

Pwyllgor Cynllunio: 05/10/2022

7.1

Rhif y Cais: FPL/2022/66

Ymgeisydd: Mr. Dafydd Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu ardal barcio ceir yn

Lleoliad: Porth Wen, Llanbadrig



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Gwrthod

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7fed Medi 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 21 Medi 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

Gwneir y cais i newid defnydd tir yn faes parcio ym Mhorth Wen, Llanbadrig.

Mae'r maes parcio arfaethedig yn cwmpasu ardal o tua 0.5 hectar (1.2 erw) ac mae wedi'i leoli ar hyd lôn wledig un trac rhyw 0.7km o brif briffordd yr A5025. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig tua hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes a Porth Llechog sydd i gyd tua. 3.5km i ffwrdd.

## **Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a oes cyfiawnhad i'r bwriad ac a yw'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad a'i effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

## **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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr  
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

| <b>Ymgynhorai</b>                                      | <b>Ymateb</b>                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | No objection.                                                                                                                                                   |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor               | Sylwadau ynglyn a effaith y datblygiad ar y tirwedd a'r AHNE dynodedig.                                                                                         |
| Gritten Ecology                                        | Mae Arolwg Ecolol a gynhaliwyd yn dangos bod gan y safle ddiddordeb ecolol cyfyngedig a bod y gwelliannau bioamrywiaeth a gynigir yn briodol ar gyfer y cynnig. |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor            | Dim sylwadau o safbwynt Treftadaeth Adeiledig.                                                                                                                  |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales       | Dim gwrthwynebiad.                                                                                                                                              |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health            | Sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol ac iechyd a diogelwch perthnasol.                                                                          |
| Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer             | Os am ffensio llwybrau troed, rhaid darparu lled o 2.5m o leiaf.                                                                                                |

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit | Sylwadau a chyngor mewn perthynas â'r fframwaith polisi perthnasol.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit        | Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE, y byddai'r bwriad yn annog a chynyddu traffig i'r safle, effaith ar heddwch a llonyddwch, awyr dywyll a bywyd gwylt, y prif atyniad yw gwaith brics preifat Porth Wen, ni fyddai'r lleoliad yn cael un apêl petai'r perchennog yn gwahardd mynediad i'r safle. |
| Cynghorydd Richard Griffiths                                | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Cynghorydd Aled Morris Jones                                | Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.                                                                                                                                                                                                                 |
| Cynghorydd Richard Owain Jones                              | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Llanbadrig Community Council                                | Cefnogi                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| GCAG / GAPS                                                 | Dim sylwadau.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Cadw Scheduled Monuments                                    | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Cynghorydd Derek Owen                                       | Cefnogi.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Cynghorydd Liz Wood                                         | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                                                                                                                                                                                                              |

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyr hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, gosod rhybudd safle ger y safle a hysbysebu yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law, a cheir crynodeb o'r cynnwys isod:

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd peth o'r ffordd i ddatrys y problemau parcio ceir ar y safle hwn, fodd bynnag fe all y cyfleuster newydd hwn waethgu'r problemau eraill a nodir yn y cais a dim ond arwain at wneud pethau'n waeth nag y maent ar hyn o bryd a thyfu i fod yn rhywbeth cwbl anhydrin yn y safle yn y dyfodol.
- Mae'n anochel y bydd y maes parcio newydd yn cynyddu nifer y ceir sy'n defnyddio'r lôn trac sengl, sydd eisoes yn cael trafferth gyda'r traffig presennol fel y disgrifir yn y cais.
- Bydd y cynnydd yn nifer yr ymwelwyr wedyn ond yn cynyddu'r materion ymddygiad y cyfeirir atynt yn y cais.
- Bydd ymwelwyr sy'n chwilio am leoedd parcio am ddim yn dal i barcio yn y mannau pasio a chyda mwy o draffig, bydd y ffordd wedyn yn dod yn aml yn amhosibl i drigolion, ffermwyr ac ymwelwyr fel ei gilydd.
- Yr haf diwethaf, yn ystod y cyfnod prawf, roedd ceir a mwy a mwy o faniau yn ymledu o'r safle arfaethedig ar draws y cae ac yn parcio lle bynnag y mynnant. Yna arhosodd nifer o'r faniau hyn dros nos.
- peryglon creu cyfleuster newydd yw y bydd yn anochel yn annog mwy o ymwelwyr i'r Gwaith Brics sydd bellach wedi cau
- Byddai arwyddion i leihau parcio yn y mannau pasio gyda gorfodaeth achlysurol a gosod rhai pyst ger yr ymylon sydd agosaf at y Gwaith Brics hefyd yn mynd yn bell i ddatrys y problemau parcio presennol.
- Pryder y byddai'r cyfleuster yn cael ei ddefnyddio ar gyfer arosiadau dros nos lle nad oes cyfleusterau ar eu cyfer a'r posibilrwydd o ehangu'r cyfleuster yn y dyfodol.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn datgan y bydd datblygiadau'n cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygiadau twristiaeth i'r economi wledig ond mae'n cydnabod hefyd y dylid lleoli datblygiadau mewn lleoliadau addas. Mae'n cydnabod fod rhaid parhau i reoli gwaith adeiladu newydd mewn cefn gwlad agored nad yw ger aneddiadau cyfredol ac mae paragraff 3.60 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC, Rhifyn 11, Chwefror 2021) yn datgan y dylid lleoli datblygiadau yng nghefn gwlad o fewn a gerllaw'r aneddiadau lle gellir eu lleoli orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a gwarchod y dirwedd ac mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar. Dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o ran ei faint a'i ddyluniad.

Y prif bolisi wrth ddelio gyda'r cynnig hwn yw TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr sydd yn datgan:

*"Cefnogir cynigion i ddatblygu atyniadau neu gyfleusterau ymwelwyr newydd neu i wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol cyn belled â'u bod tu mewn i'r ffin ddatblygu.*

*Pan nad oes cyfleoedd addas ar gael tu mewn i'r ffin ddatblygu, dim ond cynigion sy'n cynnwys yr hyn a ganlyn fydd yn cael eu caniatáu:*

- 1. Aildddefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen; neu*
- 2. Aildddefnyddio adeilad(au) neu safle sydd â pherthynas agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth bresennol; neu*
- 3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.*

*Bydd gofyn i'r holl gynigion gydymffurfio gyda'r holl feini prawf canlynol:*

- i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w osodiad trefol/gwledig;*
- ii. Mae'r datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad;*
- iii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;*
- iv. Mae'r bwriad yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth leol.*

*Lle y bo'n briodol, gellir cael mynediad at y datblygiad trwy amryw o ddulliau teithio, yn enwedig dulliau teithio cynaliadwy megis cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus."*

Mae'r polisi hwn yn ceisio annog datblygu atyniadau a chyfleusterau ymwelwyr o ansawdd uchel yn y lle cywir. Mae'r amgylchedd naturiol a'r amgylchedd adeiledig yn ffactorau allweddol o ran denu twristiaid i ardal y Cynllun. Fodd bynnag, gall datblygiadau twristiaeth newydd gael effaith negyddol ar yr amgylchedd lleol a chymunedau lleol os ydynt yn cael eu datblygu yn ansensitif neu eu lleoli mewn lleoliad anaddas.

Mae canllawiau pellach ar leoliad datblygiad i'w gweld yn adran 8.1 y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar Gyfleusterau i Dwristiaid (Mawrth 2021) ac mae paragraff 8.1.2 yn datgan:

*"8.1.2 Mae'r polisi'n nodi ble nad oes cyfleoedd ar gael ar gyfer datblygu o fewn y ffin ddatblygu y byddai'r awdurdod yn ystyried lleoliadau eraill fe a ganlyn:*

- i. ....*
- ii. ....*
- iii. Safle sydd â pherthynas agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaid presennol ... Ar safleoedd tu allan i aneddiadau presennol, ni fydd y Cynghorau ond yn cymeradwyo datblygiadau twristiaeth mewn amgylchiadau eithriadol pan fo'r ymgeisydd wedi medru dangos anghenion lleoliad penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig.*

iv. *Gweithgaredd sydd wedi'i chyfyngu i leoliad penodol yn sgil ei defnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol presennol neu ei agosrwydd at yr atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef – mae'r Cynllun yn cydnabod y bydd gan rai atyniadau a chyfleusterau i dwristiaid anghenion lleoliad penodol megis llyn neu goetir. Mae'r meini prawf a ddefnyddir i asesu ei agosrwydd at yr atyniad y mae'n ymwneud ag ef yn cynnwys graddfa'r gwahaniad a'r pellter ffisegol o'r atyniad. Bydd effaith weledol y datblygiad arfaethedig a'i effaith ar y dirwedd a'r gallu i integreiddio'r datblygiad yn y dirwedd a'r drefwedd hefyd yn ystyriaethau pwysig wrth asesu addasrwydd y datblygiad arfaethedig."*

