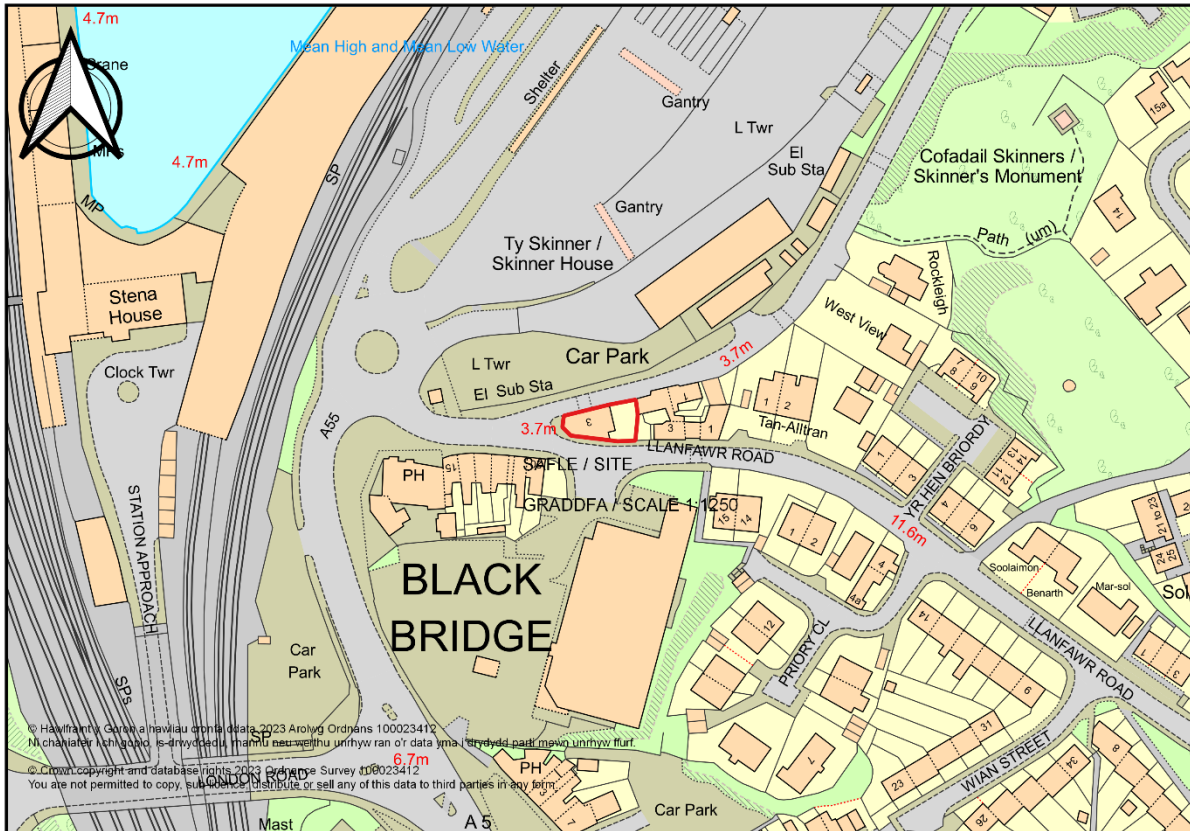


Rhif y Cais: LBC/2023/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, ynghyd â gwaith allanol a mewnol yn

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais i ddatblygu ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar gornel lem rhwng Lôn Traeth Dyfrgi (Turkey Shore Road) a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Mae'r dau lawr ynghyd ag atigau'r hen dŷ Doctor a meddygfa a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n

radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Disgrifir y waliau fel rhai o rwbel lleol wedi'u naddu gyda cherrig tywyllach fel congilfeini a cherrig wedi'u trin, corbelau cerrig nadd goleuach, cerrig copa nadd tywyllach i dalcen maes risiog. Toeau talcen llechi gyda theils crib clai glas. Cynllun a drychiadau anarferol, afreolaidd, pob thal maen wedi'i osod yn wahanol ar bob wyneb. Mae'r tŷ wedi'i gysylltu â waliau rwbel cerrig i 1 a 2 Ffordd Traeth Dyfrgi. Mae'r cyflwr y tu mewn yn wael ond mae llawer o'r nodweddion gwreiddiol yn dal yno; fframiau drysau, parwydydd dellt, seddi ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau landin a grisiau. Yn yr ystafell fawr ar y llawr cyntaf mae lle tân addurnedig sy'n cynnwys arfbais teulu Adeane. Fe'i rhestrwyd fel enghraifft dda o adeilad o ddiwedd cyfnod Fictoria, mewn arddull Jacobeaidd, a ysbrydolwyd o bosibl gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caerdybi, sy'n adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth grŵp gyda 1-3 Ffordd Traeth Dyfrgi, bythynnod 1-2 Tan-Alltran a stablau.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad gwag yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd â gwaith allanol a mewnol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
 Canllawiau Polisi Cynllunio (Cymru) 9^{fed} Rhifyn, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
 TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) Polisi PS20.
 Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Orau.

Gofynion Deddfwriaeth a Pholisi: Mae Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

'(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi ystyriaeth arbennig i ba mor ddymunol yw gwarchod yr adeilad neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.'

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) Chwefror 2021

Polisi PCYFF3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Polisi Strategol PS 20: Gwarchod a ble bo'n briodol, Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Victorian Society	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cynghorydd Pip O'Neill	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cadw Consultations	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/1 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau / Full application for change of use of existing listed building into 4 social housing flats together with alterations and extensions at - Plas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi/Holyhead Caniatáu / Permit 30/07/2021

LBC/2021/1 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnl yn / Listed Building Consent for conversion of abandoned listed building into 4 social housing flats, demolition of part of the building and erection of extension in lieu together with external and internal works at - Plas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi/Holyhead - Caniatáu / Permit 05/10/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r dau lawr ynghyd ag atigau'r hen dŷ Doctor a meddygfa a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Mae'r adeiladu cyfagos (1-3 Ffordd Traeth Dyfrgi, bythynnod 1-2 Tan-Alltran, a stablau) hefyd yn adeiladau rhestredig gradd II.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad gwag yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnl.

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au ac ar hyn o bryd mae mewn cyflwr gwael gyda thyllau yn y to sy'n gadael dŵr i mewn yn ogystal â cholomennod gan arwain at ddifrod strwythurol. Mae'r adeilad hefyd wedi'i ddifrodi gan dân yn sgil achos bwriadol o losgi a fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae Plas Alltran wedi bod ar Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW ers 2001 ac yn ddiweddar fe'i dynodwyd fel un a oedd mewn cyflwr 'Gwael Iawn' yn ôl Asesiad Risg Asedau Hanesyddol (Rhagfyr 2020). Nodwyd hefyd bod cyfradd ddirywio uchel ers yr arolygiad diwethaf a gynhaliwyd yn 2014. Hefyd, mae'r adeilad ymysg y 10 adeilad uchaf ar restr y Gymdeithas Fictoraidd o adeiladau sydd mewn perygl yn y DU.

Rhoddyd caniatâd adeilad rhestredig (Rhif LBC/2021/1) ar gyfer trosi, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith mewnl ac allanol ar 5/10/2021.

Yn dilyn proses dendro gystadleuol mae angen ailedrych ar y cynigion er mwyn gwneud arbedion ariannol. Nid yw'r cais dan sylw'n cynnwys yr estyniad cyfoes â chladin sinc yng nghefn yr adeilad na'r bwriad i addasu cynllun mewnl yr adeilad a'r grisiau, ac mae'n cynnwys newid y ffenestri Crittall â ffrâm dderw arfaethedig i ffenestri wedi eu wneud yn gyfan gwbl o dderw.

Bydd cael gwared ar yr estyniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn helpu i gadw cymeriad ac edrychiad hanesyddol yr adeilad rhestredig.

Mae'r ymgeisydd wedi cynnal arolwg llawn o'r ffenestri presennol ac wedi dod i'r casgliad nad oes modd eu hadfer. Bydd y ffenestri derw arfaethedig yn edrych union yr un fath a'r ffenestri gwreiddiol a byddant yn diogelu cymeriad yr adeilad.

Bernir na fydd y newidiadau i gynllun mewnol yr adeilad o ganlyniad i gael gwared ar yr estyniad yn arwain at golli unrhyw nodweddion o bwys.

Yn yr un modd â'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol bydd y cais presennol yn caniatáu i waith atgyweirio a chynnal a chadw gael ei wneud; tynnu llystyfiant allanol oddi ar y waliau a glanhau cymalau mortar sment ac ailbwyntio gyda mortar calch priodol, atgyweirio'r ffenestri a drysau allanol, gosod ffenestri eilaidd ac ailosod nwyddau dŵr glaw haearn bwrw newydd addas.

