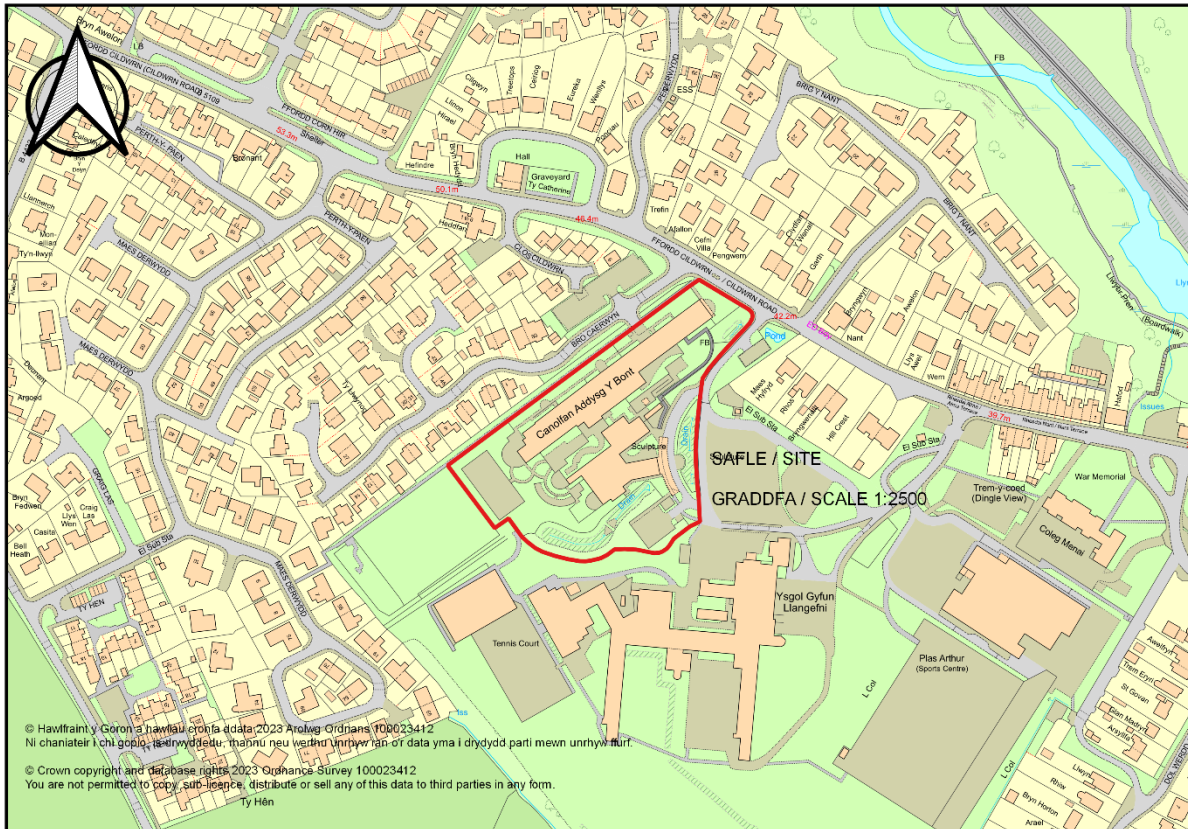


Rhif y Cais: FPL/2023/49

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

**Bwriad:** Cais llawn i gadw yr adeilad parod am gyfnod dros dro hyd at 5 mlynedd I gartrefu dwy ystafell ddsbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion yn

**Lleoliad:** Canolfan Addysg Y Bont, Ffordd Clidwrn, Llangefni



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Cyngor.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn i gadw adeilad parod ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol, er mwyn darparu dwy ystafell ddsbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont, Llangefni.

## Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'n dderbyniol ymestyn y caniatâd tan fis Mai 2028 ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl gerllaw.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF3 – Dylunio a Chynllunio Lle

Polisi Strategol PS19 – Gwarchod a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG5 – Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygu ac hygyrchedd

Polisi TRA2 – Safonau Parcio

Polisi TRA4 – Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Polisi ISA3 – Datblygu Addysg Bellach ac Addysg Uwch

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

| Ymgynhorai                                                                   | Ymateb                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb                                              | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                          |
| Cynghorydd Nicola Roberts                                                    | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                          |
| Gwasanaeth Addysg / Education Service                                        | Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.                          |
| Dwr Cymru Welsh Water                                                        | Caniatad Amodol                                                  |
| Cyngor Tref Llangefni Town Council                                           | Cefnogi y cais.                                                  |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation                       | Dim sylwadau.                                                    |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Cadarnahd nad oes angen unrhyw adroddiad ecolegol ar hyn o bryd. |

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau unigol at feddianwyr pob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 28 Ebrill 2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd yr un llythyr wedi cael ei dderbyn.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA121M/CC/ECON – Codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – Cymeradwywyd 18/10/11

34LPA121K/CC/SCR – Barn Sgrinio ar gyfer codi ysgol newydd ar dir ger Ysgol Gyfun Llangefni – nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 5/7/11

34LPA121R/VAR/CC - Amrywio amod (05) o 34LPA121Q/CC er mwyn newid lliw'r simnai o wyrdd i ddur gwrthstaen yn Ysgol y Bont - Cymeradwywyd 3/4/14

34LPA121N/CC - Amrywio amod (06) a (07) yn Ysgol y Bont, Llangefni – Cymeradwywyd 8/8/12

34LPA121Q/CC - Gosod boeler biomas peli coed yn gysylltiedig ag ysgol newydd yn Ysgol y Bont, Llangefni – Cymeradwywyd 2/8/13

FPL/2021/220 - Cais llawn i gadw adeilad parod i'w leoli dros dro ar y tir tan fis Mawrth 2022 er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion yn – Canolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni – Caniatáu 6/10/21

VAR/2022/20 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Symud adeilad oddi ar y safle ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol cyn 01/04/22) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/220 (Adeilad parod dros dro) er mwyn cadw'r adeilad aros ar y safle tan 31/01/2023. Canolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni – Caniatáu 16/6/22

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae hwn yn gais llawn i gadw adeilad parod i'w leoli ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont.