Mae'r rhesymau am y cais yn cael eu nodi yn Adran 4 y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais sydd yn datgan 'Mae'r ddau lwybr cyhoeddus y cyfeirir atynt uchod (a leolir y naill ochr a'r llall i'r maes parcio arfaethedig) yn cael eu defnyddio fel llwybrau mynediad poblogaidd gan gerddwyr, crwydwyr ac eraill i Borth Wen, Llwybr Arfordir Ynys Môn sydd ar ben clogwyn, Arfordir Treftadaeth Gogledd Ynys Môn, tir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ac adeilion gwaith brics Porth Wen. Canlyniad y poblogrwydd hwn yw:

*· Mae anhrefn parcio heb ei reoli ar hyd y lôn gul ddi-ddosbarth i Llanlleiana a Llanbadrig sy'n pasio heibio'r safle o ffordd arfordir yr A5025. Mae ceir yn parcio'n anhrefnus ar hyd lleiniau glas ac yn rhwystro'r ffordd yn rhannol, o flaen giatiau mynediad i gaeau, llwybrau a lonydd ac i eiddo preswyl...'*

Mae'r Swyddog Llwybr yr Arfordir wedi esbonio, er gwaetha'r ffaith fod Llwybr Arfordir Ynys Môn yn cynnwys holl arfordir Ynys Môn, nid yw'r problemau parcio a welir yma yn digwydd yn gyffredinol mewn llefydd eraill.

Er bod cysylltiadau i Llwybr Arfordir Ynys Môn ger safle'r cais, nid ymddengys ei fod yn lleoliad amlwg na naturiol ar gyfer ymuno â Llwybr Arfordir Môn a'r tebygolrwydd yw mai presenoldeb Gwaith Brics Porth Wen gerllaw, sydd yn Heneb Gofrestredig, sy'n denu pobl i'r lleoliad penodol hwn yn bennaf. Serch hynny, mae Gwaith Brics Porth Wen wedi'i leoli ar dir preifat ac nid oes mynediad cyhoeddus iddo ac mae pryderon iechyd a diogelwch hysbys ynglŷn â'r safle. Felly, pwysleisir fod unrhyw berson sy'n mynd i mewn i safle'r gwaith brics heb ganiatâd y tîrffeddiannwr yn tresbasu yn anghyfreithlon.

Mae'n annhebygol o fod yn gyd-ddigwyddiad fod yr ardal lle ceir traffig a phroblemau parcio a'r lleoliad arfaethedig ar gyfer y maes parcio mor agos ag y gellir mynd at y gwaith brics gyda char. Yn wir, mewn ymateb i ymholiad gan y Swyddog Tirwedd ynghylch a fyddai lleoliad agosach at yr A5025 yn well, pe byddai modd ei gyfiawnhau, dywedodd yr asiant na fyddai hyn yn cael gwared â'r broblem o barcio'n anhrefnus ar ymyl y ffordd a gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai darparu maes parcio yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at fwy o bobl yn ymweld â'r ardal, a'r gwaith brics yn benodol. Oherwydd bod y gwaith brics yn eiddo preifat, tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd, ac oherwydd y pryderon iechyd a diogelwch sy'n hysbys, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'n annoeth i'r Cyngor roi'r argraff ei fod yn annog neu'n hwyluso tresmasu ar eiddo preifat.

Er y cydnabyddir fod problemau traffig a pharcio yn bodoli ac y byddai darparu maes parcio yn sicr o gynorthwyo i leddfu'r problemau hynny, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw na fyddai'r problemau traffig a pharcio yn bodoli oni bai am Waith Brics Porth Wen ac ni fyddai'r angen am faes parcio yn y lleoliad hwn yn codi gan nad yw problemau o'r fath yn codi mewn llefydd eraill, fel y nodwyd uchod.

Er bod angen diamheuol i dacio'r broblem hon mewn rhyw ffordd, nid yw'n cyfiawnhau cymeradwyo datblygiad a fyddai fel arall yn anaddas ac yn ddigfyfiwnhâd mewn cefn gwlad agored, mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Mae dulliau eraill ar gael i'r Awdurdodau priodol mewn ymdrech i fynd i'r afael â'r problemau h.y. cyfyngiadau parcio, llinellau melyn, hysbysiadau cosb benodedig ac ati.

Nid yw safle'r cais yn 'dir a ddatblygwyd o'r blaen', nid yw'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaid presennol, ac ni fwriedir iddo wasanaethau atyniad twristiaid penodol, felly ni ddangoswyd unrhyw angen neu gyfiawnhad dros y datblygiad ac felly mae'r cynnig yn groes i bolisi TWR 1.

Mae polisi strategol PS 19 yn ymwneud â gwarchod a ble bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol ac mae'n datgan y bydd Cynghorau'r rheoli datblygiadau er mwyn gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir arbennig ardal y Cynllun a gwrthodir cynigion a fydd yn cael effaith sylweddol andwyol arnynt oni bai bod yr angen neu fendithion y datblygiad yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a gwarchodaeth polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac mae'n datgan y bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Mae Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn a hyd at 2km o amgylch yr AHNE yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn a hyd at 2km o amgylch yr AHNE fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Mae *LANDMAP* yn disgrifio'r ardal *'i'r dwyrain a'r gorllewin o Amlwch, sy'n ymestyn o'r arfordir 2km i'r tir, mae hwn yn dirwedd gymhleth ar raddfa fechan gyda lonydd troellog, cipolygon o'r arfordir, bryncynnuau creigiog bychan a dyffrynnoedd llaith... Mae yna dai gwasgaredig a chaeau bychain... Mae anheddiad Porth Llechog tu mewn i'r ardal ac mae'n cael ei ddominyddu gan fyngalos a llety gwyliau, a'r cwrs golff gerllaw... Mae'r rhain yn tynnu oddi wrth uniondeb y dirwedd gerllaw, fel y mae golygfeydd o orsaf bŵer Wylfa... Fel arall, mae hwn yn dirwedd ddeniadol ac amrywiol...'* ac o werth **Uchel** fel *'tirwedd ddeniadol a nodedig gydag ardaloedd creigiog, golygfeydd i'r arfordir, dyffrynnoedd cysgodol...heb ei difetha yn gyffredinol, heblaw am o gwmpas Porth Llechog'.*

Byddai gosod y rhwyll atgyfnerthu glaswellt arfaethedig yn cael effeithiau gweledol niweidiol cyfyngedig wedi'u cyfyngu i'r safle a'r ardal gyfagos. Pan fyddai'r maes parcio'n cael ei ddefnyddio byddai cerbydau wedi parcio yn amlwg ac yn creu effeithiau dros dro. Byddai strwythurau eraill megis rhwystrau/biniau/arwyddion, pe byddai eu hangen, yn cael effeithiau mwy parhaol.

Ni fyddai'r cynnig yn gwarchod nac yn gwella nodweddion arbennig yr AHNE ac nid oes unrhyw angen neu gyfiawnhad grymus am y datblygiad yn y lleoliad arbennig hwn a fyddai'n gorbwyso gwerth y safle a gwarchodaeth polisi cenedlaethol. Felly, mae'r cynnig yn groes i bolisi AMG 1 o'r CDLIC.

## Casgliad

Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried nad oes angen am y datblygiad yn y lleoliad hwn, na chyfiawnhad drosto, ac y byddai'n niweidio nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig yn groes i bolisiâu PCYFF1, PCYFF2, PS14, TWR 1 a PS19 ac AMG1.

## Argymhelliad

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

**(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol ac anghyfiawn yng nghefn gwlad agored nad yw'n gysylltiedig ag unrhyw atyniad twristiaeth presennol yn groes i ddarpariaethau polisiâu PCYFF1, PS14 a TWR1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