Ni fydd y cynnig yn effeithio ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig a gosodiad yr adeiladau rhestredig gradd II gerllaw ac felly argymhellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig gydag amodau cynllunio priodol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

Fel y nodwyd yn flaenorol mae'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol yn ffinio ag ardal o barth llifogydd C2 ac mae'r adroddiad Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn nodi na ddylai fod angen mesurau lliniaru llifogydd ar hyn o bryd.

Casgliad

Mae'r adeilad rhestredig amlwg wedi bod yn wag ers bron i 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn dirywio ar raddfa gyflym a bydd yn parhau i wneud hynny hyd nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud.

Byddai rhoi caniatâd adeilad rhestredig (a chaniatâd cynllunio) a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy'r posibilrwydd o'i ailddenyddio a mynd i'r afael ag adeilad problemus ers amser hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar ei amgylchedd sy'n cael ei ystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai'r cynigion hefyd yn arwain at dynnu'r adeilad o Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW.

Ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

Nid yw'r adran, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, wedi derbyn unrhyw lythyr gwrthwynebu.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, ac wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sy'n diogelu ac yn gwella'r adeilad rhestredig yn ddarostyngedig i amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol

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 a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

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

Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle / 100
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Presennol / 101 Adolygiad 1
Cynllun Llaur Gwaelod - Presennol / 103 Adolygiad 1
Cynllun Llaur Cyntaf - Presennol / 105 Adolygiad 1
Cynllun Ail Lawr - Presennol / 107 Adolygiad 1
Cynllun Lloriau Arfaethedig / 120 Adolygiad 1
Cynllun To Arfaethedig / 121 Adolygiad 1
Edrychiadau Arfaethedig - Dalen 1 / 122 Adolygiad 1
Edrychiadau Arfaethedig - Dalen 2 / 123 Adolygiad 1
Rhestr Patrwm Ffenestr a Manylion / 151 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Presennol / 201 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Presennol / 202 Adolygiad 1
Drychiad y De - Presennol / 203 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Presennol / 204 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Presennol / 301 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Presennol / 303 Adolygiad 1
Adroddiad Dichonoldeb / Purcell Mai 2018
Cofnodi ac Ymchwil Adeiladau archeolegol / CR 137-2017
Datganiad Dylunio a Mynediad / Gwasanaethau Tai CSYM
Heritage Impact Addendum / BTP Architects December 2022

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

(03) Bydd yr holl nodweddion hanesyddol presennol yn parhau yr un peth, heblaw lle nodir fel arall ar y lluniadau sydd wedi'u cymeradwyo, oni bai y cytunir fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o lechi a gwaith coed mewnol ac allanol arfaethedig ar gyfer eu defnyddio ar yr adeilad wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhal yr adeilad.

(05) Cyn dechrau unrhyw ddatblygiad, bydd yr ymgeisydd yn darparu'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, amserlen ar gyfer trwsio a newid y ffenestri a drysau gan gynnwys lluniadau pensaernïol mawr / manylion adrannol llawn, ar gyfer ein hystyriaeth a chymeradwyaeth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod ystyriaeth arbennig yn cael ei rhoi i'r math priodol o drwsio ac adfer er mwyn gwarchod cymeriad arbennig a budd pensaernïol yr adeilad rhestredig. Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

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

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

Rhif y Cais: FPL/2023/6

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais llawn i gadw cynhwysydd storio ar gyfer defnydd storio offer yn

Lleoliad: Maes Parcio Iard yr Hen Orsaf, Stryd Fawr, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle, Maes Parcio Iard y Stesion, wedi'i leoli ar y Stryd Fawr, wrth y fynyddfa i Warchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli cynhwysydd storio offer. Bydd y cynhwysydd yn cael ei ddefnyddio i gadw deunyddiau ac offer tra bydd y gwaith atgyweirio yn mynd rhagddo yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynllun yn dderbyniol, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd, neu'r Ardal Cadwraeth gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiadau
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 01/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr Ardal Cadwraeth, ffyrdd neu unrhyw eiddo gerllaw.

Y prif ystyriaethau yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad y cais.
- ii. Effaith y cais ar fwynderau, eiddo cyfagos, a ffyrdd.
- iii. Effaith y cais ar yr Ardal Cadwraeth.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r safle, Maes Parcio'r Iard y Stesion, wedi'i leoli wrth fynedfa Gwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Llangefni yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dyma gais i leoli cynhwysydd i storio offer. Bydd y cynhwysydd yn cael ei ddefnyddio i gadw deunyddiau ac offer tra bydd gwaith atgyweirio'n mynd rhagddo yng Ngwarchodfa Natur Leol Nant y Pandy.

Manylion am y Cynhwysydd:

Bydd y cynhwysydd yn 3 metr o hyd, 2.44 metr o led a 2.6 metr o uchder.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae polisi PCYFF 3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Bernir bod y datblygiad wedi'i leoli mewn man addas, yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir bod ei ddyluniad a'i edrychiad yn dderbyniol gan y bydd y datblygiad yn defnyddio deunyddiau sydd yn cyd-fynd â chymeriad yr Ardal Cadwraeth o'i amgylch. Bernir bod maint y datblygiad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith negyddol ar edrychiad yr ardal o'i amgylch. Hefyd, gosodir amod i sicrhau bod y cynhwysydd yn cael ei leoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd yn unig. Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y CDLIC a'r ddyletswydd i well bioamrywiaeth, bydd Blwch Ystlumod, a/neu Flwch Adar, a/neu Flwch Gwiwerod yn cael eu gosod ar goed aeddfed wrth ddrychiad Gogleddol y cynhwysydd arfaethedig.

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos, a ffyrdd:

Rhodddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad ydi'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni fydd y cynhwysydd yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'n briodol ei leoli yn y fan yma. Ni fydd yn edrych allan o le yn y gornel ym Maes Parcio Iard y Stesion. Hefyd, ni fydd yn cael fawr o effaith ar yr eiddo cyfagos. Yn ogystal â hyn, bydd y cynhwysydd yn cael ei osod yn ôl o'r maes parcio a'r brif ffordd, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd.

Effaith ar yr Ardal Cadwraeth:

Bydd y cynhwysydd yn cael ei leoli y tu mewn i Ardal Cadwraeth Llangefni. Mae Polisi AT1 yn y CDLIC yn datgan bod angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth.

Ni fydd maint y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Cadwraeth gan ei fod yn ddatblygiad ar raddfa fach.

Casgliad

Dyma ddatblygiad ar raddfa fach i leoli cynhwysydd i storio offer ym Maes Parcio Iard y Stesion ar Stryd Fawr Llangefni. Mae ei ddyluniad a'i faint yn addas a bydd yn integreiddio i mewn i'r safle ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd na'r Ardal Cadwraeth. Hefyd, bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth ac felly bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

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

- Cynllun lleoliad.
- Mesuriadau arfaethedig.
- Lleoliad arfaethedig y gwelliannau bioamrywiaeth.

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

(03) Tair wythnos cyn i unrhyw waith ddechrau, bydd bocs ystlumod, a/neu bocs adar, a/neu bocs wiwer, fel sydd wedi ei ddangos ar gynllun sydd wedi ei labelu, 'Lleoliad arfaethedig y gwelliannau bioamrywiaeth', yn cael eu gosod ar goed aeddfed sy'n gyfagos i'r drychiad sy'n wynebu'r Gogledd o'r cynhwysydd arfaethedig. Bydd y bocs a/neu bocsys wedyn yn cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

(04) Bydd y cynhwysydd storio y rhoddir caniatad iddo yma yn cael ei symud oddi ar y safle cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad y rhybydd hwn ac adfer y tir i'w gyflwr gwreiddiol.

Rheswm: Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd am gyfnod dros dro yn unig gan ei fod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar Ebrill y 5ed, 2028, yng ngoleuni'r amgylchiadau fydd yn bodoli ar yr amser hwnnw.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF3, AMG 5, AT 1.

