir amaethyddol drws nesaf i adeilad Rhestredig Gradd II, 'Aberhoccwn', ac mae modd cyrraedd y safle drwy ddefnyddio lôn wledig sengl y tu allan i ffin ddatblygu Malltraeth, fel y diffinir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cyflwynwyd y cais er mwyn cadw'r lloches bresennol yn y cae, sy'n cynnwys ystafell ar gyfer cadw anifeiliaid, decin wedi ei orchuddio, ystafell gyda chawod/toiled/sinc a lle i gadw carafán deithio i'r ymgeisydd allu aros yno pan mae ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai cadw'r lloches a'r garafán deithio yn cael effaith negyddol ar y cae amaethyddol, yr annedd gyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PS5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PS6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi TAI 14: Defnydd Preswyl o Garafanau, Cartrefi Symudol neu fathau eraill o Lety nad ydynt yn Barhaol
Polisi PS 19: Gwarchod a Gwella'r Amgylchedd Naturiol lle bo'n Berthnasol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
Canllawiau Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodweddiadol a Chynaliadwy

Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (2023 – 2028)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Ifan Jones	Mae'r aelod lleol yn cefnogi cadw'r datblygiad presennol er mwyn cadw anifeiliaid brîd prin fel bo'r ymgeisydd yn gallu gofalu amdanynt. Mae'r aelod lleol wedi gofyn i'r pwyllgor cynllunio ystyried y cais pe byddai bwriad i wrthod.
Cynghorydd Arfon Wyn	Yn yr ymateb cyntaf i'r ymgynghoriad codwyd pryder fod yr adeilad yn edrych fel annedd/caban i fyw ynddo yn hytrach na chysgodfan. Cadarnhawyd yn ystod yr ail ymateb i'r ymgynghoriad fod yr aelod lleol wedi newid ei feddwl ar ôl ymweld â'r safle, a chadarnhawyd ei

	fod bellach yn cytuno i gadw’r gysgodfan er mwyn gofalu am anifeiliaid brîd prin.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu cyngor i’r ymgeisydd.
Draenio / Drainage	Wedi darparu cyngor i’r ymgeisydd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Yn ystod yr ymateb i’r ymgynghoriad cyntaf gofynnwyd am gadarnhad a manylion mewn perthynas â draenio dŵr budr ar gyfer yr adeilad. Darparodd yr asiant gadarnhad mewn perthynas â’r system draenio dŵr budr.Roedd ail ymateb CNC yn cadarnhau nad oedd ganddynt sylwadau pellach a daprarwyd cyngor ar gyfer y cais.
Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council	Dim sylwadau hyd yma.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni ragwelir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar leoliad Aberhoccwm, yr adeilad rhestredig gradd II.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am welliannau ecolegol ac wedi darparu cyngor mewn perthynas â goleuadau allanol.

Cyhoeddusrwydd

Mae’r cais wedi’i hysbysebu drwy rannu llythyrau personol gyda meddianwyr eiddo cyfagos a rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19/12/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

15C171 - Cais ol-weithredol ar gyfer creu estyniad ir cwrtil ynghyd a chodi cysgodfa ar gyfer defnydd storio yn / Retrospective application for the extention to curtilage and erection of a field shelter for storage purposes at Aberhoccwn Cottage, Hermon, Malltraeth. Caniatau / Approved 08/06/2010

15C171A - Cais ol-weithredol ar gyfer cadw'r cysgodfa ar dir ger / Retrospective application for the retention of a field shelter on land near Aberhoccwn Cottage, Hermon, Malltraeth. Caniatau / Approved 04/12/2013

SCR/2025/51 - Barn sgrinio ôl-weithredol ar gyfer cadw lloches cae yn / Retrospective screening opinion for the retention of a field shelter at Aberhoccwn, Hermon. Dim Angen AEA / EIA Not Required 09/12/2025

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer cadw adeilad lloches a charafán teithio wedi'i alw i'r pwyllgor ar gais y Cynghorydd John Ifan Jones sydd wedi datgan bod y datblygiad presennol yn adeilad, carafán ac yn ddefnydd derbyniol yn y maes amaethyddol ar gyfer gofalu am anifeiliaid fel bod gan y perchennog lety wrth ofalu am yr anifeiliaid.