Yn wreiddiol, gofynnwyd am yr adeilad parod er mwyn cwblhau gwaith cynnal a chadw hanfodol a helaeth ar y to yn Ysgol y Bont. Roedd yr adeilad parod yn golygu fod disgyblion yn gallu parhau i gael mynediad at gymaint â phosib o ddysgu wyneb yn wyneb tra bod y gwaith hanfodol yn mynd rhagddo.

Mae'r gwaith hanfodol ar y to wedi'i gwblhau yn awr; fodd bynnag, mae'r Adran Eiddo wedi gofyn am gael cadw'r adeilad parod ar y tir am 5 mlynedd ychwanegol. Yn ystod y cyfnod hwn bydd niferoedd disgyblion yn cael eu monitro ac atebion tymor hir i ddarparu lle ychwanegol yn yr ysgol yn cael eu harchwilio.

### **Dylunio a Thirlunio**

Mae hwn yn gynnig ar gyfer adeilad caban symudol safonol sydd wedi cael ei leoli ar y maes parcio i'r De Orllewin o Ysgol y Bont. Mae'r adeilad yn mesur 18.080m o hyd x 9.880m o led a bydd tua 4.453m o uchder ar y pwynt uchaf o'r ddaear. Mae gan y caban symudol ddec/ramp sy'n cael ei ddefnyddio i fynd i mewn i'r ystafell ddosbarth ac mae wedi'i leoli ar wyneb tarmac y maes parcio.

### **Effaith y cynnig ar yr ardal / eiddo preswyl cyfagos**

Ystyrir na fydd ymestyn y caniatâd dros dro tan 03 Mai 2028 yn cael unrhyw effaith ar yr ardal. Nid oes eiddo preswyl ger y safle ac ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau preswyl eiddo oherwydd y lleoliad, gan ei fod gryn bellter i ffwrdd. Mae'r caban symudol yn cyd-fynd â chyfaddailadau'r ysgol ac ni ellir ei weld oni bai eich bod yn gyrru ar dir yr ysgol. Bydd rhaid symud yr adeilad dros dro hwn oddi ar y safle ar 03/05/2028, neu cyn hynny.

### **Casgliad**

Bernir ei bod yn dderbyniol caniatáu i'r caban symudol aros ar y safle tan 03/05/2028 er mwyn galluogi'r Adain Eiddo i fonitro niferoedd disgyblion ac ystyried atebion hirdymor er mwyn darparu lle ychwanegol yn yr ysgol. Ni chredir fod y cynnig yn cael unrhyw effaith ar yr ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

### **Argymhelliad**

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

**(01) Byddir adeilad yn cael eu symud oddi ar y tir yn ei gyfanrwydd a bydd y tir yn cael ei adfer i'r cyflwr yr oedd ynddo ar neu cyn 03/05/2028.**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(03) 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/Bloc - ED200-AL(20)02
- Cynllun Llawr a Drychiadau Arfaethedig - ED200 - AL(20) 03
- Cysylltiad Draenio Dŵr Budr Arfaethedig - ED200-AL(20) 05
- Gosodiad Sylfaen yr Uned Ddosbarth – ED200-AL(20) 04
- Marcio Llinellau i'r Lle Parcio Bysiau

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: PCYFF2, PCYFF3, PS19, AMG5, PS4, TRA2, TRA4, ISA3

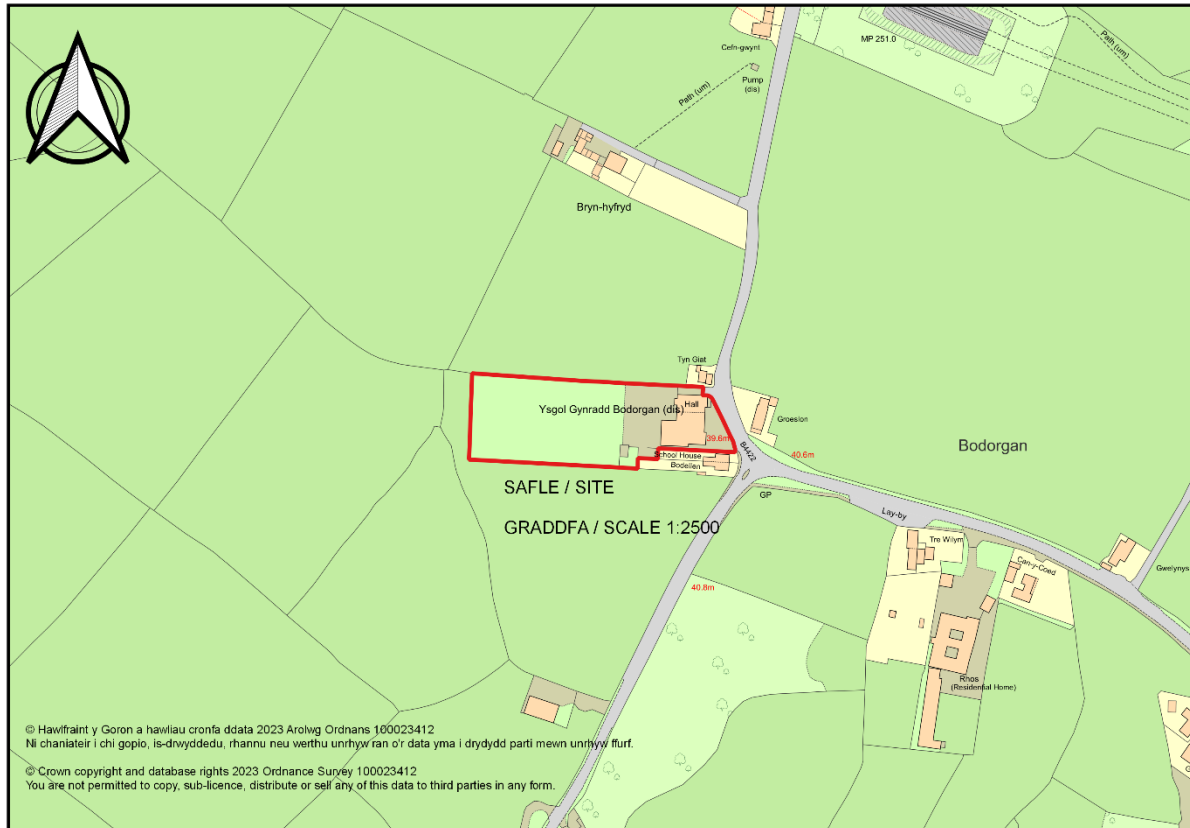
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/38

Ymgeisydd: Dr. Capell Aris

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol gynradd i ganolfan gymunedol yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Bodorgan, Bodorgan



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am iddo gynnwys adeilad sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais a gyflwynir ar gyfer newid defnydd ysgol gynradd flaenorol yn ganolfan gymunedol.