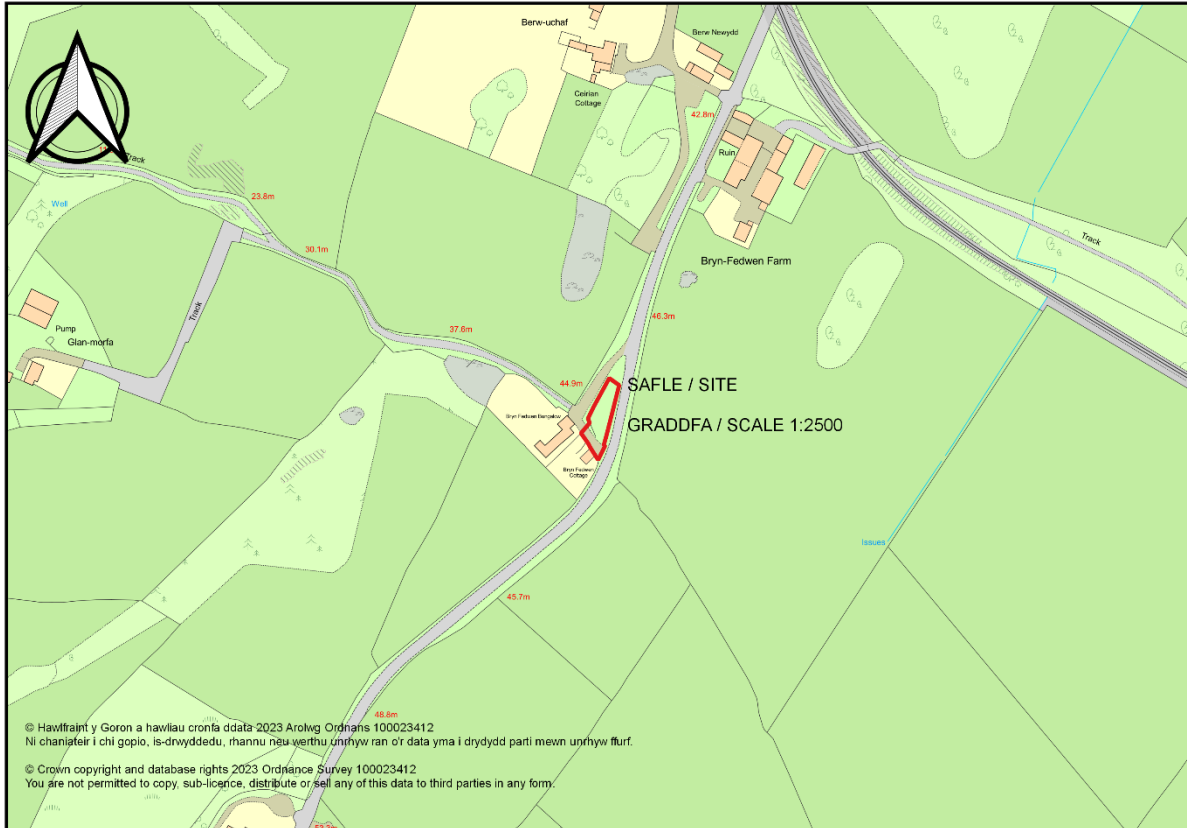
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/24

Ymgeisydd: Mr Timothy Parkes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i fod yn rhan o'r cwrtil preswyl yn

Lleoliad: Bryn Fedwen Cottage, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn ymwneud â thir sydd ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage.

Mae tŷ deulawr ar y safle ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd y B4419 rhwng Pentre Berw a Llangaffo.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau presennol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrowiad Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am ragor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynglŷn â'r defnydd a fydd yn cael ei wneud o'r tir, yn cynnwys gwelliannau amgylcheddol a chael gwared ar goed/llystyfiant. Roedd yr ecolegydd yn hapus gyda'r manylion, a darparwyd gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau ond darparwyd gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Cyngor Cymuned Llanfihangelesceifiog Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Dim ymateb
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt Hawliau Tramwy Cyhoeddus os cedwir y briffordd tua'r Gogledd-orllewin - De-ddwyrain. Ni fydd y datblygiad yn amharu ar y rhan yma o'r briffordd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim ymateb

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 22/02/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau presennol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo gerllaw.

Y Cynnig a'r Safle

Mae tŷ deulawr ar y safle ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd y B4419 rhwng Pentre Berw a Llangaffo. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'.

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage.

Y prif faterion yw:

1. Lleoliad a dyluniad y cais
2. Effaith y cais ar eiddo preswyl gerllaw
3. Effaith y cais ar yr Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg
4. Priffyrdd

i, Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd y tir sydd wedi'i leoli i'r gogledd o'r prif annedd er mwyn iddo ddod yn rhan o gwrtil yr eiddo. Mae'r darn o dir yn mesur tua 480m², ac mae'n cynnwys rhan o briffordd fabwysiedig sydd heb gael ei defnyddio ers blynyddoedd. Mae'r tir yn ddifffraith ac mae coed, gwrychoedd a gordyfiant yn tyfu'n wyllt yno. Ar un adeg roedd y briffordd fabwysiedig yn rhan o'r B4419, ond rhoddwyd y gorau i'w defnyddio pan adeiladwyd y rhan newydd o'r ffordd dros 50 mlynedd yn ôl. Mae'r darn o dir yr ymwna'r cais hwn ag o yn dir sydd ym meddiant y Cyngor Sir ar hyn o bryd.

Mae'r tanc septig sy'n gwasanaethu Bryn Fedwen Cottage wedi'i leoli ar y darn hwn o dir, ac felly trwy ymestyn cwrtil yr eiddo gellir ei leoli y tu mewn i gwrtil yr eiddo. Bydd yr Adran Briffyrdd yn cadw'r llain o dir ar hyd ochr y ffordd a bydd y rhan mwyaf gogleddol, lle mae polyn BT wedi'i leoli, yn parhau i i fod ym meddiant y Cyngor.

Mae'r ymgeisydd wedi trafod y mater gyda Phrif Swyddog Priso'r Cyngor, sydd wedi cadarnhau bod y Cyngor yn fodlon gwerthu'r tir i'r ymgeisydd os cyflwynir cais llwyddiannus i Weinidogion Cymru o dan adran 247 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am orchymyn cau ar gyfer y briffordd nas defnyddir.

Bydd amod cynllunio yn tynnu'r Hawliau Datblygu a Ganiateir o dan Ran 1 Dosbarth E o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, i wneud yn siŵr bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol reolaeth dros unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol. Bernir bod y cyfiawnhad a ddarparwyd yn dderbyniol, a chan nad oes bwriad i ddatblygu'r tir ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar edrychiad yr ardal nac yn effeithio ar yr amgylchedd naturiol o'i amgylch.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Gan ei fod wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, does dim ond un eiddo arall gerllaw'r safle, Bryn Fedwen Bungalow. Mae eiddo Glan Morfa, sydd wedi'i leoli i lawr llwybr bach tua'r gorllewin, hefyd yn rhannu'r un fynedfa â'r eiddo hyn, ond ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y fynedfa.

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu cadw'r tir fel ac y mae, a gwneud gwelliannau amgylcheddol yn unig, bernir na fydd ymestyn cwrtil yr eiddo yn cael dim mwy o effaith ar yr eiddo cyfagos, yn unol â pholisi PCYFF 2. Bydd yr amod ar Ddatblygu a Ganiateir yn cyfyngu unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol, a bydd rhaid cyflwyno cais cynllunio llawn er mwyn asesu effaith unrhyw ddatblygiadau ar yr eiddo gerllaw.

iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg

Mae'r ymgeisydd yn bwriadu gwneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir unwaith y bydd yn dod yn rhan o gwrtil preswyl yr eiddo. Bydd y tir yn cael ei adael i dyfu'n naturiol a bydd y mieri yn cael eu tocio er mwyn gwneud lle i blannu hadau gwair a blodau gwyllt. Bydd y cynigion amgylcheddol yn gwella bioamrywiaeth

ar y safle, ac maent yn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) yn ogystal â pholisi AMG 5 a PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r safle wedi'i leoli ger Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'. Mae polisi AMG 2 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid, wrth ystyried cynigion y tu mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. O ystyried maint y datblygiad, a chan nad oes unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig ac eithrio gwelliannau amgylcheddol, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar rinweddau a nodweddion yr ATA.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Er bod y safle wedi'i leoli wrth y briffordd, nid fydd unrhyw newid i'r tir, ac felly ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar weithrediad diogel y briffordd neu ddiogelwch y briffordd. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig sydd yn cydymffurfio â pholisi TRA 4.

Casgliad

Dyma gais i ymestyn cwrtil preswyl Bryn Fedwen Cottage i ddarn diffaith o dir i'r gogledd o'r safle. Mae'r tir hwn ym meddiant y Cyngor Sir ar hyn o bryd. Trwy ymestyn cwrtil yr eiddo gellir lleoli tanc septig yr eiddo y tu mewn i gwrtil yr eiddo, yn ogystal â galluogi'r ymgeisydd i wneud gwelliannau amgylcheddol i'r tir. Bernir na fydd y datblygiad yn cael dim mwy o effaith ar yr amgylchedd o'i amgylch nac ar unrhyw eiddo gerllaw, yn unol â'r holl bolisiâu perthnasol yn y CDLIC.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun lleoliad - cyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif HHP/2022/291 - 23/01/2023

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

(03) 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 Ddosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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

Er Gwybodaeth

Dylid clirio'r holl lystyfiant o fis Hydref i fis Chwefror (yn gynwysedig) er mwyn osgoi tymor magu'r adar; gwarchodir adar sy'n nythu yn ystod y tymor bridio o dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd).