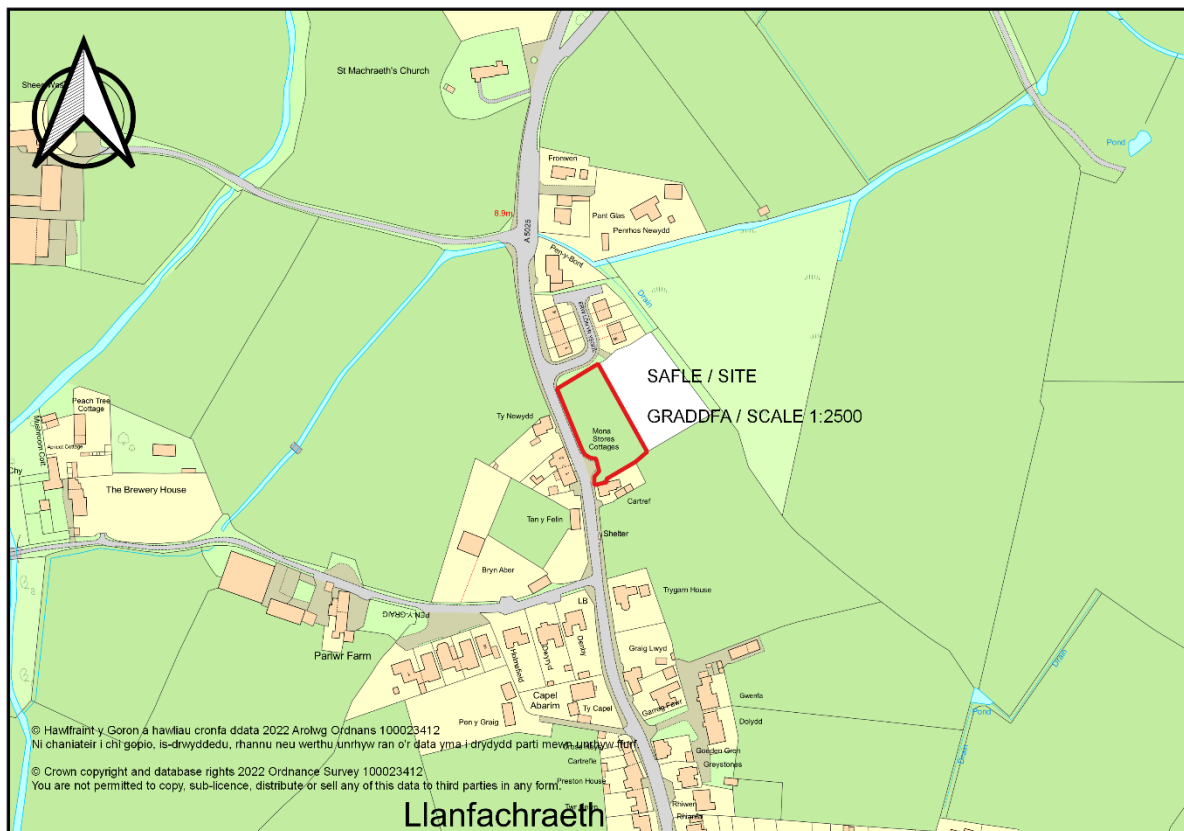
**(02) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad yn gwarchod nac yn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a hynny ar draul cymeriad ac edrychiad yr ardal yn groes i bolisiau PS19 ac AMG 1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.**

Rhif y Cais: S106/2022/4

Ymgeisydd: AMP Construction

**Bwriad:** Cais ar gyfer diwygio Cytundeb Adran 106 yn ymwneud a tai fforddiadwy o ganiatad cynllunio 27C23A ar dir ger

**Lleoliad:** Hen Ysgol Gynradd Llanfachraeth, Llanfachraeth



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio ar gais y Cynghorydd Jackie Lewis.

Yn y cyfarfod ar 7 Medi 2022, penderfynodd aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod galw sylweddol am dai fforddiadwy yn yr hinsawdd economaidd bresennol a'i bod yn amhriodol gostwng nifer y tai fforddiadwy a ddarperir fel rhan o'r cynllun.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn



erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae Paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad yn ystyried y materion hyn.

Yn unol ag adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae'n rhaid sicrhau fod ceisiadau cynllunio'n cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu a fabwysiadwyd oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi i'r gwrthwyneb. Gall ystyriaethau cynllunio eraill gynnwys polisi cynllunio cenedlaethol ynghyd â Nodiadau Cyngor Technegol (TAN) a Chanllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Mabwysiadwyd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ffurfiol ar 31 Gorffennaf 2017 ac mae wedi disodli'r fframwaith polisi cynllunio blaenorol a oedd ar waith pan ganiatawyd y cais gwreiddiol. Felly, mae'r CDLIC yn gynllun datblygu ar gyfer ardaloedd Awdurdodau Cynllunio Lleol Gwynedd ac Ynys Môn ac mae'n sail i benderfyniadau ar gynllunio defnydd tir yn yr ardal.

Mae Paragraff 7.7.2 y CCA Tai Fforddiadwy yn datgan "Lle bo datblygwr yn ceisio ail-negodi lefel neu fath y tai fforddiadwy y cytunwyd arnynt yn flaenorol ar adeg y cais cynllunio gwreiddiol, bydd gofyn i'r datblygwr ddangos sut mae'r amgylchiadau sy'n ymwneud â hyfywdra economaidd wedi newid, a hynny drwy gyflwyno arfarniad hyfywdra ariannol wedi'i ddiweddar". Cynhaliwyd cryn drafodaeth am hyfywdra economaidd yng nghyfarfod y pwyllgor ar 7 Medi a gofynnodd aelodau pam fod rhaid iddynt ystyried hyn. Fel y gwelir uchod, fodd bynnag, mae hyfywdra economaidd yn ystyriaeth ddilys sydd yn rhan o'r CCA tai fforddiadwy. Yn unol â'r dyfyniad uchod o'r CCA, mae'r datblygwr wedi darparu tystiolaeth i gefnogi'r honiad nad yw darparu dau dŷ fforddiadwy ar y safle yn hyfyw trwy gyflwyno asesiad hyfywdra a Phrisiad 'Llyfr Coch'. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi asesu'r dogfennau hyn a chadarnhawyd nad yw darparu dau dŷ fforddiadwy yn hyfyw yn yr hinsawdd economaidd bresennol ac, yn unol â'r CCA tai fforddiadwy, mae'n rhesymol gostwng y ddarpariaeth tai fforddiadwy i un uned.

Serch yr uchod, mae'n rhaid ystyried hefyd mai'r gofynion o dan y CDLIC o ran darparu tai fforddiadwy ar gyfer datblygiadau newydd yn Llanfachraeth yw 20% ar hyn o bryd. Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy ar draws ardal y Cynllun, ac mae ardaloedd yn cael eu dynodi o dan 'ardaloedd pris tai' yn seiliedig ar yr hyn sy'n cael ei ystyried yn hyfyw, fel yr esbonnir ym mharagraff 6.4.107 y polisi. Mae Llanfachraeth wedi'i gynnwys fel rhan o ardal pris tai y 'Gorllewin Gwledig' ac o'r herwydd, fel y nodir yn astudiaeth hyfywdra'r CDLIC, ystyrir bod 20% o ddarpariaeth tai fforddiadwy yn hyfyw. Mae'r safle arfaethedig yn cynnwys caniatâd sydd wedi'i ddiogelu ar gyfer 5 annedd a byddai 20% o dai fforddiadwy gyfystyr ag 1 annedd. Byddai 2 annedd gyfystyr â 40% o'r datblygiad yn fforddiadwy. Felly, mae cais y datblygwr i ostwng y ddarpariaeth fforddiadwy i un annedd yn cydymffurfio â gofynion polisi presennol.

## **Argymhelliad**

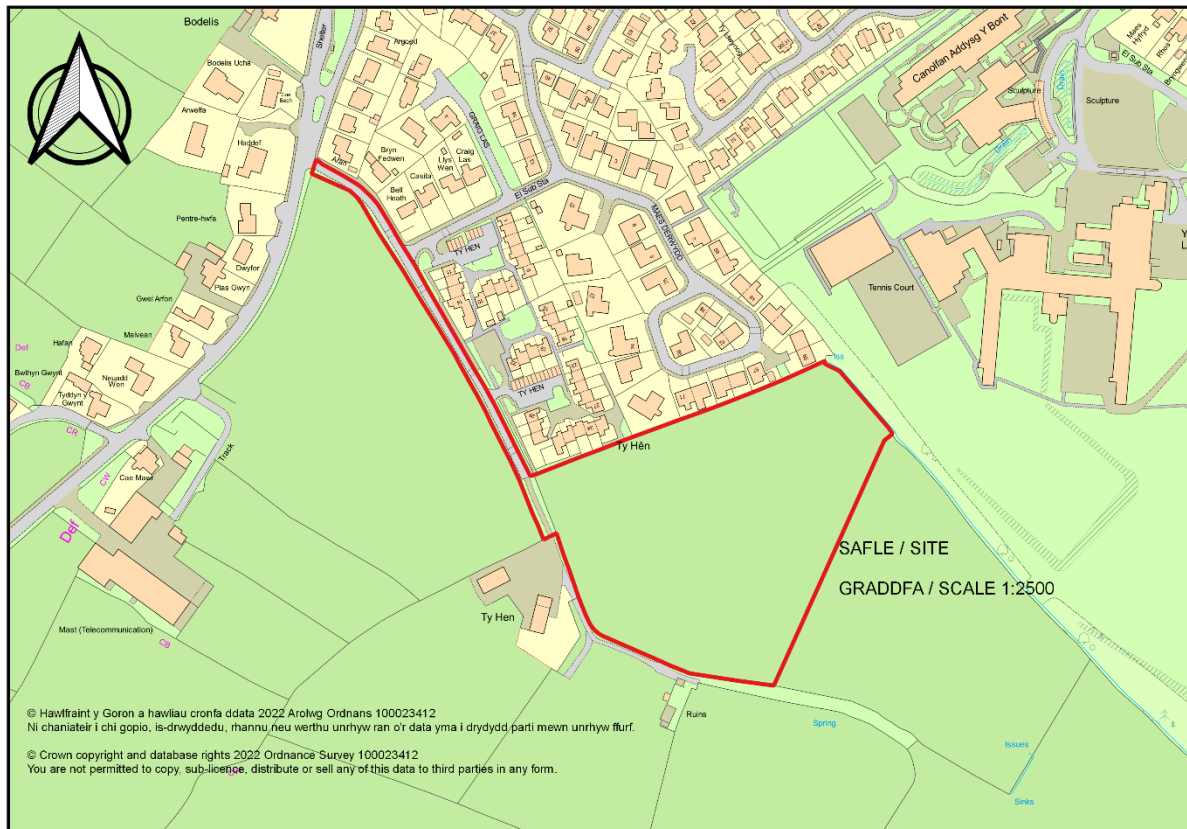
Bod y cais yn cael ei gymeradwyo

Rhif y Cais: FPL/2021/159

Ymgeisydd: Quatrefoil Homes / Mr & Mrs Roberts

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 50 annedd preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

**Lleoliad:** Stad Maes Derwydd, Llangefni



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 7fed Fedi, 2022 pan ofynnodd aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i lleoliad.

