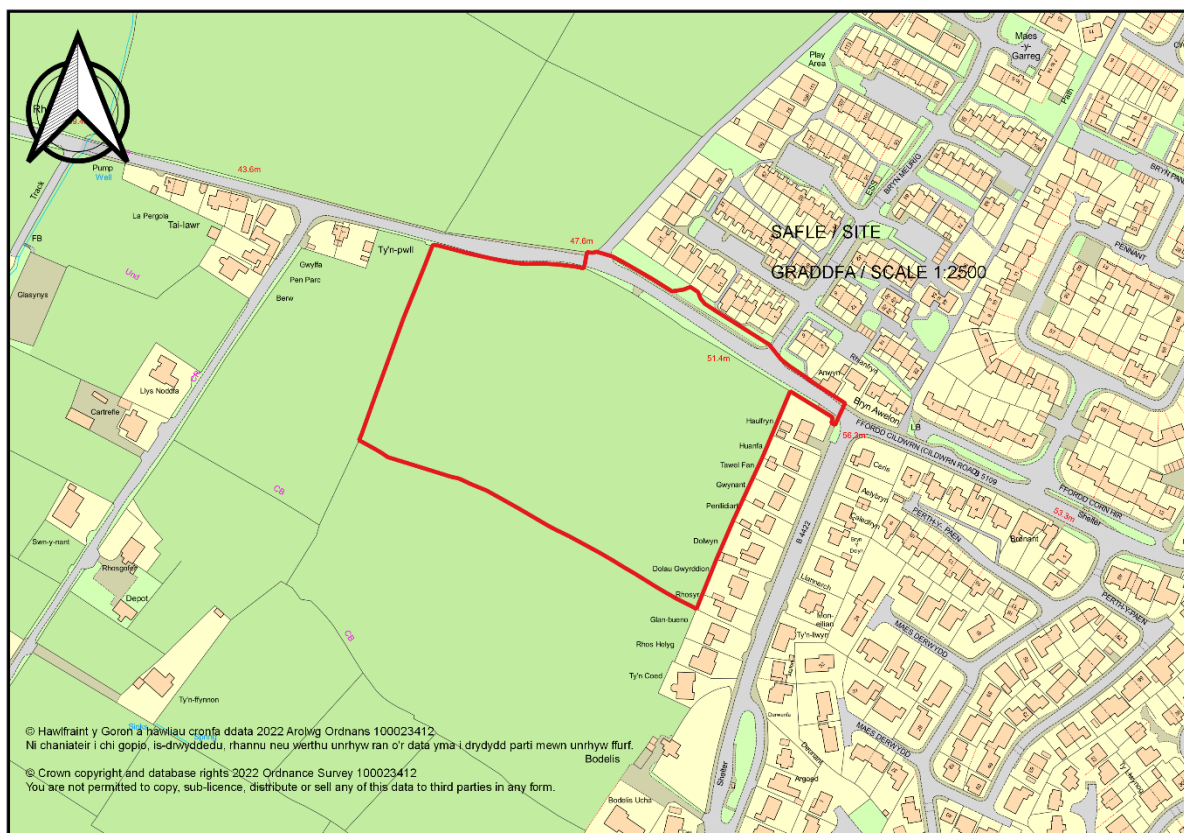


Rhif y Cais: MAO/2022/13

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd a creu mynedfa i gerbydau) er mwyn creu llwybr 2.5m o led i ddarparu mynediad gwell i'r ysgol newydd, dymchwel y wal presennol, codi ffens/wal yn ei le ynghyd a tori coeden Onnen ar dir gyferbyn a

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd. Mae'r newidiadau'n cynnwys creu llwybr troed 2.5m o led i ddarparu gwell mynediad i'r ysgol ar dir gyferbyn â Bryn Meurig, Llangefni.