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: 05/04/2023

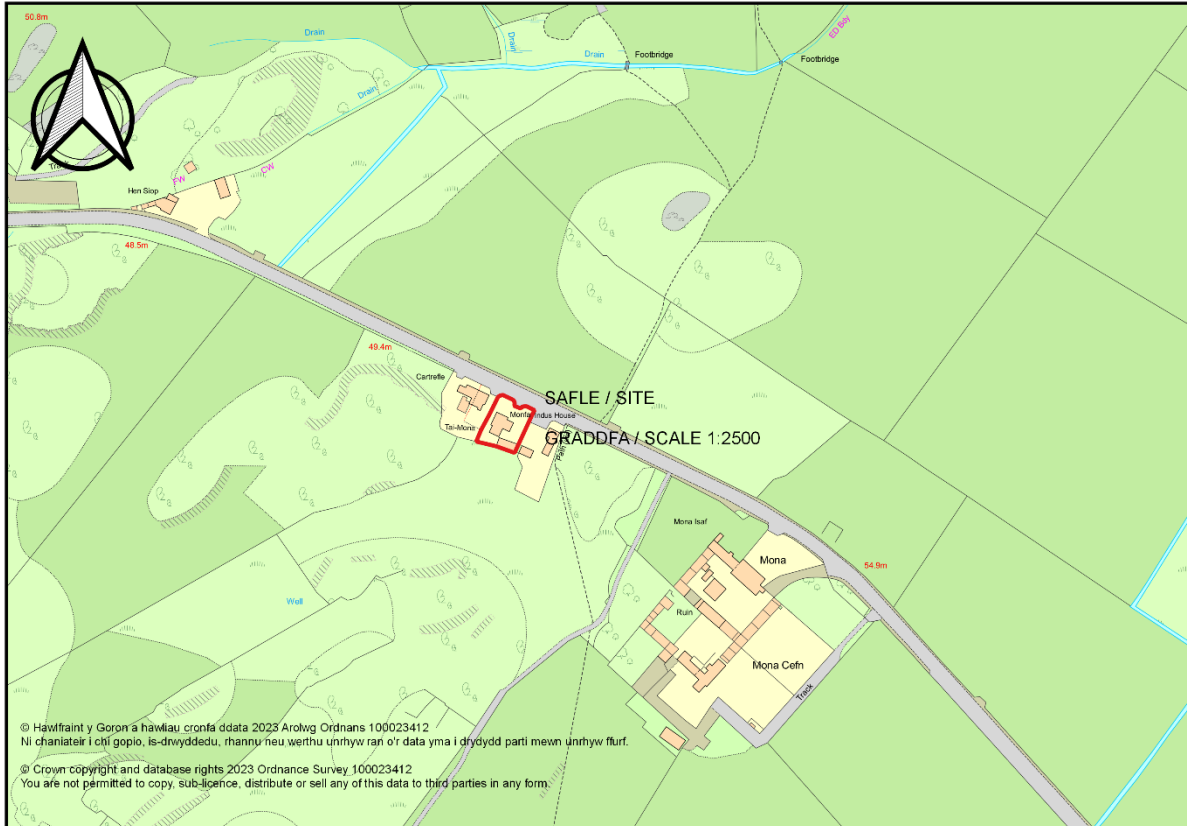
13.4

Rhif y Cais: HHP/2022/291

Ymgeisydd: Mr R Anthony

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi y garej fewn i anecs yn

Lleoliad: Monfa, Ffordd Caergybi, Mona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Nicola Roberts oherwydd pryderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i addasu'r garej presennol a'i drosi'n anecs.

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynllun yn dderbyniol, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Cwestiynwyd p'un ai a ydi hwn yn ddatblygiad newydd mewn cefn gwlad agored. Anfonwyd e-bost i'r Cyngor Cymuned yn nodi y byddai amod yn cael ei osod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle gyferbyn â safle bywyd gwyllt dynodedig, ond nid yw'n debygol o gael unrhyw effaith negyddol arno. Nid oes angen arolwg ecolegol, a darparwyd cyngor mewn perthynas â goleuadau allanol. Dylid gosod blwch adar ar yr adeilad arfaethedig er mwyn gwella bioamrywiaeth.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Dyma'r prif resymau a nodwyd:

- Cymdogion heb gael gwybod am y cais
- Mae'r cais union yr un fath â chais a gyflwynwyd yn flaenorol ac a dynnwyd yn ôl

- Nid yw'r eiddo yn cael ei hysbysebu ar Airbnb erbyn hyn ond mae'n dal i gael ei hysbysebu ar coolstays.com
- Sut mae hwn yn gais am anecs i rieni'r ymgeisydd os ydi'r eiddo yn llety gwyliau?

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn:

- Daeth y llythyr i law ar yr un diwrnod ac y cafodd y llythyrâu eu postio i'r cymdogion
- Cafodd y cais blaenorol ei dynnu'n ôl ar gais yr asiant
- Rydym wedi derbyn cadarnhad bod yr ymgeisydd yn byw yn yr eiddo ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau erbyn hyn
- Bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C357 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garej presennol ynghyd â chodi garej newydd yn Monfa, Mona, Bodffordd. Cymeradwywyd 19/06/2018.

HHP/2019/276 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r storfa/gweithdy yn Monfa, Mona, Bodffordd, Llangefni. Cymeradwywyd 31/12/2019.

HHP/2022/200 – Cais llawn ar gyfer trosi'r garej yn anecs yn Monfa, Ffordd Caergybi, Mona. Tynnwyd yn ôl 08/08/2022.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo gerllaw.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hefyd y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu'r garej presennol, ynghyd â'i drosi'n anecs.

Y prif faterion yw:

- i. Ei Leoliad a'i Ddyluniad
- ii. Ei effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
- iii. Ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Ecoleg

i. Lleoliad a Dyluniad

Dyma gynnig i addasu'r garej presennol a'i droi'n anecs. Mae'r garej wedi'i leoli yn agos at ddrychiad cefn y prif eiddo. Mae'n adeilad siâp hirsgwar sy'n mesur oddeutu 10.8m x 7.5m, a 5m i grib y to. Nid yw'r cynnig yn bwriadu newid ôl troed yr adeilad.

Argymhellir mân newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad er mwyn ei droi'n anecs. Ni fydd drychiadau ochr na chefn yr adeilad yn newid, ond bydd drws sengl â phaneli gwydr bob ochr iddo yn cael ei osod yn lle'r drws garej dwbl ar ddrychiad blaen yr adeilad. Mae'r rhain yn fân newidiadau i edrychiad yr adeilad, a bernir na fyddant yn effeithio ar ddyluniad yr adeilad. Bydd yr adeilad yn dal i integreiddio i mewn i'r safle, ac mae'n ddyluniad safon uchel yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd ar gyfer y cynllun arfaethedig yn nodi bod angen yr anecs er mwyn darparu llety i rieni'r ymgeisydd. Mae angen adeilad un llawr i ddiwallu eu hanghenion a dod â hwy'n agosach at y teulu. Bydd yr anecs yn rhannu'r un fynedfa, lle parcio a gardd â'r prif annedd, a bernir y

byddant yn rhan o'r un uned breswyl. Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori bod Monfa yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a'i fod yn cael ei hysbysebu ar coolstays.com, sydd yn is-gwmni i Anglesey Holiday Lettings yn ôl pob tebyg. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod wedi byw yn Monfa yn barhaol ers mis Medi 2022, ac nad yw'r eiddo'n cael ei osod fel llety gwyliau erbyn hyn. Mae adran y Dreth Gyngor hefyd wedi cadarnhau hyn. Oherwydd y cyfiawnhad a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, a bydd amod cynllunio'n cael ei gosod i sicrhau hynny.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, gydag ambell eiddo preswyl o'i amgylch. Mae eiddo o'r enw Indus House wedi'i leoli i'r dwyrain, ac eiddo o'r enw Coedlys Mona wedi'i leoli i'r gorllewin. Bydd y ffenestr ochr a fydd yn wynebu tua Indus House yn edrych ar wal terfyn uchel, bydd y ffenestri cefn yn edrych allan ar dir amaethyddol, a bydd y ffenestri blaen yn wynebu'r dreif. Ni fydd newid defnydd yr adeilad o garej i anecs yn achosi unrhyw broblemau o ran goredrych.

Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach gyda nid ond mân newidiadau i du allan yr adeilad, a chan y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, bernir na fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw. O'r herwydd, bernir fod y cais yn cydymffurfio a pholisi PCYFF 2.

iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg

Mae'r safle wedi'i leoli wrth ymyl Ardal tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau. Yn ôl Polisi AMG 2 yn CDLIC wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar rinweddau'r ATA.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016), rhaid i geisiadau cynllunio ddangos y byddant yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mewn perthynas â'r cais hwn, bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar yr adeilad. Bernir y bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth ar y safle, ac felly mae'n cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru).