Mae'r cais wedi ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio ar ogyrn y ddau Aelod Lleol oherwyd prynderon lleol.

## **Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 2.4 hectar o dir amaethyddol wedi'i leoli ar dir ger Maes Derwydd, Llangefni a thu ôl i Ysgol Gyfun Llangefni.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer adeiladu 50 o anheddau preswyl, 12 fflat preswyl, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau, adeiladu gorsaf bwmpio dŵr budr ynghyd â thirlunio meddal a chaled. Bydd cyfanswm o 6 annedd fforddiadwy. Mae'r cynllun gosodiad yn dangos mynedfa newydd o'r safle fydd yn ymuno â'r briffordd bresennol a darperir palmant o safle'r cais a fydd yn arwain at y palmant presennol o flaen Tai Hen.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr a fu'n destun proses ymgynghori cyn cyflwyno cais. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn cael ei nodi yn Adran 17 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

## **Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r hyn sydd o'i amgylch
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

## **Polisïau**

### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PS16: Darpariaeth Tai

PS17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

PS18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

Nodyn Cyngor Technegol 5 (TAN): Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol CSYM Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)  
 "CCA Canllawiau Dylunio"  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (2019)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

| Ymgynhorai                                                                   | Ymateb                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cyngor Tref Llangefni Town Council                                           | Sylwadau ynglŷn â'r fynedfa o'r brif ffordd, diffyg lle chwarae ar gyfer plant a dim buddion cymunedol tuag at addysg plant.    |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation                       | Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r cynnig gydag amodau wedi eu geirio'n briodol.                                               |
| Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb                                               | Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.                                                                               |
| Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager                     | Dim sylwadau oherwydd does dim angen darparu Assesiad ar yr Iaith Gymraeg.                                                      |
| Cynhorydd Nicola Roberts                                                     | Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.                                                                               |
| Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board                                    | Dim ymateb                                                                                                                      |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit                  | Sylwadau polisi cyffredinol.                                                                                                    |
| Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service                       | Derbyniwyd sylwadau mewn perthynas â lled y ffordd, wyneb y ffordd a chyflenwad dŵr.                                            |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Caniatad Amodol.                                                                                                                |
| Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor                                     | Caniatad Amodol.                                                                                                                |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health                                  | Caniatad Amodol.                                                                                                                |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service                                        | Nid oes angen cyfraniad tuag at addysg                                                                                          |
| Ymgynghoriadau Cynllunio YGC                                                 | Dim sylwadau.                                                                                                                   |
| Dwr Cymru Welsh Water                                                        | Caniatad Amodol.                                                                                                                |
| Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service     | Caniatad Amodol.                                                                                                                |
| Strategol Tai / Housing Strategy                                             | Derbyniwyd sylwadau mewn perthynas â'r angen am dai yn yr ardal.                                                                |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales                             | Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â'r angen am Asesiad Bioddiogelwch a'r gwaith i fynd rhagddo yn unol â'r Asesiad Ecolegol. |

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy osod rhybudd safle gerllaw'r safle ac anfonwyd llythyrau at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur lleol hefyd. Daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar gyfer y cynlluniau diwygiedig diweddaraf a gwybodaeth ychwanegol i ben ar 17 Awst, 2022.

Derbyniwyd 3 llythyr yn cefnogi'r cais, ac roedd y prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Croesawu'r datblygiad; fodd bynnag, yn pryderu y byddai'r tai yn rhy ddud i bobl leol a phrynwyr tro cyntaf

Derbyniwyd 47 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais a 11 sylw ar y wefan. Roedd y prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Mwy o draffig yng nghroesffordd Lôn Tŷ Hen a'r B4422 sydd eisoes yn beryglus ac mae cornel ddall ar y ffordd.
- Dylai'r datblygiad gynnwys twmpathau ffordd
- Dim digon o lefydd parcio yn Nhŷ Hen ar hyn o bryd ac mae pobl yn parcio ar y lôn.
- Nid yw'r seilwaith yn gallu ymdopi â'r datblygiad
- A oes angen cymaint â hyn o dai yn Llangefni o ystyried datblygiadau tai eraill yn Llangefni.
- Effaith ar y gymuned leol, heddwch a thawelwch
- Nid yw prisiau tai fforddiadwy yn fforddiadwy
- Mae angen tai cymdeithasol yn Llangefni
- Effaith ar fywyd gwylt ecolegol
- Pwysau ar ysgolion, deintyddion, meddygon a'r GIG
- Effaith ar oredrych/colli mwynderau
- Bydd yn effeithio ar y nant
- Nid yw maint y gerddi yn ddigonol ac nid oes lle chwarae cymunedol
- Nid oes llefydd ar gael mewn ysgolion cynradd
- Effaith ar Ardal Gadwraeth
- Effaith weledol uchder yr anheddau, gormesol ac anghydnaws ag eiddo preswyl gerllaw.
- Creu cynsail
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Pryderon am y llwybr tarw trwy Faes Derwydd
- Dylai llwybr beicio fod yn rhan o'r cais

(Gwrthwynebiad olaf 4/8/22 Mr+ Mrs Collier)  
(sylwadau olaf ar y wefan 25/7)

Mewn ymateb i'r rhesymau dros wrthwynebu:-

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig a gyflwynwyd a bod y welededd yng nghyffordd Tŷ Hen yn ddigonol.
- Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu twmpathau cyflymder ar gyfer y cais cynllunio hwn.
- Nid yw'n bosib ystyried diffyg parcio tu allan i safle'r cais. Mae'r cynnig hwn yn bodloni'r gofynion parcio ac mae digon o lefydd parcio i wasanaethu'r datblygiad. Bydd hyn yn sicrhau na fydd problemau parcio ychwanegol tu allan i'r safle.
- Mae'r awdurdod priffyrdd yn fodlon fod y seilwaith yn gallu ymdopi â'r cynnydd mewn traffig.
- Mae'r safle yn safle tai dynodedig (T17) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan fod angen tai yn Llangefni.
- Yn anochel, bydd rhywfaint o darfu yn ystod y gwaith adeiladu. Serch hynny, gosodir amod yn gofyn am ragor o wybodaeth am oleuadau, oriau gwaith, llwch a mesurau rheoli ac ati i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar eiddo preswyl cyfagos.
- Mae'r tai fforddiadwy yn cael eu dangos ar y cynllun safle arfaethedig a byddant yn destun cytundeb Adran 106 i sicrhau eu bod yn cael eu cadw fel tai fforddiadwy am oes y caniatâd.

- Cyflwynwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais cynllunio ac mae'r cynnig yn rhoi sylw i fesurau lliniaru ecolegol. Bydd angen rhagor o waith tirlunio er mwyn i'r datblygiad gydymffurfio â pholisi PCYFF4 y CDLIC. Gosodir amod ynghylch hyn er mwyn sicrhau fod manylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn i waith gychwyn ar y safle.

Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad tuag at addysg gan fod yr Ysgol Corn Hir newydd wedi ystyried niferoedd disgyblion o safleoedd tai dynodedig wrth ddylunio'r ysgol · newydd. Ymgynghorwyd â Betsi Cadwaladr ar sawl achlysur ond nid ydynt wedi ymateb i ddweud a oes angen cyfrannu at gyfleusterau lleol yn yr ardal.

- Diwygiwyd y cynnig ac mae anheddau wedi cael eu symud yn bellach yn ôl er mwyn sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r CCA ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (Agosrwydd).

- Mae'r fflatiau'n cael eu cadw oddi wrth y nant sydd ar y safle.

- Mae'r gerddi yn ddigon mawr ar gyfer pob eiddo ac mae'r cynnig yn cynnwys llecyn agored gydag arwynebedd o dros 1000 metr sgwâr.