Mae'r ysgol newydd wrthi'n cael ei hadeiladu ac mae wedi'i lleoli ar gyrion gorllewinol prif ardal drefol Llangefni. Mae'r tir gerllaw chylchfan y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r newidiadau'n ansylweddol a p'un a yw'r newid mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael.

Polisiâu

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 Thirweddau
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dwr
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle Bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau mewn perthynas a oes y coeden Onnen.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Nid yw'n ofynnol hysbysu cymdodion am cais o'r math yma; fodd bynnag, hysbysodd yr awdurdod cynllunio lleol y cymydog agosaf i safle'r cais. Hyd yma ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbyddau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

FPL/2019/7 – Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbyddau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Caniatau

DIS/2019/55 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amodau'n rhannol

MAO/2019/11 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 er mwyn newid yr edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, adleoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni - Caniatáu

DIS/2019/83 – Cais i ryddhau amod (10) (Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog) a (12) (Goruchwyllo'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu) o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau'n Rhannol

DIS/2020/90 – Cais i ryddhau amod (06), (Datganiad dull adeiladu) (15), (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r Amodau

DIS/2020/91 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni – Rhyddhau'r amod yn rhannol

MAO/2020/31 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) i newid y cladin a chael gwared ar 2 ystafell ddosbarth ar dir ger - Bryn Meurig, Llangefni - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r ddogfen "Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës" sy'n "fan cychwyn" o ran penderfynu beth sy'n cael ei ystyried yn "ansylweddol. Mae'n nodi:

"Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

- (a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;
- (a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
- (b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,
- (c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Cynigir y newidiadau canlynol:-

- Creu llwybr troed 2.5m o gyffordd y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn tuag at y fynedfa amaethyddol a adleoliwyd. Bydd hyn yn cynnwys dymchwel y wal garreg bresennol ynghyd ag ail-godi'r wal â blociau/gro chwipio yn ôl 1m. Mae caniatâd eisoës wedi'i roi ar gyfer llwybr troed 2.5m o led yn yr ardal hon o dan ganiatâd a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Creu llwybr 2.5m o led o'r fynedfa amaethyddol i'r ysgol newydd drwy dynnu'r wal garreg, gwrych a choed a gosod ffens rhwyll weld 1.2m o uchder a phlannu gwrych o blanhigion brodorol cymysg y tu ôl iddi, a chodi wal carreg galch newydd ynghyd â phlannu 2 goeden. Bydd y polyn lamp yn cael ei symud at y ffens newydd. Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn nodi llwybr troed 2.5m o led yn yr

ardal hon; fodd bynnag, roedd rhywfaint o anghysondeb yn y cynlluniau gwreiddiol ac nid yw'n bosibl creu'r llwybr troed 2.5m heb dynnu'r wal bresennol a thorri'r goeden Onnen, gwaith nad oedd yn rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Mae adroddiad coedyddiaeth wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi bod y goeden yn dioddef o Glefyd Coed Ynn. Mae'r adroddiad yn argymhell torri'r goeden o fewn 6 mis. Mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau ei bod hi'n annhebygol y gellir cadw'r goeden am fwy na 10 mlynedd oherwydd bod y clefyd yn bresennol.

Bydd angen rhagor o wybodaeth am y cynllun tirweddu a bydd hyn yn cael ei ychwanegu fel amod.

Casgliad

Bernir bod y newidiadau'n ansylweddol. Ni fydd maint y newid yn cael effaith sy'n wahanol i'r caniatâd gwreiddiol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol yn weledol neu o ran amwynder, ni fydd unrhyw drydydd parti'n cael eu rhoi o dan anfantais ac nid yw'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu.

Ar ôl ystyried yr uchod ar holl ddeunyddiau eraill, bernir bod y cais yn ansylweddol ac felly fe'i caniateir o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 gyda diwygiad i amod (02) ac amod ychwanegol (18).