Casgliad

Dyma gais i drosi'r garej presennol yn anecs ar gyfer rhieni'r ymgeisydd. Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd yn ddigonol, a bernir na fydd y mân newidiadau a gynigir yn effeithio ar gymeriad yr adeilad. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a chan y bydd yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd ni fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw, nac yn amharu ar eu preifatrwydd a'u mwynderau.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun safle presennol

- Cynllun lleoliad
- Edrychiadau pen arfaethedig
- Edrychiadau blaen a cefn arfaethedig
- Cynllun llawr arfaethedig
- CDP-Annexe-001: Datganiad Cyfiawnhad Cynllunio

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

(03) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2022/291.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

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/2022/256

Ymgeisydd: AMP Construction Ltd

Bwriad: Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Crown Street, Gwalchmai



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau aelod lleol, Neville Evans a Douglas Massie Fowle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad gwledig Gwalchmai union gerllaw Crown Street yn rhan uchaf y pentref. Ar hyn o bryd mae'r safle'n dir amaethyddol wedi'i amgáu ac mae modd cael mynediad i'r safle o Crown Street. Mae wal gerrig bob ochr i'r fynedfa ar hyd y llain welededd ac mae wal gerrig ar hyd y ffin ger ochr y ffordd. Mae gweddill y safle wedi'i amgáu â gwrych cynhenid aeddfed, drain gwynion yn bennaf. Mae

drychiad y safle'r un fath â drychiad y briffordd (Crown Street) ac mae ar fymryn o raddiant tua'r de orllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae datblygiadau tai ar hyd y ffin Ogleddol, Ddeuol a Gorllewinol ac mae priffordd gyhoeddus rhwng y safle a'r tai ar hyd y ffin orllewinol. Mae tir amaethyddol caeedig i'r dwyrain ac yna cefn gwlad agored. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored oherwydd ei leoliad y tu allan i (ond gyfagos â'r) ffin ddatblygu ddynodedig, fel yr amlinellwyd ar y mapiau mewn nosod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae Gwalchmai wedi cael ei dynodi'n bentref gwasanaeth.

Nid oes patrwm ddatblygu benodol yn yr ardal leol, ac mae pob math o eiddo a gorffeniadau i'w gweld yno. Ar yr ochr arall i Crown Street, gyferbyn â'r safle, mae byngalos ac eiddo 2 lawr, ac mae pob math o wahanol ddeunyddiau wedi cael eu defnyddio yn cynnwys (ond nid yn gyfyngedig i) lechi, teils, rendr, gro chwipio a chladin carreg. Mae Maes Meurig i'r de yn cynnwys tai teras â thoeau llechi a waliau wedi'u chwipio â gro.

Dyma gais i godi 33 annedd fforddiadwy ar y safle ynghyd â chau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd ynghyd â ffordd fewnol. Bydd yr anheddau yn anheddau 2 lawr a bydd ganddynt doeau teils, waliau rendr gwyn, bricwaith coch a ffenestri, drysau a landerau a phibellau dŵr upvc gwyn. Bydd y safle'n cynnwys y gymysgedd dai ganlynol:

- 12 fflat 1 ystafell wely
- 10 tŷ pâr 2 ystafell wely
- 8 tŷ pâr 3 ystafell wely
- 3 tŷ ar wahân 4 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- P'un ai a yw'n cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ai peidio
- Materion yn ymwneud â'r briffordd
- Materion ecolegol
- Materion yn ymwneud â'r iaith Gymraeg
- Dylunio / Tirweddu
- Gwrthwynebiad gan gymdogion

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad ariannol ei angen.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol ynghyd a manylion y cyfraniad ei angen tuagat llecynnau agored.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynghlun a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Fodlon fod galw am y nifer ac cymysgedd o dai a cyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor.
Cynghorydd Douglas Massie Fowle	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Gwrthwynebiad wedi godi ynghlun a'r materion isod: - Gor-ddatblygiad - Isadeiledd anddigonol - Tai ddim ar gyfer pobol lleol - Pryder ynghlun a'r effaith ar y iaith Gymraeg - Pryder ynghlun a capasiti i'r dwr budur
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cais trwy:
 anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos

hysbyseb yn y papur newydd lleol

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 119 o lythyrau wedi dod i law a bydd cynnwys y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ond mae union gerllaw'r ffin ar 3 ochr ac felly gellir ei ystyried yn safle eithrio yn unol â pholisi TAI 16 yn y Cynllun. Mae TAI 16 yn nodi'r canlynol:

'Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae'r polisi'n seiliedig ar gynigion sy'n gallu dangos bod angen am dai fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfennau ategol gyda'r cais yn cynnwys manylion dyluniad, mynediad a datganiad cynllunio a oedd yn cynnwys gwybodaeth am y gymysgedd dai / angen. Mae'r datganiad yn darparu gwybodaeth am y modd y cafodd y cyflenwad a'r galw am dai ei asesu gan ddefnyddio'r ffynonellau canlynol:

- Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn
- Data'r Cyfrifiad
- Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg
- Y Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig
- Cofrestr Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol

Ar ôl dwyn ynghyd yr holl wybodaeth, daethpwyd i'r casgliad bod angen am 50 eiddo fforddiadwy yn ardal Trewalchmai, er y cydnabyddir efallai bod rhywfaint o ddyblygu mewn perthynas â'r ffynonellau hyn. Mae'r adran yn fodlon bod angen gwirioneddol am yr 33 eiddo fforddiadwy ac mae adran dai'r Awdurdod hefyd wedi cadarnhau bod galw am y nifer a'r gymysgedd hyn o dai. Mae'r polisi hefyd yn mynnu bod rhaid dangos nad ellir cyfarch yr angen o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad. Ar hyn o bryd mae 1 safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai yn ardal Gwalchmai a rhoddwyd caniatâd i ddatblygu rhan o'r safle hwnnw (yn cynnwys 2 annedd fforddiadwy) gan adael gweddill y safle yn wag. Mae'r rhan o'r safle sydd yn wag yn mesur tua 0.5 hectar ac felly yn unol â PCYFF 2 fe ddylai allu darparu 15 uned (3 fforddiadwy). Fel y gwelir nid yw'r gyflenwad dybiedig o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad yng Ngwalchmai yn ddigonol i gwrdd â'r galw. Mae datblygiadau tai ar 3 ochr i'r safle ac mae ganddo linell derfyn naturiol. Bydd y cynnig yn ymestyn y pentref yn naturiol ac yn llenwi'r bwlch rhwng y ffurfiau adeiledig i'r de o Crown Street. Cydnabyddir nad yw hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, fodd bynnag, yn unol â'r polisi, gellir profi bod gwir angen am ddatblygiad tai ar raddfa fwy. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cynnig yn gydnaws â'r holl agweddau ym mholisi TAI 16 a'i fod yn cydymffurfio â'r prif bolisi wrth asesu derbynioldeb sylfaenol y cynllun.

Dwysedd Tai

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn datgan y dylai datblygiadau tai gynnwys dwysedd o 30 uned byw yr hectar, o leiaf, er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Mae safle'r cais yn mesur 0.83 hectar sydd gyfystyr â dwysedd tai o 41 uned yr hectar ac felly mae'r cynllun yn bodloni'r dwysedd tai isaf o dan y polisi. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio yn nodi y dylai anheddau gynnwys ardal

amwynder o oddeutu 55m². Yn y cynlluniau arfaethedig nodir y bydd gan yr anheddau ardd sy'n mesur rhwng 54m² a 62m². Oherwydd hyn, bernir nad oes rhesymau cynllunio cyfreithlon dros gredu y byddai'r safle'n cael ei or-ddatblygu. Hefyd, mae'r safle'n cynnwys llefydd parcio i ymwelwyr ynghyd ag ardal agored ar ffurf basn arafu ynghyd ag ardal amwynder lle bydd coed ffrwythau'n cael eu plannu ym mhen gogleddol y safle.

Cymysgedd Tai

Mae polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd datganiad cymysgedd tai fel rhan o'r cais a oedd yn cynnwys manylion am y modd y cafodd ffynonellau amrywiol eu hasesu. Roedd y datganiad yn nodi bod galw am unedau 1 ystafell wely, ac mae'r cynllun wedi'i ddylunio i gyfarch y galw hwnnw. Mae'r adran dai'n fodlon bod y gymysgedd dai'n briodol ac yn cwrrd ag anghenion ward Trecastell ac o'r herwydd mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8. Ar ôl trafod y math / gymysgedd o dai gyda'r adran dai, maent wedi cadarnhau y dylai 4 o'r anheddau 2 ystafell wely a 4 o'r anheddau 3 ystafell wely gael eu gosod ar rent canolradd, a'r gweddill ar rent cymdeithasol. Mae'r datblygwr yn hapus i dderbyn y cais hwn am gymysgedd gan yr adran dai.