- Nid yw safle'r cais tu mewn i Ardal Gadwraeth Llangefni. Nid ystyri'r y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar osodiad Ardal Gadwraeth Llangefni.

- Mae'r cynnig yn cynnwys cymysgedd o wahanol fathau o dai, o anheddau 2 ystafell wely i anheddau 5 ystafell wely. Mae cymysgedd o wahanol fathau a maint o dai yn y cyffiniau ac nid ystyri'r y bydd y dyluniad, y raddfa na'r uchder yn anghydnaws â'r ardal.

- Mae'r darn o dir yn ffurfio rhan o ddyraniad tai T17 o dan y CDLIC, ac nid ystyri'r fod hyn yn gosod cysail ar gyfer datblygiadau eraill yn yr ardal.

- Gan fod y cynnig yn cwrdd â'r angen am dai yn yr ardal, nid oes angen darparu Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o Bolisi PS1. Nid ystyri'r y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg.

- Nid oes llwybr tarw ffurfiol yn cael ei gynnis trwy Faes Derwydd. Bydd rhaid i bobl sydd eisiau defnyddio'r llwybr cyhoeddus ym Maes Derwydd gerdded o gwmpas Tŷ Hen i gyrraedd y llwybr cyhoeddus.

Mae'r cynnig yn cynnwys llwybr cyhoeddus sydd yn cysylltu â'r llwybr troed o flaen stad Tŷ Hen.

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Egwyddor Datblygiad Preswyl**

Mae Llangefni yn cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddyraniadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a gynhwysir yn y Polisi. Mae safle'r cais tu mewn i'r ffin ddatblygu ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad tai T17 sydd yn dir a ddynodwyd fel safle tai yn y cynllun. Felly, mae'r cynnig hwn yn cael ei ystyried yn erbyn Polisi TAI 1.

Mae safle'r cais wedi leoli ar safle dynodedig (T17) tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1, felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ac mae'n alinio â pholisi TAI 1. Yn ogystal, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod capasiti yn bodoli yn yr anheddiad ar hyn o bryd ac nad oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhol o sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae wedi cael ei asesu gan y Swyddog Iaith Gymraeg.

Mae Maen Prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Maint y safle datblygu arfaethedig yw tua 2.38 hectar. Cyfanswm dwysedd y cynnig hwn (62 uned) ar ran o'r dyraniad (2.38 hectar) yw 71.4 uned yr hectar ac nid yw'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2; fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer llecyn agored,

gofynion systemau draenio cynaliadwy (SUDS) a'r angen i sicrhau fod pellter derbyniol rhwng yr anheddau arfaethedig ac eiddo preswyl sy'n bodoli'n barod.

Mae Polisi TAI 8 y CDLLC yn nodi bod rhaid i'r gymysgedd tai mewn datblygiad fod yn briodol a dylai gyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r gymysgedd dai yn cynnwys tai unigol a thai pâ'r a dau floc o fflatiau. Bydd 6 uned 1 ystafell wely, 12 uned 2 ystafell wely, 23 uned 3 ystafell wely, 15 uned 4 ystafell wely a 6 uned 5 ystafell wely. Byddai'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth o dai unigol, tai pâ'r, tai teras a fflatiau yn Llangefni. Byddai'r gymysgedd arfaethedig o dai yn ategu'r gymysgedd o dai a ddarperir yn yr ardal ac, oherwydd yr uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal.

Mae Polisi TAI 15 yn nodi bod rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig gael ei ddarparu at ddibenion tai fforddiadwy ac yn Llangefni, mae hyn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau, sydd yn rhoi ffigwr o 6.2 uned. Mae Gwasanaeth Tai'r Cyngor wedi cadarnhau, yn seiliedig ar restr aros tai y Cyngor a chofrestr Tai Teg, fod angen tai fforddiadwy ac maent wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â 6 uned fforddiadwy. Darperir cyfanswm o 6 uned fforddiadwy a bydd angen cyfraniad ariannol o £16,666 tuag at dai fforddiadwy yn y cyffiniau.

### **Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd:**

Mae'n berthnasol fod safle'r cais wedi'i ddyrannu at bwrpasau preswyl yn y CDLIC ac y byddai digonolrwydd y rhwydwaith priffyrdd sy'n gwasanaethau'r datblygiad wedi cael ei asesu wrth baratoi'r cynllun hwnnw.

Cyflwynwyd Astudiaeth Dichonolrwydd Mynediad gyda'r cais cynllunio, ac fel rhan o'r astudiaeth edrychwyd ar gronfa ddata TRICS am arolygon o ddatblygiadau tebyg i'r hyn a gynigir er mwyn penderfynu faint o dripiâu fyddai'r datblygiad yn eu cynhyrchu. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig gydag amodau wedi'u geirio'n briodol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod gosodiad y safle'n foddhaol a bod pob annedd yn cydymffurfio â safonau parcio ceir. Mae'r cynnig yn cynnwys lôn stad dda a llwybr troed o safle'r datblygiad sy'n cysylltu â'r llwybr troed presennol o flaen stad Tŷ Hen. Mae'n bosib cerdded o safle'r cais i'r llwybr cyhoeddus ym Maes Derwydd sydd yn rhedeg gyfochrog ag Ysgol Gyfun Llangefni ac Ysgol y Bont.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd y B4422 a darperir llain welededd o 70m x 2.4m ym mhob cyfeiriad.

### **Draenio**

Cyflwynwyd cynlluniau draenio gyda'r cais cynllunio a derbyniwyd cadarnhad y byddai dŵr budr o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r garthffos gyhoeddus yn siambr y twll archwilio sydd â'r cyfeirnod SH44759751 a leolir ar y briffordd ger stad Tŷ Hen. Darperir gorsaf bwmpio a fydd yn cael ei mabwysiadu gan Dŵr Cymru. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau fod hyn yn dderbyniol gydag amod wedi'i eirio'n briodol.

Bydd llif dŵr wyneb yn cael ei storio mewn ffos newydd ar y safle ac yn cael ei ollwng i nant a bydd hyn yn cael ei reoli gan gored. Bydd angen gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad trwy system ddraenio gynaliadwy (SuDS) a bydd angen derbyn cymeradwyaeth gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy sydd yn gangen o'r Cyngor.

Ecoleg a Bioamrywiaeth: Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio, yn unol â Pholisi Strategol PS19 ac AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth.

Mae'r Arfarniad Ecolegol yn datgan y bydd angen glynu at y Mesurau Lliniaru a nodir yn yr adroddiad ecolegol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r asesiad ecolegol ac maent yn cadarnhau nad yw'r cynnig yn debygol o niweidio neu darfu ar ystlumod a/neu Fadfallod Dŵr Cribog. Mae CNC yn datgan fod posibilrwydd i Fadfallod Dŵr Cribog ddefnyddio/gael mynediad i'r safle yn ystod eu cyfnod tiriogaethol a dylid darparu parth clustogi digonol o'r ffos. Dangosir y parth clustogi hwn ar y cynllun safle arfaethedig.

Mae'r asesiad ecolegol wedi canfod Jac y Neidiwr a Garlleg Trionglog ar y tir. Maent yn cael eu hystyried yn rhywogaethau goresgynnol estron a bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Risg Biddiogelwch cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.

### **Tirlunio**

Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirlunio ychwanegol fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig. Fodd bynnag, bydd angen i'r cynnig ymgorffori gwelliannau i fioamrywiaeth fel yr argymhellwyd gan yr arolwg ecolegol er mwyn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4 ac AMG5 y CDLIC. Ystyrir bod angen gosod amodau ar y caniatâd i sicrhau na fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manylion tirlunio meddal a chaled wedi'u cyflwyno a hyd nes bydd cynllun rheoli tirwedd wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo.

### **Perthynas gydag Eiddo Cyfagos**

Mae CCA Canllawiau Dylunio'r cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd datblygiad at eiddo arall a therfynau er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn ystod y broses o benderfynu ar y cais cynllunio a oedd yn cynyddu'r pellter oddi wrth ddrychiadau cefn yr anheddau ar y terfynau. Mae'r pellter yn dderbyniol erbyn hyn a ni fydd unrhyw effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo preswyl presennol.

Ystyriwyd pellter yr anheddau arfaethedig newydd oddi wrth yr eiddo preswyl presennol yn Nhŷ Hen a Stad Maes Derwydd. Yn wreiddiol, nid oedd lleoliad yr anheddau arfaethedig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Agosrwydd datblygiad. Diwygiwyd y cynlluniau i symud yr anheddau oddi wrth y terfyn Gogleddol. Ystyrir hefyd bod rhaid sicrhau fod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer gwaith Adeiladu'n cael ei gyflwyno cyn cychwyn gweithio ar y safle er mwyn sicrhau y deuir i gytundeb am amseroedd gweithio a gweithgareddau adeiladu eraill.