Y safle o fewn y cais yw safle blaenorol Ysgol Gynradd Bodorgan, sydd mewn lleoliad gwledig agored ger y gyffordd rhwng y B4422 a'r A4080 ym Modorgan.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd Tirwedd Arbennig  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lleoedd  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

| Ymgynhorai                                                                   | Ymateb                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cynghorydd John Ifan Jones                                                   | Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.                                                                                                                                                                    |
| Cynghorydd Arfon Wyn                                                         | Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.                                                                                                                                                                    |
| Cyngor Cymuned Bodorgan Community Council                                    | Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.                                                                                                                                                                    |
| Polisi Cynllunio / Planning Policy                                           | Amlinellu ystyriaethau polisi perthnasol.                                                                                                                                                        |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health                                  | Wedi darparu gwybodaeth i'r ymgeisydd.                                                                                                                                                           |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation                       | Wedi gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y trefniadau parcio ar y safle. Dim gwrthwynebiad gan y bydd y trefniadau parcio yn aros yr un fath, fel ag yr oeddynt ar gyfer yr ysgol gynradd.       |
| T Dylan Edwards                                                              | Dim gwrthwynebiad i'r newid defnydd. Mae defnydd cymunedol yr adeilad wedi bod yn gysylltiedig â'i ddefnydd fel ysgol ers oddeutu 1988. Wedi darparu cefndir ar yr adeilad a'r cytundeb prydles. |
| Dwr Cymru Welsh Water                                                        | Amod mewn perthynas â dŵr wyneb a nodiadau cynghori ar gyfer yr ymgeisydd.                                                                                                                       |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor | Cyngor ynghylch gwelliannau bioamrywiaeth a golau allanol.                                                                                                                                       |

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn cynrychiolaethau oedd 08/03/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 26 llythyr o gynrychiolaeth, 24 sylw o gefnogaeth a 2 wrthwynebiad.

Roedd y 24 sylw o gefnogaeth yn codi'r pwyntiau canlynol:

- Lle a chyfleusterau ar gyfer gweithgareddau oherwydd y defnydd gwahanol i'r adeilad a'r tir

- Parcio oddi ar y ffordd, a bod mynediad rhwydd i'r safle o'r ardaloedd cyfagos gan ei fod wedi'i leoli ar lwybr bws
- Cyfraniad i'r ardal leol, yn darparu man cyfarfod ar gyfer grwpiau cymunedol lleol
- Llesiant trigolion lleol a lliniaru arwahanrwydd gwledig
- Nid oes hwb cymunedol wedi bod ym Modorgan ers peth amser
- Parhau i ddefnyddio'r adeilad ers i'r ysgol gau
- Hyrwyddo diwylliant Cymreig a'r iaith Gymraeg

Roedd y ddau wrthwynebiad yn nodi:

- Mae gan Ymddiriedolwyr Canolfan Gymunedol Bodorgan brydles yn rhedeg o 1988 tan 2087
- Nid yw'r awdurdod lleol wedi cysylltu â'r elusen ynghylch y cais cynllunio
- Credir bod Malltraeth Ymlaen Cyf yn sefydliad anghyfreithlon
- Mynediad anaddas oddi ar y B4422, a digon o leoedd parcio ar gyfer oddeutu 30 cerbyd yn unig

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Mae hysbysiad wedi ddosbarthu i'r partiön perthnasol fel rhan o'r cais
- Rhoddir caniatâd i'r adeilad mewn perthynas â defnydd, nid yr ymgeisydd
- Nid yw'r materion cyfreithiol sy'n codi yn ystyriaethau cynllunio
- Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad

## **Hanes Cynllunio Perthnasol**

15C28 – Estyniad i'r neuadd gymunedol yn Ysgol Gynradd Sirol Bodorgan, Bodorgan. Cymeradwywyd 24/09/1987.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynigion yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos neu'r ardal gyfagos.

## **Safle'r Cynnig**

Y safle a nodir o fewn y cynnig yw safle blaenorol Ysgol Gynradd Bodorgan, sydd wedi'i lleoli mewn ardal wledig ger cyffordd rhwng y B4422 a'r A4080 ym Modorgan. Mae'r safle hefyd yn sefyll o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol yn ganolfan gymunedol.

Prif faterion y cais yw:

- i. Lleoliad a Dylunio
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Ardal Tirwedd Arbennig
- iv. Priffyrdd a Pharcio

## **i. Lleoliad a Dylunio**

Mae'r cynnig yn cynnwys newid defnydd safle blaenorol yr ysgol yn ganolfan gymunedol. Ni oes newidiadau allanol wedi'u cynnig fel rhan o'r datblygiad. Mae Canolfan Gymunedol wedi bod yn ynghlwm â'r defnydd o'r ysgol gynradd ers blynnyddoedd, gyda'r cais hwn yn cynnig ehangu defnydd y Ganolfan Gymunedol i'r safle cyfan ar ôl i'r defnydd addysgiadol ddod i ben. Cyngor Sir Ynys Môn yw landlord a thenant yr hen ysgol gynradd. Mae Malltraeth Ymlaen wedi cyflwyno Mynegiant o Ddiddordeb a Chynllun Busnes i Gyngor Sir Ynys Môn er mwyn gallu defnyddio'r ysgol gyfan at ddefnydd cymunedol, a chwblhawyd tenantiaeth o adeilad yr ysgol gyfan ym mis Mawrth 2023. Mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd y ganolfan gymunedol yn cynnal amrywiaeth o weithgareddau cymunedol megis boreau coffi, bingo

a dosbarthiadau ffitrwydd. Mae gan y sefydliad hefyd gysylltiad â Choleg Menai, a byddant yn darparu hyfforddiant addysgol a chrefft yn yr ysgol.