Argymhelliad

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

(18) Dylid cyflwyno manylion llawn am y gwaith tirweddu fel y gwelir yn narlun YNL-LST-00-XX-DR-L-2105 Rev 1 a rhaid cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau defnyddio'r datblygiad. Rhaid cwblhau'r gwaith tirweddu yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cymeradwyo'r manylion a rhaid ei gadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma. Os digwydd i goed neu llwyni farw, gael eu difrodi'n sylweddol neu gael eu heintio o fewn pum mlynedd i gwblhau'r cynllun tirweddu, rhaid plannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint yn eu lle yn ystod y tymor plannu dilynol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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: MAO/2022/16

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn ail-eirio amodau (07) (asesiad risg bioddioigelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (Tirlunio), (20) (llwybrau troed ar gyfer cerddwyr a (21) (tirlunio) ar dir ger

Lleoliad: Ysgol y Graig, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud ar ran Cyngor Sir Ynys Mon.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen newydd yn Ysgol y Graig. Mae'r newidiadau er mwyn

ail-eirio amodau (07), (17), (18), (20), (21) fel y gellir caniatáu gwaith dros dro i'r fynedfa cyn rhyddhau'r amodau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r newidiadau'n ansylweddol a p'un a yw'r newid mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael.

Polisiâu

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 Thirweddau

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol

Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019

Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig – Mawrth 2008

Safonau Parcio – (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Nid oes angen ymgynghori â chymdogion na'u hysbysu fel rhan o gais am welliant ansylweddol ac nid ystyriwyd bod angen gwneud hynny.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, mannau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw - Ysgol y Graig, Llangefni - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi'r ddogfen "Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoës" sy'n "fan cychwyn" o ran penderfynu beth sy'n cael ei ystyried yn "ansylweddol. Mae'n nodi:

"Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

(a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael;

(a)(ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?

(b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu,

(c) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

· Mae amod (07) o'r caniatâd blaenorol FPL/2021/361 yn datgan na fydd unrhyw waith datblygu, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan bod rhaid creu mynedfa dros dro er mwyn caniatáu mynediad i'r safle i archeolegwyr ystyrir ei bod hi'n dderbyniol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (17) yn datgan bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) cyn dechrau datblygu'r safle. Fodd bynnag, mae angen creu mynedfa dros dro er mwyn caniatáu i waith Archeolegol gael ei gwblhau ar y safle. Ystyrir ei bod hi'n briodol creu mynedfa dros dro cyn cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Dim ond ychydig o draffig fydd yn mynd a dod o'r safle yn ystod y cam hwn o'r datblygiad. Bydd yr amod yn cael ei eirio i'w gwneud hi'n ofynnol cyflwyno CTMP ar ôl cwblhau'r gwaith archeolegol.

Mae amod (18) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (20) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y bydd manylion am y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

· Mae amod (21) yn datgan na fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol) yn digwydd hyd nes y cynhelir cyfarfod rhwng contractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd â'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed. Gan y bydd rhaid creu mynedfa dros dro fel y gall archeolegwyr gael mynediad i'r safle ystyrir ei bod hi'n briodol ail-eirio'r amod i (ac eithrio ar gyfer caniatáu mynediad i archeolegwyr a chreu mynedfa dros dro).

Casgliad

Bernir nod y newidiadau yn newidiadau ansylweddol. Ni fydd ail-eirio'r amodau ryw fymryn yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol yn weledol nac o safbwynt mwynderau lleol, ni fydd unrhyw drydydd parti'n cael ei roi dan anfantais ac ni fydd y cynnig yn mynd yn groes i bolisiau cenedlaethol neu bolisiau'r cynllun datblygu.

Argymhelliaid

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

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu, (ac eithrio unrhyw waith yn gysylltiedig â'r gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) gan gynnwys clirio'r safle, a allai effeithio ar rywogaethau ymledol, yn dechrau hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch safle cyfan (yn enwedig Montbretia) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, gwaredu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gymeradwyo yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anffordorol ymledol ar y safle.