Ystyrir bod y newidiadau a wnaed i'r cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF2 y CDLIC.

### **Materion Eraill:**

Mae Polisi ISA 5: y CDLIC yn nodi bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o dai newydd, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, ddarparu llecynnau agored addas yn unol â'r polisi. Mae diffyg o ran darpariaeth llecynnau chwarae i blant yn Llangefni. Yr angen hamdden yn y categori llecyn chwarae anffurfiol yw 622.56 metr sgwâr ac mae'r cynnig yn darparu 1010 metr sgwâr o lecynnau cyhoeddus agored anffurfiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac mae hyn yn unioni'r diffyg.

Tir amaethyddol Gradd 2 yw safle'r cais. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn, mae safle'r cais wedi'i ddynodi fel safle tai felly byddai'r ystyriaethau y cyfeiriwyd atynt uchod wedi cael eu hasesu'n systematig fel rhan o'r broses gyffredinol o baratoi'r CDLIC.

Mae Adran Addysg y Cyngor wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad ariannol yn yr achos hwn oherwydd bod digon o gapasiti ar gael yn yr Ysgol Corn Hir newydd.



## Casgliad

I grynhoi, mae'r cynnig am 62 uned breswyl ar y safle tai dynodedig hwn yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac mae'n dderbyniol, wedi ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

## 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 y dull amgáu a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau cyn defnyddio'r anheddau a gymeradwyir trwy hyn. Dylid adeiladu neu godi'r dull amgáu yn unol â darlun rhif jig/1650/20 Rev A ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn a rhaid i unrhyw ddull amgáu newydd yn lle'r gwreiddiol fod â manyleb gyffelyb.**

Rheswm: Sicrhau fod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i warchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

**(03) Os deuir ar draws unrhyw lygredd wrth roi'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ar waith, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol safle'r cais yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: I warchod iechyd meddianwyr y safle yn y dyfodol rhag effeithiau posib tir llygredig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

**(04) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sydd yn dirymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio ar yr unedau fforddiadwy fel y dangosir nhw ar luniad rhif jig/1650/20 Rev A.**

Rheswm: I sicrhau fod yr anheddau'n cael eu cadw fel tai fforddiadwy

**(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gyfan gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology dyddiedig 16 Ebrill 2021 V1.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(06) Ni fydd unrhyw goed neu lystyfiant yn cael eu clirio na gwaith ymwthiol yn cael ei wneud wrth ymyl coed neu wrychoedd rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bod y coed a'r llystyfiant wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sy'n meddu ar gymwysterau priodol er mwyn cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.**

Rheswm: I warchod unrhyw adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

**(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo, gan gynnwys manylebau llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw ollyngiad golau ar safle'r cais a thir o'i amgylch; manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau ac unrhyw osodiadau tebyg eraill ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, cyn i'r defnydd a**

**gymeradwyir trwy hyn gychwyn. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau meddianwyr eiddo o amgylch y safle ac er budd ecoleg.

**(08) Ni fydd unrhyw ddatblygiad a allai effeithio ar rywogaethau ymledol yn dechrau hyd nes bod Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli neu gael gwared â rhywogaethau ymledol, neu eu rheoli yn y tymor hir, yn ystod y cyfnod adeiladu a'r cyfnod gweithredol. Bydd yr Asesiad Risg Bioamrywiaeth yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Cyfiawnhad: I sicrhau fod Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei roi ar waith er mwyn sicrhau mesurau i reoli lledaeniad unrhyw rywogaethau ymledol estron ar y safle a'u rheoli'n effeithiol.

**(09) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

**(10) a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn cael ei wneud hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau gan lynu'n gaeth at y manylion a gymeradwywyd.**

**b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd yn ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rheswm 1: I sicrhau fod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2: I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

**(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn ymwneud ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys y manylion a ganlyn:**

**Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio**

**Manyleb/manylebau llawn goleuadau allanol (os bydd rhai)**

**Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladau**

**Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch**

**Effeithiau a mesurau lliniaru ar gyfer rheoli sŵn, dirgryniad a llygredd**

**Mesurau diogelu gwrychoedd a choed sy'n bodoli'n barod**

**Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.**

**Mesurau monitro a chydymffurfio yn cynnwys camau unioni/ataliol gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n hynny'n berthnasol.**

**Bydd y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn yr effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

**(12) Serch y lluniad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, defnyddir llechi naturiol lliw unffurf fel deunydd to ar yr anheddau arfaethedig.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(13) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bod manylion cynllun i naill ai amddiffyn cyflwr strwythurol neu ddargyfeirio'r bibell prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys dyluniad manwl, datganiad dull adeiladu ac asesiad risg sydd yn amlinellu mesurau i'w cymryd i ddiogelu ac amddiffyn cyflwr strwythurol y brif bibell dŵr gyhoeddus a mynediad parhaus ati. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei roi ar waith hyd nes bydd y mesurau amddiffyn a gymeradwywyd neu gynllun dargyfeirio wedi cael eu rhoi ar waith a'u cwblhau. Glynir at y cynllun a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau amddiffyn yn cael eu cadw am byth.**

Rheswm: I warchod uniondeb y prif bibell(au) dŵr cyhoeddus ac osgoi ei difrodi.

**(14) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad y caniateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng i dwll archwilio cyfeirnod SH44759751 fel y nodir yn y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(15) Ni fydd gwaith yn cychwyn ar y safle hyd nes bod y fynedfa wedi'i chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir ar luniad rhif SCP/190889/F01 ac wedi hynny bydd yn cael ei chadw tra bydd y datblygiad mewn bodolaeth.**

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

**(16) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau o 25 metr wrth 25 metr ar y naill ochr a'r llall.**

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(17) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar weddill y datblygiad neu cyn i neb symud i fyw i'r anheddau.**

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

**(18) Bydd lôn y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Stad yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim drwy gyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol).**

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

**(19) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bod y lôn fynediad a ddangosir ar luniad rhif SCP/190889/F01 wedi cael ei hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.**

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

**(20) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar luniad rhif A900 (Rhif Gwaith jig/1650/20) cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau dynnu allan, parcio a throï yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

**(21) Gosodir ymyl palmant ar lôn/lonydd y stad a gosodir wyneb terfynol ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed, a byddant yn cael eu goleuo, cyn i neb symud i fyw i'w annedd olaf ar y stad.**

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

**(22) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn gollwng i'r briffordd.**

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

**(23) Ni fydd gwaith datblygu yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gynnwys;**

(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle.

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;

(vi) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos; Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

**(24) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.**

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(25) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau'r ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch**

**na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.**

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(26) Cyn cychwyn gwaith ar y safle, dylid cyflwyno'r manylion a ganlyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:**

**- gosodiad arfaethedig y lôn a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear i wirio ei addasrwydd.**

**- lleoliad a math o gelfi goleuadau stryd.**

**Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

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

**(27) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a lonydd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo, sef "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.**

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

**(28) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bod manylion gwaith tirlunio caled a meddal yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys:**

**i) deunydd y wynebau caled;**

**ii) mân arteffactau a strwythurau (e.e. dodrefn, offer chwarae, unedau gwastraff neu unedau storio eraill ac ati) a**

**iii) gwelliannau ecolegol**

**Bydd gwaith tirlunio meddal yn cynnwys plannu planhigion; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys gwaith trin tir a gweithredoedd eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu planhigion a glaswellt); rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaeth, maint y planhigion a gyflenwir a niferoedd/dwysedd arfaethedig lle bo hynny'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys gwaith fesul cam lle bo hynny'n berthnasol). Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle. Bydd y planhigion yn cael eu cadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma**

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 ac AMG 5 o'r CDLIC.

**(29) Bydd y gwaith tirlunio'n cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor cyntaf yn union ar ôl cwblhau / meddiannu'r datblygiad / y rhaglen weithredu a gytunwyd. Bydd y cynllun a gwblhawyd yn cael ei reoli yn unol â chynllun rheoli tirwedd a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 ac AMG 5 o'r CDLIC.

**(30) Bydd cynllun rheoli tirwedd, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb symud i fyw i'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel y cafodd ei gymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal a chyflawni gwelliannau ecolegol priodol yn unol â Pholisï PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(31) Bydd yr holl waith coedyddiaeth a mesurau gwarchod coed a nodwyd yn yr Asesiad Effaith ar Goedyddiaeth a Ffensys Gwarchod Coed yn cael eu rhoi ar waith yn unol â'r manylion yn Atodiad 5 (Rhestr o Weithrediadau) yn yr Adroddiad Coedyddiaeth gan Tree Solutions, Ionawr 2022.**

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio â'r ardal yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 o'r CDLIC.