Mae Polisi ISA 2 yn nodi y bydd datblygiad cyfleusterau cymunedol newydd yn cael ei gymeradwyo dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf penodol sydd wedi'i nodi o fewn y polisi. Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisi. Bydd yn darparu cyfleuster allweddol ar gyfer cymuned Bodorgan, gan ddefnyddio adeiladu presennol sydd o raddfa briodol, ac sydd wedi'i leoli mewn lleoliad canolog ar gyfer y gymuned gyfan.

Ni does unrhyw newidiadau allanol wedi'u cyflwyno ar gyfer yr adeilad, ac felly ystyrir na fydd yn cael unrhyw effaith ar yr amgylchedd naturiol ac adeiledig gyfagos, gan gydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

## **ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos**

Mae'r ysgol gynradd wedi lleoli'n agos at eiddo cyfagos i gyfeiriad y gogledd, y dwyrain a'r de. O ystyried y defnyddiwyd yr adeilad fel ysgol gynradd, credir na fydd newid y defnydd i ganolfan gymunedol yn effeithio ar gymdogion o ran sŵn fydd yn deillio o weithgareddau mwy cyson neu aflonyddwch. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

## **iii. Ardal Tirwedd Arbennig**

Mae'r safle wedi'i leoli ger ffin yr Ardal Tirwedd Arbennig, 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau'. Mae Polisi AMG 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad wrth ystyried cynigion o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig, er mwyn sicrhau na cheir effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd. Dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a rhinweddau a adnabyddir o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig. O ystyried graddfa fach y datblygiad, a gan nad oes unrhyw newidiadau allanol wedi'u cynnig ar gyfer yr adeilad, ni chredir y bydd yn cael unrhyw effeithiau ar rinweddau a nodweddion yr Ardal Tirwedd Arbennig.

## **iv. Priffyrdd a Pharcio**

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai'r holl ddarpariaeth parcio ar gyfer pob math o drafnidiaeth gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn nodi y bydd ceisiadau a allai achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y ffordd fawr yn cael eu gwrthod. Nid oes unrhyw newidiadau wedi'u cynnig ar gyfer trefniadau parcio na mynediad i'r safle ers i'r ysgol gau, a chredir bod lleoedd parcio digonol ar gael o fewn y safle ar gyfer y defnydd arfaethedig. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd wrthwynebiad ar gyfer y cynnig, ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau trafndiaeth perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## **Casgliad**

Dyma gais i newid defnydd hen Ysgol Gynradd Bodorgan yn ganolfan gymunedol. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad, a bydd yn darparu cyfleuster ar gyfer y gymunedol leol. O ystyried bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd yn flaenorol, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith ar yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

## **Argymhelliad**

Yr argymhelliad yw 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 - derbyniwyd 08/02/2023
- Cynllun llawr arfaethedig

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

**(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu wynebau anhydraid o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

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

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

Rhif y Cais: HHP/2023/51

Ymgeisydd: Mr. Steven Lomas

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn

Lleoliad: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, ar y sail ei fod yn gorddatblygu'r safle a byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau cymdegon.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gynnig ar gyfer anecs deulawr newydd gyda tho ar ongl, i'r gorllewin o'r prif eiddo deulawr ar wahân, sef Lancefield, Benllech

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'r cais yn gorddatblygu'r safle ac a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, ar yr ardal gyfagos neu ar eiddo preswyl cyfagos

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapiau Lle  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol

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

### Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 11 (Chwefror 2021)

### Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

| Ymgynhorai                                                                      | Ymateb                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf<br>Community Council                   | Gor-ddatblygu, pryderon am gapasiti seilwaith lleol (corfforol a chymdeithasol), a defnydd o'r anecs fel tŷ haf yn y dyfodol. |
| Cynghorydd Ieuan Williams                                                       | Call In to Committee                                                                                                          |
| Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales                                | Dim Sylwadau                                                                                                                  |
| Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage                                              | Dim Sylwadau                                                                                                                  |
| Dwr Cymru Welsh Water                                                           | Darperir Amod a Nodiadau Ymgynghorol                                                                                          |
| Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol /<br>Ecological and Environmental Advisor | Sylwadau                                                                                                                      |
| Cynghorydd Euryr Morris                                                         | Dim Ymateb                                                                                                                    |
| Cynghorydd Margaret Murley Roberts                                              | Dim Ymateb                                                                                                                    |
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and<br>Transportation                       | Gofynir am Drefniadau Parcio a CTMP a'u derbyn.                                                                               |
| Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health                                     | Sylwadau                                                                                                                      |

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/05/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 2 lythyr a 4 sylw ar-lein.

Gellir crynhoi'r prif sylwadau fel a ganlyn:

- Pryderon ynghylch torri dwy goeden aeddfed ar y safle
- Gwaith ar derbyn y safle sy'n effeithio ar eiddo cyfagos
- Defnydd o'r eiddo yn y dyfodol
- Defnydd o'r anecs yn y dyfodol fel annedd annibynnol neu lety gwyliau ar wahân
- Gwybodaeth anghywir yn y dogfennau cais

- Maint y Datblygiad – llawer mwy / lletach na'r garej bresennol ac mae'n adeilad deulawr gyda ffenestri sylweddol. Agosach at y terfyn na'r garej bresennol.
- Nid yw'n gweddu â'r ardal / cymeriad yr ardal.
- Effaith andwyol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos oherwydd ei agosatrwydd at y terfyn, ei faint, sŵn a mwy o symudiadau gan gerbydau.
- Pryderon am ddraenio gyda mwy o bobl yn byw ar y safle
- Pryderon am gapasiti isadeiledd lleol (ffisegol a chymdeithasol)

Mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn, gofynnwyd am Ddatganiad Cyfiawnhad a derbyniwyd y datganiad gan yr asiant ar gyfer y cais. Addaswyd dyluniad a lleoliad y cais hefyd ar ôl derbyn sylwadau. Rhoddwyd ystyriaeth i'r pryderon a godwyd ac mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi eu cymryd o ddifrif. Isod, ceir ymateb byr i'r pryderon sy'n cael eu crynhoi uchod.