Y prif faterion yw a yw’r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio, a fyddai cadw’r gysgodfan a’r garafán deithio yn cael effaith negyddol ar y cae amaethyddol, yr annedd gyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu’r ardal gyfagos.

(iii) Ystyriaethau Polisi

Nodai Polisi PCYFF 3:*Rhaid i'r holl gynigion yn ddangos dyluniadau o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Anogir yn bennaf dyluniad arloesol sy'n effeithlon o ran ynni.*

Mae meini prawf 1, 2 a 3 yn nodi:

1. Mae disgwyl i bob cynnig ychwanegu at, a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.
2. Mae'n parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif byrth pwysig i Wynedd neu i Ynys Môn, ei effeithiau ar y dreflun a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol ac mae'n ystyried topograffi'r safle a gorwelion neu gribau amlwg;
3. Mae'n defnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio caled a meddal a sgrinio lle bo'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Mae'r darn o dir amaethyddol lle mae'r adeilad a'r carafán teithio wedi'u lleoli tua 0.19 hectar o arwynebedd. Yn ystod ymweliad safle ar 22/12/2025 roedd 3 alpaca o fewn yr adeilad heb unrhyw anifeiliaid amaethyddol eraill ar y tir. Mae'r lloches yn cynnwys ystafell ar gyfer anifeiliaid, ardal dec dan gysgod, ystafell gyda chawod/toiled/sinc, ardal wedi'i ffensio gyda bwrdd a chadeiriau a charafán teithio i'r ymgeisydd aros ynddi tra ar y safle. Mae'r gawod, y toiled a'r sinc ar y safle wedi'u cysylltu â thanc septig presennol ac mae paneli solar yn darparu trydan. Mae gan yr adeilad 2 simnai ar gyfer stôf coed bach a lle i gadw anifeiliaid ac o fewn y carafán teithio.

Mae'r adeilad a'r carafán teithio wedi'u lleoli yn rhan ogleddol y cae amaethyddol gyda'r datblygiad tua 1m o'r ffin, tua 27m o'r fynedfa bresennol i'r cae a thua 1m i'r sied storio amaethyddol bresennol. Mae rhan fach o'r cae lle mae'r adeilad a'r carafán teithio wedi'i lleoli wedi'i ffensio ac mae rhywfaint o lystyfiant wedi'i blannu ac mae bwrdd a chadeiriau yno.

Mae gan y lloches 3 ystafell. Mae'r ystafell ar gyfer cysgodi anifeiliaid yn mesur 4.6m o hyd, 3.5m o led, 3m i grib y to a 2.2m i fondo'r to. Mae'r ystafell i'r ymgeisydd ddefnyddio'r gawod/toiled/sinc yn mesur 3.1m o hyd, 2m o led, 2.2m i grib y to a 2m i fondo'r to. Mae'r decin awyr agored gyda tho uwchben yn mesur 3.4m o hyd a 2.3m o led. Nid yw'r carafán teithio wedi ei chysylltu â'r lloches ond mae o fewn pellter agos fel bod yr ymgeisydd yn gallu camu i mewn i'r carafán o'r ystafell lle cedwir anifeiliaid. Mae'r carafán teithio tua 6.8m o hyd, 2.2m o led a 2.2m o uchder. Mae'r carafán teithio ar olwynion ond mae wedi'i leoli rhwng yr adeilad a'r ffin felly y byddai ei symud o'r safle yn golygu dymchwel rhan o'r adeilad.

Mae dyluniad ac ymddangosiad y lloches yn adeilad pren gyda nodweddion tebyg i gaban pren gydag effaith boncyffion fertigol llorweddol, dalennau metel sy'n edrych fel teils, rhai ffenestri UPVC a rhai ffenestri alwminiwm gyda drysau pren. Gellir gweld y lloches o'r fynedfa gerbydau bresennol ac o rai golygfannau o'r ffordd gyhoeddus gyfagos sydd hefyd yn llwybr troed cyhoeddus. Mae'n weladwy o rai safbwyntiau o'r ffordd gyhoeddus a'r llwybr troed i'r dwyrain o'r safle.