Nifer o Unedau

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ddynodedig, rhaid ystyried y cynllun yn erbyn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai fel pentref gwasanaeth. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Gwlachmai (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ydi 40 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2022 cafodd 19 o unedau eu cwblhau yng Ngwalchmai. Y cyfanswm banc tir (safleoedd ar hap a dynodedig), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio a sy'n debygol o gael eu datblygu, yn Ebrill 2022, oedd 17 uned. Hefyd mae caniatâd i godi 6 uned ar ran o safle dynodedig, Tir Ger yr A5 (T54) a rhagwelir y gellir darparu 21 uned ychwanegol ar y safle dynodedig hwn. Trwy ddatblygu'r safle dynodedig bydd y ddarpariaeth yng Ngwalchmai yn fwy na'r capasiti.

Mae polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun y cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Y ddarpariaeth ddangosol (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ydi 1953 o unedau. Cafodd 1,422 o unedau eu cwblhau rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Roedd rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLIC mabwysiedig. Felly, ar hyn o bryd, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod y ddarpariaeth ar gyfer Gwalchmai fel setliad yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol, rhaid dangos bod cyfiawnhad digonol ar gyfer y cynllun a rhaid cyflwyno asesiad o'r effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cynllun yn ogystal. Bydd y cynllun yn bodloni'r galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ac mae Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Cafodd yr Asesiad Effaith ei asesu gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg a oedd fymryn yn bryderus am y data a ddefnyddiwyd i gynhyrchu'r adroddiad ond yn dilyn gohebiaeth bellach cafwyd cadarnhad gan yr asiant ynglŷn â'r data a ddefnyddiwyd ac nid oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

Dyluniad

Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle. Soniwyd am ddyluniad arfaethedig yr unedau yn gynharach yn yr adroddiad. Bydd yr unedau arfaethedig yn arferol o ran eu maint a bydd eu dyluniad yn cydweddu â'r dyluniadau sy'n bodoli eisoes ac felly bernir bod yr amgylchedd adeiledig wedi cael ei ystyried yn llawn fel rhan o'r dyluniad. Mae'r safle wedi'i osod allan fel bod yr anheddau ar hyd ochr y ffordd yn wynebu oddi wrth y briffordd er mwyn i'r rhan yma o'r pentref deimlo'n fwy agored a rhag amharu ar edrychiad y stryd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3

Effaith ar Fwynderau Preswyl

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf ym mhpolisi PCYFF2 yn y CDLIC. Yn benodol, dylid ystyried is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod

ceisiadau os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / golli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o'r eiddo preswyl cyfagos a hefyd y tu mewn i safle'r datblygiad. Mae tai annedd wedi'u lleoli ar hyd y ffin ogleddol a ddeheuol ac ar yr ochr arall i Crown Street. Nid oes disgwyl i'r cynllun gael effaith andwyol ar y mwynderau y mae meddiannwyr yr eiddo i'r gogledd a'r de o'r safle yn eu mwynhau ar hyn o bryd gan y bydd y datblygiad ddigon pell oddi wrthynt (25m i'r de a 15m i'r gogledd), a bydd gwrychoedd trwchus o ddrain gwynion tyfu ar hyd y ffiniau hyn. Byddant yn mesur 3 metr a hyd at 4 metr o uchder mewn manau. Oherwydd hyn, bernir na fydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos i'r gogledd a'r dwyrain i'r fath raddau y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd eu gosodiad wrth ochr y ffordd ni fydd unrhyw brif ffenestri'n edrych yn syth tuag at yr eiddo ar yr ochr arall i Crown Street ac felly ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych i'r fath raddau y dylid wrthod y cais. Er bod y safle mewn cefn gwlad agored yn ôl y polisiau, mae'n dal i fod mewn pentref o safbwynt gweledol ac felly mae aflonyddwch eisoes yn cael ei achosi yn yr ardal o ganlyniad i draffig ac ati. Oherwydd hyn bernir na fydd cynnig yn achosi lefel o aflonyddwch a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Mae'r anheddau wedi cael eu gosod yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio. Bydd y rhan fwyaf o'r anheddau ar y safle'n yn wynebu tuag at y ffiniau terfyn a bydd y prif ffenestri'n edrych dros gefn gwlad agored neu wrychoedd aeddfed rhag achosi goredrych. Yng nghanol y safle, bydd cefn yr eiddo'n wynebu ei gilydd, fodd bynnag mae'r rhain wedi cael eu dylunio fel bod yr ystafelloedd byw ym mlaen yr eiddo ac felly maent yn bodloni'r pellter o 9-15 metr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (20 metr o bellter rhwng eiddo sy'n wynebu ei gilydd). Hefyd, bydd ffens 1.8m o uchder ar hyd y terfyn er mwyn osgoi goredrych ar y llawr gwaelod.

Cyfraniadau

Fe all datblygiadau mawr effeithio ar gapasiti ysgolion lleol ac felly ymgynghorwyd â'r adran addysg i weld a oes angen cyfraniad ariannol fel rhan o'r cynllun. Ar ôl asesu capasiti presennol yr ysgolion lleol a'r gofynion tebygol o ganlyniad i'r datblygiad, penderfynodd yr adran addysg bod angen cyfraniad ariannol o £67,497, £49,028 tuag at disgyblion oed cynradd yn Ysgol y Ffridd a £18,469 tuag at ddisgyblion ôl 16 yn Ysgol Uwchradd Bodedern.

Mae Polisi ISA 5 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau

agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd eu mabwysiadu ar 22 Mawrth 2019. Maent yn darparu canllawiau ar asesu'r ddarpariaeth ar gyfer llecynnau agored y tu mewn i setliadau. Mae polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd bob amser yn bosib darparu manau agored ar safleoedd. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd y Cyngor yn mynd ati i negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Bydd yr ymrwymiad yn galluogi'r datblygwyr i wneud cyfraniad tuag ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn hytrach na darparu lle ar y safle os oes cyfle i wneud hynny.

Bydd y gost yn seiliedig ar (i) safonau FiT (a fydd yn pennu lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y gost sylfaenol ar gyfer darparu man agored. Os ceir newid yn y gost o ddarparu manau agored amrywiol dros amser, dylid defnyddio'r fframwaith mwyaf diweddar.

- Cyfleusterau chwaraeon awyr agored = $947.68m^2 \times £11.69 = £11078.38$
- Offer chwarae i blant = $108.79m^2 \times £37.99 = £4132.93$

Bydd y cyfraniadau terfynol o £67,497 tuag at addysg a £15,211.31 tuag at le agored yn cael eu diogelu drwy gytundeb cyfreithiol A106.

Trefniadau Draenio

Cyflwynwyd strategaeth draenio i gefnogi'r cais sy'n nodi'r dulliau arfaethedig ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr a wyneb. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) a fydd yn mynd trwy doriad hydro er mwyn rheoli cyfradd gollwng y dŵr wyneb i'r pwynt gollwng terfynol i mewn i

gwrs dŵr presennol. Ni chafwyd ymateb gan yr adran draenio er ein bod wedi ymgynghori â hwy. Er hynny, byddwn yn craffu ar y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb fel rhan o'r cais SDCau. Bydd dŵr budr yn cael eu ollwng i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i hyn ac maent yn fodlon gyda chynnwys y strategaeth draenio ynghyd â'r pwynt cyswllt arfaethedig. O'r herwydd, bernir bod y trefniadau draenio yn dderbyniol.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sydd wedi cael ei ddynodi'n dir amaethyddol o ansawdd dda – Gradd 2. Mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, 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.

Mae'r Polisi hefyd yn nodi os oes angen datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

O'r herwydd, rhaid ystyried y cynnig yn ebyn y ffactorau hyn a p'un ai a ydi'r angen yn drech na diogelu'r tir. I'r perwyl hwn nodir bod Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Daw'r Adroddiad i'r casgliad bod y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori'n unig ac bod ganddo werth cymedrol o ran ei ddosbarthiad fel tir i dyfu cnydau at ddibenion cynhyrchu bwyd. Mae'r adroddiad yn pwysleisio mai tir Gradd 3a yw'r tir dan sylw, a'i fod yn gleibridd â defnydd cyfyngedig sy'n rhwystro draeniad ac a all gyfyngu gwaith paratoi tir a phori diogel.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS 6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn nodi y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yw tir Gradd 1, 2 a 3a, sef tir o ansawdd rhagorol i dda sy'n gallu cynhyrchu cnydau bwyd a chnydau nad ydynt yn fwyd. Mae'r Adroddiad yn nodi bod arolwg manwl o'r safle wedi cael ei gwblhau a bod ansawdd y tir yn adlewyrchu tir Gradd 3a sy'n cael ei ystyried ymhlith y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, fodd bynnag, oherwydd bod yr adran dai wedi datgan bod angen sylweddol am dai fforddiadwy, bernir bod yr angen am y datblygiad yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

Ecoleg / Tirwedd

O dan bolisi AMG 5 yn y CDLIC a Dyletswyddau'r Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), rhaid i gynigion ddangos eu bod yn gwarchod a gwella bioamrywiaeth. Cynhaliwyd arolwg ecolegol ar y safle sy'n nodi eiwerth ecolegol ac sy'n argymhell mesurau lliniaru a gwella. Mae'r gwelliannau arfaethedig yn cynnwys tirwedd, gosod blychau adar / ystumod ynghyd â blychau draenogod mewn ffensys pren. Mae swyddog ecolegol yr awdurdod lleol o'r farn bod y mesurau hyn yn dderbyniol ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym mholisi AMG 5. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau'r gwaith tirwedd ynghyd â'r nodweddion gwella eraill a nodwyd.