**(32) Bydd rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.**

- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Teryn Pedair Ystafell Wely 'Premier' – A111
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Terfyn Pedair Ystafell Wely – A110
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Terfyn Tair Ystafell Wely – A109
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Hafren – A107
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Alwyn a Dinas – A113 Rev A
- Cynlluniau Gosodiad Draeniau Rhagarweiniol – 1491/102 Rev A
- Cynllun Bloc Gweledd – jig/1650/22
- Cynlluniau Gosodiad Draeniau Rhagarweiniol: Pibell Ymgodol – 1491/103
- Cynllun Meistr y Safle – jig/1650/20 Rev I
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Celyn – Pum Ystafell Wely – A112 Rev B
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Brianne Pedair Ystafell Wely – A104 Rev B
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Claerwen – A103 Rev A
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Fflat – A102 Rev C
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Glaslyn – A108 Rev A
- Drychiadau a Chynlluniau Llawr Vyrnwy – A106 Rev A
- Cynllun Tirlunio – A901 Rev A
- Cynllun Lleoliad – AL 0 001
- Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol V1 – Enfys Ecology – dyddiedig 16/04/2021
- Astudiaeth Dichonolrwydd Mynediad – MC/190889/TN01 – 10 Ionawr 2020
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth + Datganiad Dull – Tree Solutions, Ionawr 2022
- Datganiad Cadwraeth Dŵr
- Datganiad Iaith Gymraeg, Richard Moorehead + Laing Ltd – Mehefin 2022

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gyflawni 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: PS1, ISA1, ISA5, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS16, PS17, TAI1, TAI8, PS18, TAI15, AMG3, AMG5, PS19

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: 05/10/2022

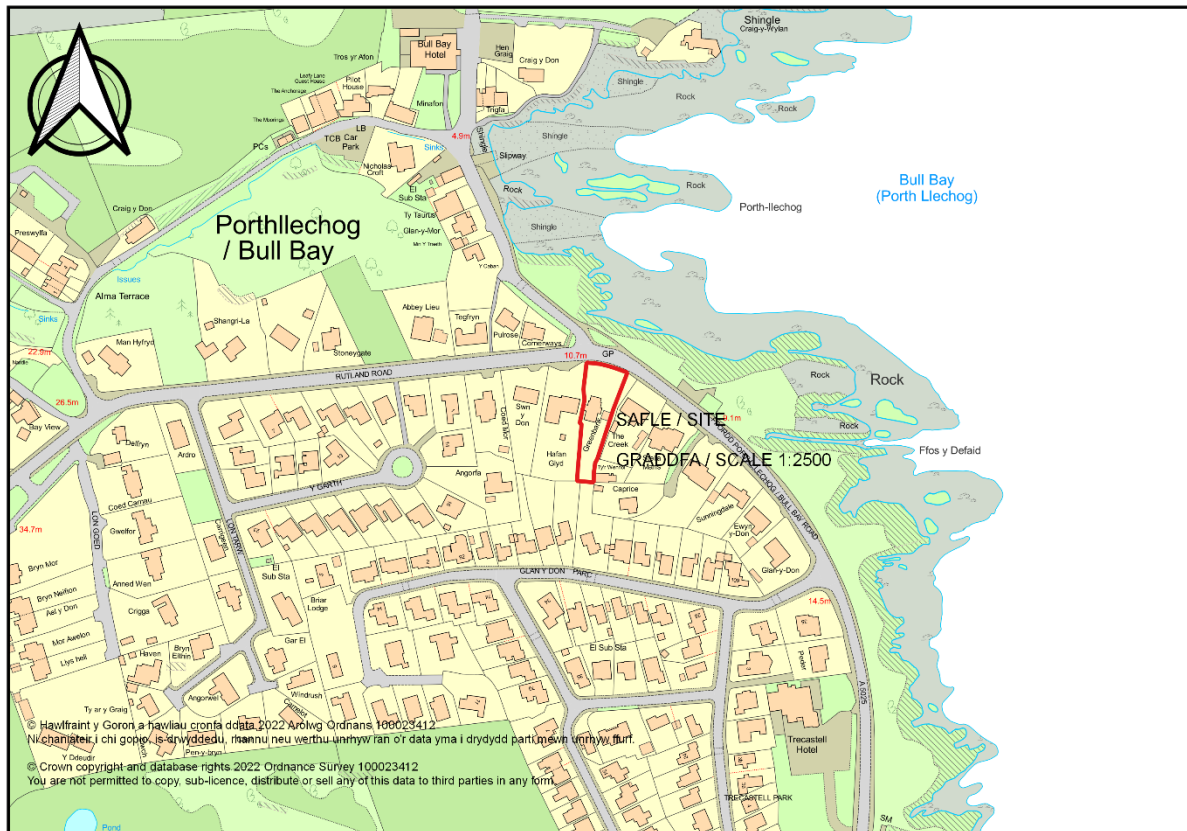
7.4

Rhif y Cais: FPL/2022/14

Ymgeisydd: Gladstone Investments LP

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy presennol a codi annedd newydd ynghyd â addasu'r fynedfa bresennol yn

**Lleoliad:** Green Bank, Ffordd Porth Llechog, Porth Llechog, Amlwch



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion ar 7fed Fedi, 2022 pan ofynnodd aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 21 Medi, 2022 ac mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Galwyd y cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan y Cyngorydd Aled Morris Jones oherwydd pryderon am ddylunio a gorddatblygu'r safle.



## Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel yr annedd un llawr presennol a'r modurdy ynghyd â chodi annedd dau lawr ac addasu'r fynedfa i gerbydau yn Green Bank, Porth Llechog.

Mae safle'r cais yn terfynu â'r A5025, Ffordd Porth Llechog ac yn edrych dros y môr.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi, mwynderau eiddo preswyl cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai  
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

| Ymgynhorai                                                                   | Ymateb                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cynghorydd Derek Owen                                                        | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                          |
| Cynghorydd Liz Wood                                                          | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                                                                          |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Yn fodlon â'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.                                             |
| Cynghorydd Aled Morris Jones                                                 | Gofyn i'r cais cynllunio cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ei ystyried oherwydd y dyluniad a gorddatblygu. |
| Cyngor Tref Amlwch Town Council                                              | Dim gwrthwynebiad.                                                                                               |
| Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit                  | Sylwadau safonol polisi.                                                                                         |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation                       | Yn fodlon gyda'r cynnig gydag amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.                   |
| Dwr Cymru Welsh Water                                                        | Caniatad Amodol.                                                                                                 |

|                                                  |                                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales | Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â'r asesiad ecolegol a safleoedd a warchodir. |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health      | Sylwadau safonol yn ymwneud ac amser gweithio.                                     |

Derbyniwyd 6 llythyr ar y we a 4 llythyr ffurfiol yn gwrthwynebu'r cais gan feddianwyr eiddo cyfagos, ac mae'r sylwadau fel a ganlyn:-

- Graddfa'r datblygiad
- Nid yw'n gydnaws â'r ardal
- Effaith ar dawelwch
- Yr angen am lefydd parcio ychwanegol
- Traffig a chornel beryglus ar y lôn
- Colli goleuni
- Effaith ar y llety gwyliau drws nesaf
- Gallai gael ei ddefnyddio fel busnes llety gwyliau a fydd yn creu mwy o sŵn
- Cuddio'r olygfa
- Dibrisio eiddo

Mewn ymateb i'r sylwadau a gyflwynwyd:

- Nid ystyrir bod graddfa'r annedd newydd yn dominyddu'r safle yn ormodol, mae digon o le ar y plot i gynnwys y cynnig. Nid yw uchder yr annedd newydd yn uwch na'r eiddo cyfagos, 'The Creek'.
- Nid oes unrhyw arddull penodol i dai yn yr ardal ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn anaddas ar y safle.
- Bydd rhywfaint o sŵn yn ystod y gwaith adeiladu; ond am gyfnod cyfyngedig. Disgwylir y bydd rhywfaint o sŵn yn cael ei greu yn ystod y gwaith adeiladu.
- Mae digon o le i barcio ar y safle.
- Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r gwelliannau i'r fynedfa bresennol ac maent wedi argymhell y dylid cyflwyno cynllun rheoli traffig adeiladu i'r Awdurdod cyn dechrau gwaith ar y safle.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn golygu y bydd eiddo cyfagos yn colli goleuni.
- Nid ystyrir y bydd ailadeiladu'r annedd yn effeithio ar y tŷ gwyliau drws nesaf.
- Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd ar gyfer annedd preswyl, nid tŷ gwyliau.
- Nid yw'r hawl i olygfa yn ystyriaeth cynllunio.
- Nid ystyrir y bydd y cynnig yn dibrisio eiddo gerllaw. Hefyd, nid yw hyn yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

11C/91 - Dymchwel yr adeilad ffrâm pren presennol ac adeiladu annedd newydd yn Green Bank, Porth Llechog - Caniatwyd 12/12/86

11C/91/A – Codi garej yn Green Bank, Porth Llechog – Angen caniatad 18/4/89

11C/91/B – Dymchwel y byngalo presennol ynghyd ag adeiladu byngalo newydd yn Greenbank, Porth Llechog – Cymeradwywyd 5/11/97

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

#### Ystyriaethau Polisi

Y polisi mwyaf perthnasol yn y cynllun datblygu er mwyn asesu'r cais yw polisi TAI 13: Ailadeiladu Tai, ynghyd â pholisiau eraill mwy cyffredinol yn gysylltiedig â dylunio a siapiau lle ac ati.