(17) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

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

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

(18) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd cynllun tirlunio caled a meddal wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys cydnabyddiaeth o'r coed presennol (gan gynnwys

ardaloedd gwarchod gwreiddiau) a gwrychoedd ar y tir, nodi'r rhai sydd i'w cadw a gosod Mesurau Gwarchod Coed i'w gwarchod trwy gydol y datblygiad.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio'r safle yn digwydd hyd nes y bydd manylion ar gyfer, a cynllun y llwybrau cyswllt i gerddwyr, wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, fel y nodir yng nghanllawiau cadw coed a llwybrau dim cloddio. Bydd y gwaith adeiladu llwybr yn cael ei wneud fel a gymeradwywyd cyn i'r adeilad dod i ddefnydd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

(21) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad (ac eithrio gwaith archeolegol a'r fynedfa dros dro) sy'n cynnwys clirio safle yn digwydd yn y brif fynedfa hyd nes y cynhelir cyfarfod cyn cychwyn ar y safle a fynychir gan gontractwr coedyddiaeth neu bensaer tirwedd penodedig y datblygwr, pensaer neu reolwr y safle a cynrychiolydd o'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) i gytuno ar dorri coed a lleoliad mesurau diogelu coed fel y nodir yn Amod (19). Bydd y datblygiad yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Yn unol â pholisi CDLI ar y Cyd PCYFF 4

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

Rhif y Cais: FPL/2022/51

Ymgeisydd: Hancox

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais Aelodau Carwyn Jones a Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio yn y gerddi Fictoriaidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth sydd wedi'u cynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i osod yn ôl o ochr De-ddwyrain yr A545, Lôn Biwmares, o Borthaethwy tuag at Fiwmares, mewn lleoliad hardd yn edrych dros y Fenai.

Mae fila fawr ormodol Plas Rhianfa yn adeilad rhestredig gradd II* (Cyf. Cadw: 81142) ac fe'i disgrifir fel adeilad arddull gothig Ffrengig addurniadol (wedi'i ysbrydoli gan blastai'r Loire). Wyneb o gerrig calchfaen nadd Penmon, gydag addurniadau o gerrig rhywiog ac (ac eithrio'r tyrrau), llechi to siâp cennau pysgod. Wedi'i adeiladu i fwynhau'r olygfa dros y Fenai, mewn safle ar lethr ddramatig, mae'r tŷ wedi ei gynllunio mewn modd anarferol: mae'r fynedfa gefn ar y lefel daear yn cysylltu â'r prif floc gyda phont â tho arni, a'r prif lawr mewn gwirionedd yw ail lawr y prif floc llety.

Mae'r Porthdy gerllaw, sydd â phileri gatiâu a wal gynnal i'r iard ac sydd wedi ei leoli i'r Gogledd-orllewin, ei hun yn esiampl ar raddfa fach o'r arddull Gothig Ffrengig ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyf. Cadw: 83051). Yn union i'r De mae tŷ haf a cholomendy arddull gothig Ffrengig / chinoiserie yng ngardd Plas Rhianfa.

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.
- A yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad a graddfa.
- A fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Gwynedd Council	Dim sylwadau.

Cadw Consultations	Ystyrir bod effaith yr adeilad unllawr arfaethedig ar y parc a'r ardd gofrestredig yn dderbyniol ac nid yn arwyddocaol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Roberts	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad amodol.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad amodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas â gofynion SDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law.

Roedd y gwrthwynebiad a dderbyniwyd ar sail y cyflwyniad cychwynnol ar gyfer adeilad atodol deulawr, 8 ystafell wely ac sydd bellach wedi'i newid i adeilad atodol unllawr, 6 ystafell wely. Mae'r cynlluniau diwygiedig wedi bod yn destun cyhoeddusrwydd statudol ychwanegol ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.