Fel rhan o'r cais cynllunio mae'r asiant wedi cyflwyno Datganiad Cynllunio ac e-bost cadarnhau ychwanegol sy'n nodi mai dim ond ar gyfer wyna ac ebolion y defnyddir y cae a'r lloches ac nad oes gan yr ymgeisydd unrhyw fwriad i fyw yn yr adeilad na'r carafán. Unwaith y bydd yr ŵyn a'r ebolion yn ddigon hen byddant yn cael eu symud i gaeau rhent i bori. Mae gan yr ymgeisydd 25 o ddefaid brid prin, 2 gaseg cob Cymreig a 3 alpaca. Mae'r datganiad yn mynd ymlaen i ddatgan bod y lloches flaenorol a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 15C171A wedi'i difrodi mewn stormydd a bod y lloches bresennol wedi'i hadeiladu yn ei safle presennol er mwyn caniatáu golygfeydd gwell i'r annedd gyfagos yn Aberhoccwn.

Mae'r datganiad cynllunio yn nodi bod gan y safle gynsail ar gyfer llochesi ar y tir gan fod caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i roi ac nad yw'r defnydd presennol o'r lloches yn wahanol er bod yr ymddangosiad a'r lleoliad yn wahanol. Mae'r effaith ar y dirwedd yr un fath yn ôl y datganiad gyda'r lloches o faint a lleoliad tebyg i lochesi blaenorol a'r carafán wedi'i leoli ar y tir ar gyfer cyfleusterau hylendid yn unig.

Ymwelodd y swyddog penderfynu â'r safle ar 22/12/2025 gyda chaniatâd yr ymgeisydd. Mae gan yr ystafell ‘Lloches Maes’ sy’n gartref i’r anifeiliaid waliau wedi’u plastro yn fewnol gyda thrawstiau a distiau pren agored, 4 ffenestr UPVC ac alwminiwm ar waliau allanol, un drws Ffrengig pren a gwydr a 2 ffenestr ar waliau mewnol i ddarparu mwy o olau dydd i ffenestri’r carafán teithio. Byrddau pren yw'r llawr ac mae'r ymgeisydd wedi addurno'r ystafell gyda lampau crog, lampau wedi'u gosod ar y wal ac mae ganddo ddodrefn pren y tu mewn. Pan ymwelodd Tîm Gorfodi’r cyngor â’r safle ar 07/08/2025, nid oedd unrhyw arwyddion bod yr ystafell lle’r oedd yr anifeiliaid wedi cael ei defnyddio i gadw anifeiliaid ac roedd ynddi soffa, dodrefn eraill ac eitemau personol. Roedd yn ymddangos bod y carafán teithio a'r ystafell gawod wedi cael eu defnyddio am gyfnod hir ac nid yw'n ymddangos eu bod yn cael eu defnyddio fel lle dros dro i lochesu.

Nid yw cynllun mewnol a dewis deunydd yr ystafell sy'n gartref i'r anifeiliaid wedi'u cynllunio gyda diogelwch anifeiliaid na phobl mewn golwg gyda ffenestri isel a gellir torri gwydr y drws Ffrengig yn hawdd, roedd gwair wedi'i osod ar y lloriau pren ond gallai anifeiliaid ei dorri a bydd tail anifeiliaid yn disgyn trwy'r bylchau ac yn achosi pydredd yn y dyfodol agos. Mae'r dodrefn a'r eitemau personol sydd yn yr ystafell o hyd yn dangos bod yr ystafell wedi cael ei defnyddio er cysur yr ymgeiswyr ac nid ar gyfer wyna nac ebolion. Ni allai maint yr ystafell gartrefu mwy na 5 oen ar un adeg nac ychwaith gartrefu mwy nag 1 ebol neu alpaca ifanc ar y tro. Pe bai angen i'r ŵyn neu'r ebolion fod dan do gyda'u mam, byddai'r ystafell yn rhy fach i gartrefu ceffyl neu alpaca wedi tyfu a dim ond i ddarparu lle i un ddafad.

Mae gan y lloches ddwy adran, gyda'r adran fwyaf â tho dau ongl a'r adran lai â tho un ongl. Nid yw dyluniad ac ymddangosiad y rhannau hyn o'r adeilad yn ymddangos fel adeiladau amaethyddol ond fel caban pren yng nghanol cae amaethyddol. Mae fframiau ffenestri a drysau o wahanol feintiau a lliwiau'r adeiladau yn gwneud i'r adeilad sefyll allan, ac nid yw o ddyluniad o ansawdd uchel. Nid yw'r adeilad a'r carafán teithio yn cyd-fynd â'r ddwy sied storio amaethyddol lai arall ar y safle. Aberhoccwn yw'r annedd agosaf at y safle ac mae ganddo ffenestri sy'n edrych dros y safle. Nid yw'r datblygiad wedi'i guddio'n dda o'r annedd gyfagos, o'r fynedfa i gerbydau na'r ffordd gyhoeddus a'r llwybr troed cyfagos.