Gwrthwynebiad gan Gymdogion

Fel y nodwyd uchod, mae'r adan wedi derbyn 119 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynllun. Mae'r materion a nodwyd wedi'u crynhoi isod:

1. Nid yw'r seilwaith yn ddigonol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn
2. Bydd y fflatiau 1 ystafell wely'n cynyddu ymddygiad gwrthgymdeithasol
3. Nid yw'r ffordd o'r A5 yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
4. Nid oes capasiti yn Ysgol y Ffridd
5. Ni fydd y feddygfa'n gallu ymdopi â'r cynnydd yn y boblogaeth

6. Nid oes digon o gapasiti i ddraenio dŵr budr o'r safle
7. Effaith negyddol ar y Gymraeg
8. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n ddigon da
9. Bydd y tai'n cael eu gosod ar rent yn unig ac ni fyddant ar gael i'w prynu gan bobl leol
10. Gor-ddatblygu'r safle
11. Bydd y safle'n gwasanaethu ward ehangach Trecastell ac nid Gwalchmai ei hun.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

1. Bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at addysg a'r seilwaith manau agored. Ymgynghorwyd â Betsi Cadwaladr ond ni chafwyd ymateb.
2. Bydd yr unedau hyn yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol drwy Gymdeithas Dai Gogledd Cymru ac nid yw unedau 1 ystafell, yn eu hanfod, yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol. Eir i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy brosesau rheoleiddiol y tu allan i'r swyddogaeth cynllunio.
3. Nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac maent yn fodlon â'r fynedfa.
4. Nid oes gan yr adran addysg wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod bod £67,497 yn cael ei gyfrannu tuag at addysg yn yr ardal, gyda £49,028 o'r cyfraniad hwnnw'n mynd tuag at Ysgol y Ffridd.
5. Ni chafwyd sylwadau gan Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cynllun.
6. Nid oedd gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt y garthffos gyhoeddus a bydd y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael eu craffu'n fawl fel rhan o'r cais SDCau.
7. Nid oedd gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Casgliad

Roedd gan yr adran bryder ar y dechrau ynglŷn â lleoli datblygiad o'r maint hwn mewn pentref bach gwledig, fodd bynnag ar ôl derbyn cadarnhad gan yr adran dai bod angen sylweddol am y datblygiad hwn, bernir nad oes rheswm cynllunio sylweddol digonol dros ei wrthod ar y sail hon. O'r herwydd, mae'r adran yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cenedlaethol a lleol ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill sy'n awgrymu y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd yr uchod mae'r adran yn argymhell cymeradwyo'r cynllun.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb 106 a yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / 2947:21:1A
- Cynllun Safle Bwriedig / 2947:21:3p
- Gwelededd ac Gwellianau Prifffyrdd Bwriedig / 0008 S1 P01
- Anneddau 2 Lloft Bwriedig / 2947:21:5f
- Fflatiau 1 Lloft Bwriedig / 2947:21:4f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/01 Rev A
- Annedd 4 Lloft Bwriedig / 2947:21:7f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/02 Rev A

- Gosodiad Traenio Bwriedig Adran 104 / 0006 S1 P01
- Ardaloedd Bwriedig / 0004 S1 P01
- Aneddau 3 Lloft Bwriedig / 2947:21:6f

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio (22/14/LP/02 Rev A ac 22/14/LP/01 Rev A) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

(05) Bydd cynllun rheoli tirlun yn cynnwys datblygiadau bioamrywiaeth priodol, nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd wedi eu tirlunio, heblaw am erddi domestig preifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt cyn i unrhyw un fyw yn unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn sydd wedi ei gyflawni.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(06) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

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

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

(08) Bydd y lle troi yn cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir gwaith ar weddill y datblygiad a ganiatawyd yma ac yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(10) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r anheddau hyd oni fydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun 2947:21:BR2a wedi cael ei hadeiladu i lefel yr haen gyntaf.

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

(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anneddu.

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

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 70 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

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

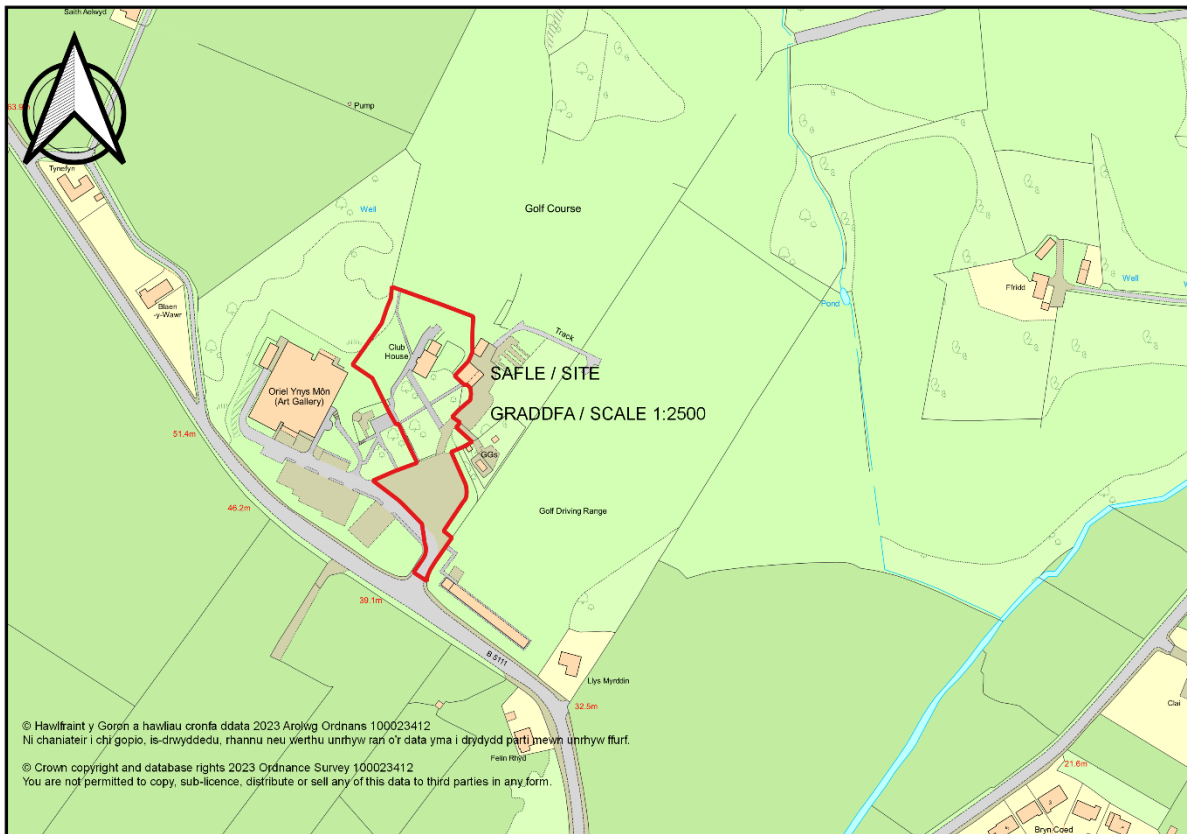
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/85

Ymgeisydd: Mr Matthew Wharton

Bwriad: Cais llawn am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio 'PuttStroke' ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig yn

Lleoliad: Clwb Golf Llangefni , Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais am estyniad i'r cwrs golff presennol i greu cwrs pytio PuttStroke, ynghyd â chodi adeilad clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'ty hanner ffordd', bloc toiledau a datblygiad cysylltiedig.

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

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Caniatau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau/amodau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Gwnaed hyn trwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/07/2022.

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

-Dim gwrthwynebiad i'r gweithgaredd arfaethedig ar y safle, ond cais am blannu/sgrinio ychwanegol ar hyd ffin y safle gydag Oriol Môn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais i ymestyn y cwrs golff presennol er mwyn creu cwrs pytio *PuttStroke* ynghyd â chodi adeilad tŷ clwb, adeilad bar a lluniaeth, adeilad lluniaeth 'tŷ hanner ffordd' a bloc toiledau, ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig yng Nghlwb Golff Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ar dir sydd gerllaw ac yn gysylltiedig â'r cwrs golff presennol. Mae bwyty pítsa wedi'i leoli ar y safle hefyd ac mae'n agos at Oriol Môn.