Hanes Cynllunio Perthnasol

17C464/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-leoli piler y giât garreg i ledu'r fynedfa / Listed Building Consent to relocate the stone gate pillar to widen the access at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Granted 18.08.2011

17C464A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith amrywiol yn / Listed Building Consent for various works at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 15.09.2011

17C464B/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i gael gwared ar 2 falconi presennol yn / Listed Building Consent for the removal of 2 no existing balconies at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 10.11.2011

17C464C - Newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt, adeiladu maes parcio newydd ac estyniad i gwrtil yn / Change of use from residential into a hospitality, events and related functions

including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard, construction of a new car park and extension to curtilage at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 01.05.2012

17C464D/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt yn / Listed Building Consent for the change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatau/Granted 14.05.2012

17C464E - Newid defnydd yr annedd presennol i 8 ystafell wely yn gysylltiedig â 'Chateau Rhianfa' yn / Change of use of dwelling into 8 bedrooms linked to Chateau Rhianfa at Coed Celyn, Glyn Garth - Caniatau/Granted 21.09.2015

SCR/2022/51 - Barn sgrinio ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Dim angen AEA/EIA Not required 09.03.2022

LBC/2022/5 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at - Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy / Menai Bridge - Heb Benderfyniad / Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio ar dir y gerddi Fictoraidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth ac mae wedi'i gynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae'r cynnig hefyd yn destun cais ar wahân ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig (Cyf: LBC/2022/5).

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am adeilad llety ategol dau lawr gydag 8 ystafell wely, ond diwygiwyd y cais oherwydd pryderon gan ymgynghoreion ynghylch dyluniad, graddfa ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig gerllaw a'r ardal.

O dan y cynigion arfaethedig, yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgynghoreion perthnasol, cynigir codi adeilad gyda 6 ystafell wely.

Mae'r cynnig diwygiedig yn awr yn amlwg yn israddol o ran ei raddfa a'i uchder, gan ei fod yn adeilad cyfan gwbl un llawr. Mae newidiadau eraill yn cynnwys ychwanegu dwy ffenestr oriel, a chyflwyno gorchudd garreg wrthgyferbyniol ar y drychiad gorllewin. Ystyrir bod y newidiadau hyn yn mynd i'r afael â phryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod talcen gwreiddiol yr estyniad arfaethedig, sef y brif olygfa o'r gerddi, ychydig yn noeth o ran ei edrychiad.

Bydd y dyluniad cyfoes a chymharol blaen a fwriedir ar gyfer yr estyniad, ynghyd â'i raddfa a'i uchder israddol, yn caniatáu i'r ased treftadaeth, sydd ar raddfa fwy ac sydd â manylion coeth gormodol, barhau i ddominyddu ei osodiad.

Yn ogystal, ystyrir y bydd y to gwyrdd arfaethedig a'r wal parapet yn cyfyngu ar effaith weledol yr estyniad o olygfeydd o'r prif adeilad, tra bydd y wal garreg dal sy'n bodoli'n barod yn cuddio llawer iawn o olygfeydd o'r Gogledd. Bydd y llystyfiant a'r coed aeddfed sylweddol presennol yn lleihau effaith yr estyniad arfaethedig o'r De a'r Gorllewin.

Ystyrir bod y paled cyfoes o ddeunyddiau arfaethedig o safon uchel ac yn sympathetig i'r ased treftadaeth a'i osodiad ac nid ystyrir y byddai'r cynigion yn niweidio cymeriad arbennig neu osodiad yr adeilad rhestredig, adeiladau rhestredig gerllaw, yr Ardd Hanesyddol Gofrestredig na'r AHNE dynodedig.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF2, PCYFF3, AMG1, PS20 ac AT1. Bydd y cynnig ar gyfer to gwyrdd hefyd yn arwain at welliannau mewn bioamrywiaeth ac yn bodloni Dyletswydd Adran 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Mae Polisi Strategol PS 12 yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth presennol a chefnogi darpariaeth o lety â gwasanaeth newydd o safon uchel.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â Llety Gwyliau ac mae Maen Prawf 3 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli'n barod yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*

O ran maen prawf (i), mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghwrtil y gwesty presennol ac felly mae'n cyd-fynd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y diffinnir yn adran 3 Polisi Cynllunio Cymru 11.