- Mae'r coed a dorwyd o fewn cwrtil yr eiddo yr ymwna'r cynnig ag o ac nid ydynt yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed
- Nid yw'r cais cynllunio'n cynnwys gwaith arfaethedig ar derfyn gorllewinol y safle. Bydd ffens 2.2m o uchder yn cael ei chodi 200mm yn glir o'r ffens bresennol ar derfyn dwyreiniol y safle.
- Defnydd yn y Dyfodol – Mae'n rhaid i ni ddelio â'r cais cynllunio fel y cafodd ei gyflwyno. Bydd y cais cynllunio'n cael ei benderfynu yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd i ni.
- Mae'r cais a dderbyniwyd ar gyfer anecs i'w ddefnyddio'n atodol i'r prif eiddo, nid fel annedd annibynnol. Derbyniwyd Datganiad Cyfiawnhad fel rhan o'r cais. Mae'n rhaid i ni ddelio gyda cheisiadau cynllunio fel y cânt eu cyflwyno ac nid ydym yn gallu dyfalu y bydd y defnydd o'r annedd yn wahanol i'r hyn a gyflwynwyd.
- Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei chadw a bydd yr ardal barcio i gerbydau sydd o faint sylweddol yn cael ei chadw hefyd.
- Amwynder preswyl – Mae'r swyddog achos wedi ymweld ag eiddo cyfagos er mwyn dadansoddi golygfeydd gwahanol o'r tu mewn a'r tu allan i'r eiddo. Mae cynllun y llawr cyntaf wedi ei gwtogi ychydig ac mae'r anecs cyfan wedi ei osod yn bellach yn ôl ar y safle fel nad yw'n ymestyn ymlaen o ddrychiad blaen y prif annedd (Lancefield) i'r fath raddau â'r cynllun blaenorol.
- Mae uchder yr anecs wedi'i labelu fel 1m yn is nag uchder y prif eiddo, sef tua 5.4m o uchder, 10.62m o hyd a 5m o led (ar ei letaf). Bernir fod graddfa a maint yr anecs yn israddol i'r prif eiddo ac ni ystyrir ei fod yn gorddatblygu'r safle preswyl sydd o faint sylweddol.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent wedi darparu amod.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

30C537 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 24/12/2003

30C537A - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu fynedfa newydd yn/Full plans for the erection of a dwelling together with the construction of a new access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

30C573B - Codi modurdy ynghyd a chreu fynedfa newydd i gerbydau yn / Erection of a garage together with the construction of a new vehicular access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 01/12/2004

30C537C - Dymchwel modurdy integrol presennol ynghyd a chodi annedd gyda modurdy a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Demolition of existing garage together with the erection of a dwelling with integral garage and construction of a new vehicular access at - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech. Caniatau / Permitted 05/04/2005

30C537D - Cais diwygiedig ar gyfer codi annedd ar dir ger /Amended application for the erection of a dwelling on land adjoining - Lancefield, Benllech 04/01/2006

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos. Cwestiynwyd cywirdeb y cynlluniau a dderbyniwyd ar gyfer y cais hwn yn ogystal â cheisiadau blaenorol. Cysylltwyd â'r asiant ynghylch y pryderon hyn a newidiwyd y cynlluniau'n yn unol â hynny i sicrhau fod y cynnig yn cael ei ddangos yn gywir.

### **Lleoliad/Gosodiad:**

Mae hwn yn gynnig ar gyfer anecs deulawr newydd gyda tho ar ongl, mewn lleoliad tebyg i leoliad y garej sengl ar wahân bresennol i'r gorllewin o brif eiddo deulawr ar wahân Lancefield, Benllech. Mae'r eiddo wedi'i leoli ar stryd breswyl Ffordd Cynlais o fewn tref arfordirol Benllech. Mae gan yr eiddo gwrtil siâp L gyda gardd gefn fechan tuag at yr afon/rhaeadr ar y terfyn, ynghyd â gardd flaen o faint sylweddol ynghyd â dreif, ac nid oes unrhyw gymdogion agos tuag at ddrychiad blaen yr eiddo. Yn ddiweddar, cafodd cais blaenorol ar gyfer anecs ei dynnu yn ôl a derbyniwyd y dyluniad arfaethedig newydd hwn sydd wedi cael ei addasu.

Mae eiddo ar wahân wedi eu lleoli ar bob ochr i ddrychiadau ochr yr eiddo ac mae topograffi'r safle'n gogwyddo o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r stryd breswyl yn gogwyddo tua'r dwyrain tuag at y traeth ac mae gwahaniaethau amrywiol yn lefel y ddaear rhwng y gwahanol eiddo preswyl. Oherwydd bod y safle ar oledf, gofynnwyd am Groestoriad Strydwedd a derbyniwyd hynny gan yr asiant ar gyfer y cais, er mwyn darparu cynllun gweledol yn dangos sut fydd yr anecs yn sefyll yng ngosodiad y stryd. Mae'r Croestoriad Strydwedd A-A yn dangos fod maint yr anecs yn israddol i faint a graddfa'r prif eiddo, gyda llinell y to yn is na'r prif eiddo yn Lancefield. Oherwydd cyd-destun yr adeiladau eraill a'r defnyddiau presennol, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn creu effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol gan y bydd ôl-troed yr eiddo yn debyg i ôl-troed y strwythur presennol (Garej) ar y safle.

Mae adeiladau anecs yn cael eu dylunio i gyd-fynd â'r prif annedd a'u lleoli cyn agosed â phosib at y prif annedd. Newidiwyd lleoliad gwreiddiol yr anecs arfaethedig a'i osod ymhellach yn ôl o fewn cwrtil yr eiddo, o gymharu â'r dyluniad cychwynnol, er mwyn ei gysylltu â'r prif eiddo. Gwnaed hyn i leihau unrhyw effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos a newidiwyd y dyluniad hefyd er budd amwynder preswyl, fel y manylir isod. Bydd yr anecs arfaethedig hefyd yn rhannu'r un mynediad o'r briffordd â'r prif eiddo a bydd yn rhannu'r un dreif, gan sicrhau fod yr anecs yn atodol i'r prif eiddo a adwaenir fel Lancefield.