Ni ystyrir bod y lloches a'r carafán teithio o ansawdd uchel o ran dyluniad ac nid yw'n ystyried yr amgylchedd amaethyddol o'i gwmpas ac felly mae'n groes i bolisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu. Fe'i hystyrir yn ddatblygiad anghyfiawn ac ysbeidiol sy'n ffurfio nodwedd anghydnaws ac anghytûn, sy'n methu â chynnal cymeriad gwledig a annatblygedig y lleoliad cefn gwlad agored hwn. Ystyrir bod y lloches a'r carafán teithio yn groes i feini prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 gan nad ydynt yn parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol ac nid yw ei ddyluniad yn briodol ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig nac i'w amgylchoedd.

Mae meini prawf 6 polisi **PS 5** yn nodi y dylai datblygiadau amddiffyn a gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, sydd hefyd wedi'i gadarnhau ym mholisi **PS 19** sy'n nodi y bydd datblygiad yn cael ei reoli i warchod a gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir nodedig ardal y Cynllun, a bydd cynigion sydd ag effaith andwyol sylweddol arnynt yn cael eu gwrthod oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a'r manteision ohono yn amlwg yn drech na gwerth y safle neu'r ardal. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad anghyfiawn ac ynysig mewn cefn gwlad agored, a fyddai'n niweidio harddwch naturiol yr amgylchedd cyfagos.

Mae paragraff 2.1.1 o **TAN 6** yn nodi bod gan y system gynllunio rôl allweddol i'w chwarae wrth amddiffyn yr amgylchedd naturiol a diogelu cefn gwlad. Mae hyn yn cael ei hyrwyddo mewn polisi cenedlaethol, gydag adran 3.38 o Bolisi Cynllunio Cymru (PPW) yn nodi, yn unol â datblygu cynaliadwy ac egwyddorion cynllunio cenedlaethol, fod yn rhaid gwarchod cefn gwlad a'i wella lle bo'n bosibl. Ni ystyrir bod yr adeilad hwn wedi'i gynllunio a'i ddefnyddio at ddibenion amaethyddol, a fyddai'n gwrth-ddweud amcanion a thargedau polisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Mae'r diffyg cydymffurfio â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol yn tynnu sylw at y ffaith bod y datblygiad hefyd yn groes i bolisi PCYFF 1 sy'n nodi y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu yn cael ei wrthod, oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol.

(ii) Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae **Polisi AMG1** yn ystyried cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar y lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac sy'n ystyried Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae'r cynllun rheoli'n nodi:

CCC 3.1 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 neu safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Disgwylir i'r holl ddatblygiadau ac ail-ddatblygiadau newydd o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE fabwysiadu dyluniad, deunyddiau a thirlunio o'r safon uchaf er mwyn cadw a gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy, yn cael eu cefnogi.

Mae polisi **PCYFF4** yn nodi y dylai bob cynnig integreiddio â'r hyn o'i amgylch. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Fel y nodwyd yn flaenorol, gellir gweld y safle o'r fynedfa i gerbydau a'r ffordd gyhoeddus gyfagos sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus. Ni ystyrir bod y lloches a'r carafán teithio yn ddatblygiadau sy'n bodloni'r ansawdd dylunio uchel sy'n ofynnol gan y polisi ac mae eu hymddangosiad o fewn yr AHNE sensitif yn niweidio rhinweddau amaethyddol ac arfordirol yr ardal. Mae'r golygfeydd o'r annedd gyfagos, sef Aberhoccwn, yn cael eu heffeithio'n negyddol ac maent bellach yn cynnwys caban pren a charafán teithio lle'r oedd y sied amaethyddol gynt. Mae rhai coed conwydd bach wedi'u plannu'n agos at yr adeilad ond nid ydynt yn darparu sgrinio digonol o'r datblygiad, nid ydynt yn frodorol i'r ardal ac nid ydynt yn gydnaws â'r coed a'r amgylchedd o amgylch y safle.