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn briodol ac mae'n unol â maen prawf (ii).

Nid yw meini prawf (iii), (iv) a (v) yn berthnasol i'r datblygiad penodol hwn gan ei fod yn cynnwys estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau perthnasol polisi TWR 2.

O ran effaith y cynnig ar y dirwedd, mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos gwelededd cyfyngedig o du mewn i erddi hanesyddol Plas Rhianfa, yn bennaf o olygfeydd 1 a 2, ac ychydig iawn o welededd ger y glannau yng ngolygfeydd 8 a 9. Mae ffotograffau 12-17 o lannau'r Fenai ar ochr y tir mawr, ac 18 o Bier Bangor, yn dangos nad oes fawr o welededd ac mae'r cynnig yn cael ei guddio i raddau helaeth gan goed aeddfed yn yr ardd ac ar hyd y glannau. Mae'r coed yn y gerddi yn gymysgedd o goed conifer a llydanddail ac mae'n debygol y bydd mwy o welededd yn ystod misoedd y gaeaf. Serch hynny, mae'n debygol y bydd yn parhau i gael ei guddio i raddau helaeth. Felly, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd ar draws y Fenai tuag at yr AHNE.

Dylai'r cynigion warchod a gwella cymeriad yr AHNE, ac yn arbennig y gerddi hanesyddol a'r coed aeddfed sy'n gysylltiedig â'r safle ac, o'r herwydd, bydd unrhyw ganiatâd yn cynnwys amod yn gysylltiedig â rheoli coed yn y tymor hir.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd hefyd mewn perthynas â'r cynigion ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad, yn amodol ar osod amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a rhoddwyd ystyriaeth i gymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i osodiad, yn ogystal â gosodiad adeiladau rhestredig gerllaw, a chyflwynwyd dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod a gwella'r adeilad rhestredig a'r adeilad rhestredig gerllaw, yr ardd hanesyddol gofrestredig a'r AHNE dynodedig, yn amodol ar osod amodau.

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) Ni chaiff y llety atodol ei feddiannu ond mewn cysylltiad â defnydd y gwesty presennol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

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

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

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

(04) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun ar gyfer gwarchod coed (Cynllun Gwarchod Coed), yn unol â BS 5837:2012, ar gyfer pob coeden o fewn 20 metr i'r datblygiad arfaethedig a'r llwybr mynediad i'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gynnwys manyleb ar gyfer ffensys amddiffyn i warchod coed yn ystod gwaith adeiladu a chynllun yn dangos aliniad y ffensys amddiffynnol. Rhaid iddo gynnwys manylion mynediad i'r safle, parcio dros dro, llwytho, dadlwytho a storio cyfarpar, deunyddiau, tanwydd a gwastraff, yn ogystal â chymysgu concrit. Yn ogystal, rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gael ei roi ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, trwy gydol y gwaith datblygu.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4 i sicrhau nad yw coed a gedwir yn cael eu niweidio gan y cynnig.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd oni fydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu â llif dŵr budr ac, wedi hynny, bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad.

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad y Safle: 20-762 3 001
- Cynllun Bloc Arfaethedig: 20-762 3 001 Rev A
- Cynllun Safle a Tô Arfaethedig: 20-762 3 005 Rev B
- Cynlluniau Llawr Isaf ac Uchaf Arfaethedig: 20-762 3 010 Rev F
- Edrychiadau Arfaethedig: 20-762 3 011 Rev D
- Trawsdoriadau Arfaethedig: 20-762 3 012 Rev C
- Datganiad Mynediad, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Dylunio, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Treftadaeth, Barton Willmore, nawr Stantec, Mai 2022

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR2, AMG1, AMG5 AT1.

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