Mae Polisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan fod rhaid i gynnig ddangos ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae Maen Prawf 7 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu ar nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenïau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth llawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

Mae Maen Prawf 1 yn datgan bod rhaid i gynnigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr edrychiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae Maen Prawf 2 yn datgan fod rhaid i gynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â nennlinellau neu gefnau amlwg.

Mae Maen Prawf 3 yn datgan bod rhaid i gynigion ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch a'u bod yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF4.

Mae Maen Prawf 6 yn datgan fod rhaid dylunio systemau draenio i gyfyngu ar rediad dŵr wyneb a'r perygl o lifogydd ac atal llygredd.

Mae Maen Prawf 7 yn datgan fod rhaid i osodiad a dyluniad y datblygiad greu dyluniad cynhwysol drwy sicrhau amgylcheddau lle nad oes rhwystrau; sy'n galluogi mynediad i bawb ac sy'n cynnig darpariaeth lawn i bobl ag anableddau.

Mae Maen Prawf 10 yn datgan fod rhaid i gynigion helpu i greu amgylcheddau iach a bywiog, ac ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirlunio ac mae'n datgan fod rhaid i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae hwn yn gynnig ar gyfer darparu cwrs golff '*puttstroke*' bychan 18 twll ynghyd ag adeiladau a gwaith datblygu cysylltiedig. Bwriedir codi pedwar adeilad pren fel rhan o'r datblygiad, sef tŷ clwb/derbynfa a bloc toiledau bychan i'r gorllewin o'r bwyty pítsa presennol, adeilad lluniaeth tŷ hanner ffordd fydd yn gweini diodydd, hufen ia a byrbrydau yng nghornel gogledd-orllewin y safle ac adeilad bar/lluniaeth i'r dwyrain o'r bwyty pítsa presennol. Yn ogystal, mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirlunio a phlannu coed sylweddol ar y safle ac ar y terfynau a bydd hyn yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth angenrheidiol.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei osodiad a'i ddyluniad ac felly mae'n cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF3, PCYFF4 ac AMG5.

Mae Polisi Strategol PS14 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 eu gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrlwm trwy gydol y flwyddyn drwy (4) gefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 1 yn ymwneud ag Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr ac mae'n datgan y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd i ymwelwyr, neu wella ac ehangu safon y cyfleusterau presennol, yn cael eu cefnogi 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. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen; neu
2. Aildefnyddio adeilad(au) presennol neu safle sydd â chyswllt agos ag adeiladau presennol eraill sy'n ffurfio rhan o gyfleuster twristiaeth presennol; neu
3. Datblygu gweithgaredd sy'n gyfyngedig i leoliad penodol oherwydd ei ddefnydd priodol o adnodd hanesyddol neu naturiol neu ei agosatrwydd i'r atyniad y mae'n gysylltiedig ag ef.

Bydd rhaid i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

- i. Mae graddfa, math a chymeriad y datblygiad arfaethedig yn addas i'w leoliad trefol/gwledig;
- ii. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cefnogi ac yn ehangu'r ystod o gyfleusterau yn ardal y Cynllun;
- iii. Mae'r cynnig yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth i ddangos y byddai yna gyfleoedd cyflogaeth leol.

Lle bo'n briodol, gellir cyrraedd y datblygiad gan ddefnyddio gwahanol ddulliau o drafnidiaeth, yn enwedig dulliau trafndiaeth cynaliadwy, megis cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Ystyrir bod y cynnig, oherwydd ei natur, ei leoliad, ei osodiad, ei ddyluniad a'i edrychiad, yn cydymffurfio â darpariaethau polisiau PS14 a TWR 1.

Ystyrir bod darpariaeth parcio digonol o fewn y safle i wasanaethu'r datblygiad a'r busnes sy'n bodoli'n barod ar y safle a ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig gan yr Adran Briffyrdd.

Mae Dŵr Cymru wedi amlygu bod y safle'n cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus ac wedi codi pryderon yn wreiddiol, fodd bynnag, yn dilyn diwygiad i gosodiad y cwrs golff i sicrhau bod mynediad i'r garthffos gyhoeddus yn parhau'n ddilyffethair maent wedi cadarnhau ers hynny nad oes ganddynt wrthwynebiad bellach yn amodol ar i amodau.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisiau cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos.

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

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

(03) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn (gan gynnwys yr holl waith paratoi), cynhelir cyfarfod cyn-cychwyn gwaith ar y safle a bydd contractwr coedyddiaeth y datblygwr a chynrychiolydd o'r Awdurdod Lleol yn cyfarfod i gytuno ar fanylion y gwaith sydd angen ei wneud ar goed, yn unol ag argymhelliad Asesiad o Effaith Coedyddiaeth Cwrs Golf Llangefni gan Rob Taylor Arboriculture (yr adroddiad coed), fel y'i diwygiwyd gan waith ar goed ar y safle yn dilyn hynny. Bydd y gwaith tocio coed y cytunwyd arno yn cael ei gyflawni yn unol â BS3998:2010 cyn cychwyn gwaith datblygu arall.

Rheswm: Er mwyn rhoi sylw i waith coed angenrheidiol yn unol â PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(04) Rhaid i'r holl fesurau amddiffyn coed a nodir yn yr adroddiad coed, Cynllun Amddiffyn Coed D.RTA.33.02a, gael eu gosod ar ôl cwblhau'r gwaith coed sy'n ofynnol o dan amod (03), cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(05) Bydd yr holl waith cloddio a nodir yn Adrannau 6.10 i 6.15 yn yr adroddiad coed yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion yn yr adroddiad ac o dan oruchwyliaeth tyfwr coed cymwys.

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

(06) Ni wneir unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes bydd cynllun tirlunio, yn seiliedig ar y Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol 1995-LST-00-XX-DR-L-200 Rev E gan *Land Studio*, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys gwrych o ffawydd neu oestrywydden fel sgrin ar y terfyn rhwng y safle ac Oriol Môn.

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

(07) Rhaid cwblhau'r gwaith tirlunio yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r safle, pa un bynnag yw'r cynharaf. Yn ystod cyfnod o 5 mlynedd o ddyddiad plannu unrhyw goed neu wrychoedd, os bydd unrhyw goed neu wrychoedd yn cael eu symud, eu codi o'r gwraidd neu eu dinistrio, neu'n marw neu os ydynt, ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, wedi cael eu difrodi neu'n ddiffygiol, yna bydd coed neu wrychoedd eraill o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn yr un lle yn ystod y tymor plannu nesaf yn union ar ôl i'r coed neu'r gwrychoedd farw/cael eu symud/dinistrio.

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

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Mesurau Lliniaru y manylir arnynt yn adran 9 a'r Gwelliannau Bioamrywiaeth a manylir arnynt yn adran 10 o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol gan Cambrian Ecology dyddiedig 1 Chwefror 2022 (V2).

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

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

- Cynllun Lleoliad Safle: A-03-50 Rev. 02
- Cynllun Arfaethedig yn dangos lleoliad adeiladau newydd: A-03-30 Rev. 03
- Land studio, Cynllun Safle, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2000 Rev. F
- Land studio, Cynllun Safle Maes Cwrs Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2002 Rev. B
- Land studio, Cynllun Plannu, Atodlen Coed ac Atodlen Plannu: 195-LST-00-XX-DR-L-7000 Rev.D
- Land studio, Cynllun Safle, Cynllun Ardal Fynedfa, Trefniant Cyffredinol: 195-LST-00-XX-DR-L-2001 Rev. A
- Land studio, golygfeydd 3D: 195-LST-00-XX-DR-L-2003 Rev. A
- Cynllun Gwarchod Coed – Uchaf: D.RTA.33.02b
- Cynllun Gwarchod Coed – Prif: D.RTA.33.02a
- Cynllun Cyfyngiadau Coed: D.RTA.33.01
- Bloc Toiledau Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-20
- Tŷ Hanner Ffordd Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-40
- Bar Cynlluniau Llawr ac Edrychiadau: A-03-10

- **Clwb/Derbynfa Cynllun Llawr ac Edrychiadau: A-03-01**
- **Manylion Luminaire DIALux**
- **Aseiad Draenio, Adroddiad Terfynol v1.0, Weetwood, Chwefror 2022**
- **Adroddiad Arolwg Ecolegol, Cambrian Ecology, 1 Chwefror 2022 (V2)**
- **Adroddiad Effaith Coedyddiaeth, Rob Taylor Arboriculture, RTA.33.001, Gorffennaf 2021**

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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS4, PS5, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, CYFF4, PA14, TWR1, PS19, AMG5.

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