Mae Polisi TRA 2 yn nodi y dylai'r ddarpariaeth barcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cynghorau. Bernir y bydd y llawr caled/dreif presennol ar y safle yn darparu digon o le parcio ychwanegol ar y safle, yn unol â Pholisi TRA 2.

### **Dyluniad / Cyfiawnhad:**

Bydd yr anecs hunangynhwysol arfaethedig yn adeilad deulawr a bydd yn cynnwys lle byw/cegin/lle bwyta ar y llawr cyntaf gyda thoiled ac ystafell gotiau. Bydd y llawr gwaelod yn cynnwys un ystafell wely gyda chwpwrdd, ystafell ymolchi, cyntedd a storfa. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeiswyr y bydd yr anecs arfaethedig yn atodol i'r prif annedd a chaiff ei ddefnyddio gan deulu yn unig. Er mwyn osgoi amheuaeth, mae amod ynghylch defnydd atodol o'r anecs wedi'i gynnwys fel rhan o'r penderfyniad hwn, sef amod (05).

Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad i gyfiawnhau'r anecs arfaethedig ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon â'r cyfiawnhad a ddarparwyd. Mae'n rhaid i'r adran gynllunio dderbyn ceisiadau fel y cânt eu cyflwyno ac ar sail y wybodaeth a ddarperir fel rhan o gais cynllunio.

Roedd y dyluniad gwreiddiol yn cynnwys adeilad deulawr gyda tho ar oledf gyda'r waliau wedi eu plastro a chladin ar y llawr cyntaf, drychiad de orllewin heb unrhyw agoriadau, dwy ffenestr ar y drychiad gogledd orllewin yn y cefn, ffenestri sylweddol ar y blaen (drychiad gogledd ddwyrain) a ffenestri sylweddol a drws ar y drychiad Gogledd Ddwyrain. Yn dilyn yr ymgynghoriad gwreiddiol cwtogwyd ychydig ar y raddfa, gan wneud y llawr cyntaf yn llai er mwyn osgoi creu effaith o gau i mewn i'r eiddo cyfagos a lleihau unrhyw effaith o ran colli goleuni. Newidiwyd y cynllun arfaethedig hefyd i leihau effaith gweledol cyffredinol y cynnig.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn 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 â'r meini prawf yn y polisi os ydynt yn berthnasol:

1) Ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;

Mae arddull y cynnig yn uchelgeisiol ond mae'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos a chymeriad yr eiddo presennol, ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Bydd y to yn do llechi ar oledf, fel yr eiddo presennol, a bydd ei uchder tua 1m yn is na'r prif annedd. Bydd y datblygiad yn defnyddio deunyddiau modern o ansawdd uchel a bydd yn gweddu â'r eiddo presennol a'r ardal gyfagos. Bydd ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd leol, yn unol â'r canllawiau a ddarperir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a ganlyn:

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

### **Eiddo Preswyl Cyfagos:**

Oherwydd lleoliad preswyl yr eiddo, mae pellter yr addasiadau arfaethedig yn llai na'r pellteroedd dangosol lleiaf a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sef Nodyn Canllaw 8: Agosatrwydd Datblygiad. Felly, rhaid ystyried yn ofalus er mwyn penderfynu ar unrhyw effaith andwyol a gaiff y cynnig hwn ar eiddo cyfagos.

Mae'r ardaloedd mawr o wydr yn y cynllun gwreiddiol wedi cael eu cwtogi er mwyn osgoi problemau goredrych ar y safle tuag at eiddo cyfagos. Mae wedi'i leoli ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol, ar safle'r garej bresennol a fydd yn cael ei dymchwel. Mae Polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir caniatâd cynllunio os caiff y datblygiad arfaethedig effaith andwyol annerbyniol ar:

lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall, neu nodweddion yr ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Mae amod (06) i'w gynnwys gyda'r argymhelliad hwn i ganiatáu'r cais ac mae'n nodi bod rhaid gosod gwydr aneglur yn y ffenestr to ar y drychiad De Orllewin (sy'n wynebu'r eiddo drws nesaf) er mwyn osgoi cyflwyno unrhyw oredrych posib o'r safle tuag at yr eiddo agosaf.

Yn ogystal, er mwyn osgoi unrhyw broblemau goredrych mewn perthynas â'r eiddo cyfagos ar yr ochr ddwyreiniol, mae sgrin ychwanegol wedi'i chynnwys yn y dyluniad, sef ffens newydd 2.2m o uchder 200mm oddi wrth linell derfyn yr eiddo drws nesaf i sicrhau fod preifatrwydd bob parti yn cael ei gynnal.

Mae gan yr anecs arfaethedig ardal fyw ar y llawr cyntaf ac ystafell wely ar y llawr gwaेलod. Bydd newidiadau i gwtogi graddfa'r gwydr yn lleihau'r posibilrwydd o oredrych. Bydd terfyn y safle, sydd wedi ei ddiffinio'n dda, yn cuddio'r llawr gwaेलod yn dda. Nid yw'r gwydr newydd ar y llawr cyntaf yn creu cynnydd sylweddol yn effaith goredrych y prif annedd tuag at yr eiddo cyfagos, sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio eisoes i greu ffenestri to dormer gyda balconi Juliette ar y drychiad blaen.

Gyda'r newidiadau y gofynnwyd amdanynt, ac a dderbyniwyd gan yr asiant ar gyfer y cais, mewn perthynas â lleoliad a dyluniad yr anecs, at ei gilydd bernir na fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Gwella Bioamrywiaeth / Cynaliadwyedd:**

Yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i ddatblygiadau ddangos eu bod yn gwella bioamrywiaeth, bydd Blychau Adar Teras Schwelger ar gyfer Gwenoliaid yn cael eu gosod ar y safle. Cyflwynwyd cais am hyn i'r asiant ac maent wedi'u cynnwys yn y Lluniadau Arfaethedig a dderbyniwyd gan yr Asiant. Mae hyn yn hyrwyddo gwytnwch ecosystemau, cyn belled ag sy'n gyson ag ymarfer y swyddogaethau hynny'n briodol, gan gydymffurfio â Pholisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol.