Mae Polisi TAI 13 yn datgan y caniateir cynigion i ailadeiladu tŷ sy'n cydymffurfio â'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol.

1. Tu allan i ffiniau datblygu neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod, mae gan y tŷ presennol ddefnydd preswyl cyfreithiol;
2. Nid yw'r adeilad yn rhestredig;
3. Nid yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw;
4. Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd;
5. Tu allan i ffiniau datblygu, nid yw'r tŷ arfaethedig yn disodli carafán neu gaban gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol;
6. Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i'w adeiladu oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol;
8. Mewn ardaloedd sydd mewn perygl rhag llifogydd a thu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol;
  - i. Mae asesiad canlyniadau llifogydd wedi cael ei gynnal ar gyfer y datblygiad, ac adnabuwyd mesurau lliniaru risg digonol;
  - ii. Bydd y tŷ yn ymgorffori mesurau lliniaru a gwrthsefyll llifogydd yn unol â chyhoeddiad Cymunedau a Llywodraeth Leol (CLG), 'Gwella perfformiad llifogydd adeiladau newydd; adeiladu i wrthsefyll llifogydd;
  - iii. Rhaid i'r adeilad fod wedi'i ddylunio'n briodol i allu gwrthsefyll a bod yn hydwyth i wasgedd hydrostatig o ganlyniad i ddŵr yn gorlifo/torri trwy'r amddiffynfeydd llanw;
  - iv. Mae cynllun rhybuddio am lifogydd a gwacáu wedi'i baratoi ar gyfer yr eiddo a bydd yn cael ei arddangos ar y safle.
9. Yn eithriadol, pa fo tŷ sy'n addas i fyw ynddo, neu dŷ oedd â phobl yn byw ynddo'n ddiweddar yn cael ei ddinistrio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei le. Rhaid darparu tystiolaeth ynglŷn â statws a chyflwr blaenorol yr adeilad ac achos a graddfa'r difrod.

Efallai y bydd caniatâd cynllunio i ailadeiladu tŷ yn destun amod i sicrhau:

1. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle byddo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu
2. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Ailadeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar 6 Medi 2019 ac maent yn darparu canllawiau a chyingor pellach mewn perthynas â cheisiadau i ailadeiladu tai yng nghefn gwlad.

Nid yw meini prawf 1, 4, 5 a 7 yn berthnasol gan fod safle'r cais tu mewn i glwstwr Porth Llechog fel y nodir ym Mholisi TAI 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn ymwneud ag ailadeiladu annedd presennol nad yw'n rhestredig. Nid ystyrir fod yr annedd presennol o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw, ac felly mae'r cynnig yn bodloni meini prawf 2 a 3 y polisi.

Maen Prawf 6 – Bydd yr annedd ar yr un ôl troed â'r annedd gwreiddiol.

Mae maen prawf 8 y polisi'n ymwneud â risg llifogydd. Nid yw safle cais mewn ardal llifogydd C2.

## **Ardal Rheoli Newid Arfordirol**

Mae'r safle yn agos at PU18.13 'Trwyn y Parc i Trwyn Cwmryd' fel y nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Y sefyllfa o ran yr uned polisi hon yw 'Dim Ymyrraeth Weithredol' ar gyfer y ddau gyfnod polisi i 2025 a 2055. Mae adolygiad o Gynllun Rheoli Traethlin 2 yn datgelu nad yw'r safle hwn yn wynebu erydiad yn y dyfodol agos. Yn sgil hyn, mae'r safle tu allan i'r ardal Rheoli Newid Arfordirol. Nodir y cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd gyda'r cais a'r casgliad cyffredinol yw y bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran risg llifogydd.

## **Ardal Gwarchodaeth Arbennig ac Ardal Cadwraeth Arbennig**

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn 24 metr i'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig a 59m o'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar nodweddion y ddau ddynodiad hyn.

## **Dyluniad**

Mae'r annedd presennol yn fwthyn un llawr gyda tho ar oleddf, gydag ystafell haul ar y drychiad blaen ac mae modurdy bychan gyda tho ar oleddf wedi'i leoli i'r Dwyrain o'r annedd presennol.

Y cynnig yw adeiladu annedd dau lawr modern mwy o faint yn lle'r annedd presennol. Mae arwynebedd llawr yr annedd presennol tua 105.18 metr sgwâr. Nid oes unrhyw arddull penodol o annedd yn yr ardal gyfagos ac mae'r eiddo gerllaw yn amrywio o dai un llawr i dai dormer. Bydd arwynebedd llawr yr annedd newydd yn 308 metr sgwâr ac ni fydd yn uwch na'r eiddo cyfagos, 'The Creek', i'r Dwyrain a bydd tua 1m yn uwch na 'Hafan Glyd' i'r Gorllewin.

Derbyniwyd newidiadau i'r cynnig i sicrhau ei fod yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Symudwyd yr annedd tuag at yn ôl ar y plot i sicrhau na fydd effaith ar gymdogion.

Mae'r annedd presennol yn llai na'r rhan fwyaf o anheddau yn yr ardal a bydd yr annedd newydd yn ffitio'n gyfforddus ar y safle heb niweidio eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes. Ystyrir y bydd y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran ei edrychiad ac mae'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel yn bodloni gofynion polisi PCYFF 3. Derbynnir bod hwn yn ddyluniad modern, ond bydd y raddfa, y mas a thriniaeth y drychiadau yn integreiddio â'r hyn sydd o'i amgylch a bydd yn gwella edrychiad y safle.

## **Ecoleg**

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys cyfanswm o 3 blwch adar ar y drychiadau ochr a 2 flwch ystlumod ar y drychiad cefn ynghyd â phlannu ardaloedd o lystyfiant brodorol ar flaen y safle ac ardaloedd ychwanegol o lystyfiant brodorol ar y terfyn Dwyreiniol. Derbyniwyd adroddiad ecolegol gyda'r cais cynllunio a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau y bydd gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol.

## **Priffyrdd**

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Bydd angen cynllun rheoli traffig adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle. Mae'r fynedfa bresennol i gerbydau yn cael ei gwella a'i lledu fel rhan o'r cais cynllunio.

## **Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos**

Diwygiwyd y cais cynllunio i sicrhau na effeithir ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mae'r annedd wedi ei symud yn ôl ar y plot, a bydd sgriniau ochr y balconi yn 1.8m o uchder ac yn cynnwys gwydr aneglur.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau preswyl eiddo preswyl cyfagos. Mae'r annedd presennol yn edrych dros eiddo cyfagos ar hyn o bryd ac nid ystyrir y bydd yr annedd newydd yn golygu y bydd mwy o oredrych ar eiddo preswyl cyfagos.

## **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r newidiadau a wnaed i'r cais cynllunio yn sicrhau fod mwynderau eiddo preswyl cyfagos yn cael eu cynnal. Ystyrir y bydd y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle o ran ei edrychiad a'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel.

## **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: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) 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 lles mwynderau gweledol.

**(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(04) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol ag Adran 6.0 Gwelliannau Bioamrywiaeth ac Adran 7.0 Mesurau Osgoi Rhesymol a gynhwysir yn yr Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol – 31 Awst 2021 gan Enfys Ecology a gyflwynwyd o dan gais rhif FPL/2022/14.**

Rheswm: Diogelu a gwarchod rhywogaethau neu adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

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

**(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**

**(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**

**(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**

**(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**

**(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**

**(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**

**(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;  
Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

**(06) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 – dydd Llun – dydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

**(07) Cyn defnyddio'r balconi a gymeradwyir trwy hyn, bydd gwydr aneglur (lefel aneglurder 5) yn cael ei osod ar ddwy sgrin ochr 1.8m y balconi ar lefel llawr cyntaf y drychiadau dwyrain a gorllewin arfaethedig, fel y'u labelir ar luniad BR:PETERS:PL03A, ac wedi hynny byddant yn cael eu cynnal felly am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.**

Rheswm: Gwarchod mwynderau preswyl meddianwyr eiddo preswyl cyfagos.

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

- Cynllun Lleoliad
- Cynllun Safle Arfaethedig – BR:PETERS:PL01C
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig - BR:PETERS:PL02A
- Drychiadau a Thoriadau Arfaethedig - BR:PETERS:PL03A
- Drychiadau a Thoriadau Arfaethedig - BR:PETERS:PL04A
- Asesiad Clwydo ac Ymddangosiad ac Ecolegol Cychwynnol – Enfys Ecology dyddiedig 31/08/2021 V1.

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: PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TAI13, TAI8, AMG5, TRA2, TRA4

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.