At ei gilydd, nid yw'r datblygiad presennol yn ategu nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, nid oes digon o sgrinio o'r safle ynghyd ag effaith andwyol ar rinweddau arbennig yr AHNE sy'n groes i bolisïau PCYFF 4 ac AMG 1.

(iii) Defnyddio carafán teithio ar gyfer llety dros nos wrth ofalu am anifeiliaid

Mae Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 yn nodi, *yn ddarostyngedig i ddarpariaethau paragraff 13 o'r Atodlen hon, ni fydd angen trwydded safle i ddefnyddio tir amaethyddol fel safle carafanau ar gyfer llety yn ystod tymor penodol i berson neu bersonau sy'n gweithio mewn gweithrediadau ffermio ar dir yn yr un galwedigaeth.*

Mae **Polisi TAI 14** yn cefnogi'r defnydd preswyl o garafanau mewn rhai amgylchiadau, megis llety dros dro i weithwyr sy'n adeiladu prosiect cymeradwy, os oes angen mewn cysylltiad â sefydlu menter wledig newydd yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r datganiad cynllunio yn nodi bod y carafán teithio yn cael ei ddefnyddio ar gyfer cyfleusterau hylendid. Pan ymwelodd y swyddog penderfynu â'r safle, roedd yn amlwg bod y carafán yn cael ei defnyddio fel lle i orffwys ac aros dros nos gyda'r gawod, y toiled a'r sinc o fewn un o'r adeiladau cyfagos. Mae'r carafán wedi'i lleoli y tu ôl i'r adeiladau ac ni ellir ei symud o'r safle heb ddymchwel rhan o'r adeilad yn gyntaf. Mae'r ystafell gawod/toiled/sinc wedi'i chysylltu â thanc septig dŵr budr sydd eisoes yn bodoli ar y safle. Mae golygfeydd o'r awyr o'r carafán teithio yn dangos ei fod wedi bod yn y safle hwn ar y safle ers 2021. Mae'r datganiad cynllunio yn nodi y bydd angen i'r ymgeisydd fod ar y safle am dros 2 fis o fis Chwefror i fis Ebrill ar gyfer wyna a 2 i 3 wythnos ym mis Mai ar gyfer ebolion ceffylau.

Gyda'r carafán wedi'i leoli yng nghefn yr adeilad, byddai angen dymchwel rhan o'r adeilad i'w symud o'r safle pan nad yw'n cael ei ddefnyddio. Nid yw lleoli'r carafán teithio yn barhaol ar dir amaethyddol yn cydymffurfio â Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 a gyda'r cyfleusterau gwresogi, trydan

a gynhyrchir a'r ystafell ymolchi parhaol a ddarperir yn yr adeilad sydd wedi'u cysylltu â'r tanc septig presennol, byddai defnyddio'r carafán yn groes i Bolisïau PCYFF 1 a TAI 14.

Casgliad

Byddai cadw’r lloches a'r carafán teithio yn cael effaith negyddol ar y safle, golygfeydd o anheddau cyfagos a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyda'i raddfa, lleoliad, dyluniad, ymddangosiad a defnydd yn groes i bolisïau cynllunio PS 5, PCYFF1, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 14, PS 19, AMG 1 a Nodyn Cyngor Technegol 6 a Pholisi Cynllunio Cymru (argraffiad 12).

Argymhelliad

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

(01) Ni ystyrir bod y datblygiad, oherwydd ei raddfa, ei ddyluniad a'i ymddangosiad, yn addas at ddibenion amaethyddol, nid yw'n ddyluniad o ansawdd uchel ac ni fydd yn parchu cyd-destun y safle na'i le o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn groes i Bolisi PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12).

(02) Ystyrir bod y datblygiad yn ddatblygiad ysbeidiol ac anghyfiawn mewn lleoliad cefn gwlad agored sy'n methu â diogelu a gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, yn groes i bolisïau PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 5 a PS 19 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12).

(03) Mae'r datblygiad ar gyfer lleoli carafán teithio yn barhaol a defnyddio cyfleusterau ar y safle mewn cysylltiad â ffermio tymhorol yn groes i Bolisi PCYFF 1 a TAI 14 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12).

This page is intentionally left blank