Oherwydd fod y datblygiad yn cynnwys systemau, technegau adeiladu a deunyddiau insiwleiddio newydd ac effeithlon o ran ynni, ystyrir y bydd yr annedd yn amgylcheddol gynaliadwy. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd paneli solar newydd yn cael eu gosod ar y Drychiad De Orllewin gan ddarparu ffynhonnell ynni cynaliadwy ar gyfer y sawl sy'n byw yn yr anecs.

### **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd yr anecs arfaethedig yn adeilad o ansawdd uchel ac, at ei gilydd, ni fydd yn cael effaith negyddol sylweddol ar yr ardal nac effaith andwyol ar eiddo preswyl gerllaw. Mae amrywiaeth o wahanol fathau a meintiau o dai yn yr ardal gyfagos ac ystyrir y bydd y cynnig yn cydweddu â ffurf gyffredinol datblygiadau newydd yn yr ardal gyfagos.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Mae'r datblygiad arfaethedig yn israddol i'r eiddo presennol o ran ei raddfa a'i faint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, ac, felly, mae'n addas ar gyfer yr annedd a'r ardal gyfagos. Ystyrir fod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau a ganlyn:

#### **(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

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

- **D918.06 Rev A - Cynllun Safle Arfaethedig**
- **D918.07 Rev A - Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddlluniau a Thriciadau**
- **D918.08 - Golygfeydd 3D Arfaethedig**
- **D918.09 - Rhan Strydlun Arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Ebrill 2023**

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

#### **(03) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

**(04) Manylion llawn cynllun goleuo a fydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau allanol, cynllun yn dangos unrhyw olau a ollyngir ar safle'r cais a'r tir o amgylch; dylai manylebau ac uchder unrhyw golofnau, bolardiau neu osodiadau eraill o'r fath ar gyfer y datblygiad gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau. Bydd y Cynllun Goleuo yn cael ei ddylunio i wneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni ac atal llygredd golau. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Goleuo a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna'n cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau preswylwyr yr eiddo cyfagos

**(05) 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/2022/244 .**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

**(06) Cyn i neb symud i mewn i'r estyniadau a ganiateir drwy hyn rhaid i'r ffenestr ar y drychiad de orllewin bwriedig fel y'i labelir ar luniad D918.07 – Cynlluniau Llawr Arfaethedig, Gweddlluniau a Thraction, fod yn An-agor a gyda gwydr aneglur (lefel 5). lefel ebargofiant) ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm Diogelu mwynderau preswyl preswylwyr yr eiddo preswyl cyfagos

**(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, AMG 5

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

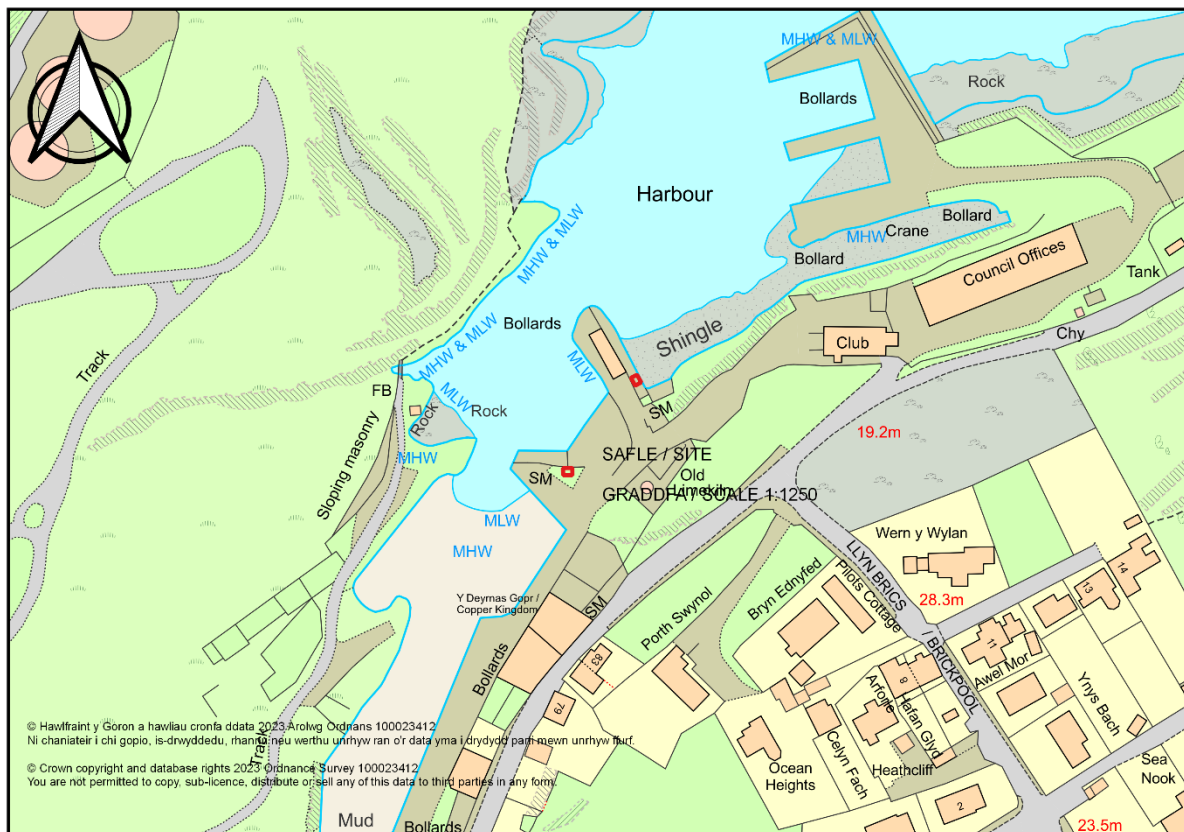


Rhif y Cais: ADV/2023/6

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais ar gyfer amnewid arwydd dehongli yn

Lleoliad: Twr Gwyllo, Amlwch.



## Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod yn gais gan Gyngor Sir Ynys Môn.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais ger Twr Gwyllo Amlwch ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r bwrdd gwybodaeth presennol a bydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos, ffyrdd neu ar yr Ardal Gadwraeth sy'n ei amgylchynu.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

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

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

| Ymgynhorai                                             | Ymateb             |
|--------------------------------------------------------|--------------------|
| Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim gwrthwynebiad. |
| Cynghorydd Derek Owen                                  | Dim ymateb.        |
| Cynghorydd Aled Morris Jones                           | Dim ymateb.        |
| Cynghorydd Liz Wood                                    | Dim gwrthwynebiad. |
| Cyngor Tref Amlwch Town Council                        | Dim ymateb.        |
| Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor            | Dim gwrthwynebiad. |

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/05/2023. Nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

11C431/AD - Codi panel dehongliad statig ger / Erection of a static interpretation panel adjoining The Watchtower, Harbwr Amlwch Harbour, Porth Amlwch Port. Caniatáu / Permitted - 07/05/2004.

11LPA917/CC - Gwelliannau amgylcheddol i / Environmental improvements to Porth Sgwar Amlwch a Glan yr Harbwr / Amlwch Port Square & Harbourfront, Porth Amlwch Port. Caniatáu / Permitted - 17/12/2009.

11LPA917B/AD/CC - Cais ar gyfer lleoli panel dehongli ar dir yn / Application for the siting of an interpretation panel on land at Sgwar Porth Amlwch / Amlwch Port Square, Porth Amlwch Port. Tynnwyd yn ôl / Withdrawn.

11C555/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r twr gwylio rhestredig gradd II, gosod 3 ffenestr to cadwraeth a darparu mynedfa gwydr i ymwelwyr yn yr agoriad presennol yn / Listed Building Consent for the refurbishment of the grade II listed watch tower, installation of 3 conservation roof lights and provision of a glazed visitor entrance in existing opening at The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 05/10/2010.

11C564 - Gosod cloc craig daearegol yn y ddaear ar dir ger / Installation of a geological rock clock in the ground on land adjacent to The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 06/04/2011.

11C564A/AD - Codi bwrdd dehongli ar dir ger / Erection of an interpretation board on land at The Watchtower, Porth Amlwch Port. Caniatau / Permitted - 06/04/2011.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth, ffyrdd neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- i. Y Lleoliad a'r Dyluniad.
- ii. Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd.
- iii. Effaith ar yr Ardal Gadwraeth.

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

Mae safle'r cais ger Tŵr Gwylio Amlwch ac mae o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y'i diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith i gymryd lle'r arwydd presennol a bydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd.

Manylion yr Arwydd:

Bydd y bwrdd dehongli yn mesur 1.8 metr o uchder, 0.6 metr o led a 0.3 metr o ddyfnder. Y deunyddiau ar gyfer yr arwydd fydd strwythur metel wedi'i blygu gyda gorffeniad copr. Yn ogystal, gosodir graffeg wedi ei argraffu'n ddigidol ar finyl ar wyneb y bwrdd a bydd yn cael ei lamineiddio gyda deunydd glos.

### **Y Lleoliad a'r Dyluniad:**

Mae Polisi PCYFF 3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Ystyrir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth y lôn gyhoeddus. Ni fydd yr arwydd yn cael ei oleuo, felly ystyrir na fydd yn tynnu sylw defnyddwyr y ffordd yn ormodol. Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad yn dderbyniol oherwydd ei fod yn defnyddio deunyddiau o ansawdd uchel. Bernir bod maint y datblygiad yn dderbyniol gan nad yw'r maint yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gerllaw.

### **Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd:**

Ystyriwyd gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar ieched, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol, defnydd tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, aflonyddu, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans.

Ni chaiff yr arwydd effaith weledol sylweddol felly mae'n briodol codi'r arwydd newydd yn yr ardal hon. Bydd yn gweddu'n dda yn ei le o dan Dŵr Gwylio Amlwch. Yn ogystal, bydd yr arwydd newydd yn

moderneiddio'r arwydd presennol ac ni fydd yn tynnu sylw gyrywyr gan ei fod wedi ei osod yn ôl oddi wrth y briffordd.

### **Effaith ar yr Ardal Gadwraeth:**

Lleolir yr arwydd o fewn Ardal Gadwraeth Amlwch. Mae Polisi AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd rhaid i gynigion o fewn Ardaloedd Cadwraeth, neu gynigion sy'n effeithio ar eu gosodiad a/neu olygfeydd sylweddol i mewn ac allan ohonynt, ystyried Gwerthusiad o Gymeriad yr Ardal Gadwraeth.

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

### **Pwysigrwydd yr Iaith Gymraeg:**

Mae Polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig yn datgan y byddwn yn hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg trwy "ofyn am Gynllun Arwyddion dwyieithog i ymdrin â holl arwyddion gweithredol yn y parth cyhoeddus sy'n cael eu cynnwys mewn cais cynllunio gan gyrrff cyhoeddus a chwmnïau masnachol a busnes."

Mae'r arwydd yn arwydd gweithredol felly mae'n bwysig fod y wybodaeth yn ddwyieithog. Mae gwybodaeth yn y Gymraeg a'r Saesneg ar yr arwydd felly mae'n cydymffurfio â Pholisi PS1.

### **Casgliad**

Mae'r cynnig yn ddatblygiad ar raddfa fach i ddarparu bwrdd dehongli treftadaeth ger y Tŵr Gwyllo yn Amlwch. Mae'r dyluniad a'r maint yn briodol i sicrhau ei fod yn gydnaws â'r safle ac ni fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos, ffyrdd nac ar yr Ardal Gadwraeth. Bydd yn addysgiadol, yn hygyrch i bawb ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **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 - 1:500
- Cynllun lleoliad - 1:2500
- Arwydd arfaethedig

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

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

**(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith hyd nes y bydd manylion llawn am eiriad ac edrychiad yr arwydd wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y gwaith yn mynd ymlaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â'r ardal o'i amgylch ac yn unol â gofynion yr Iaith Gymraeg.

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 2, PCYFF 3, AMG 1, AT 1, PS 1.

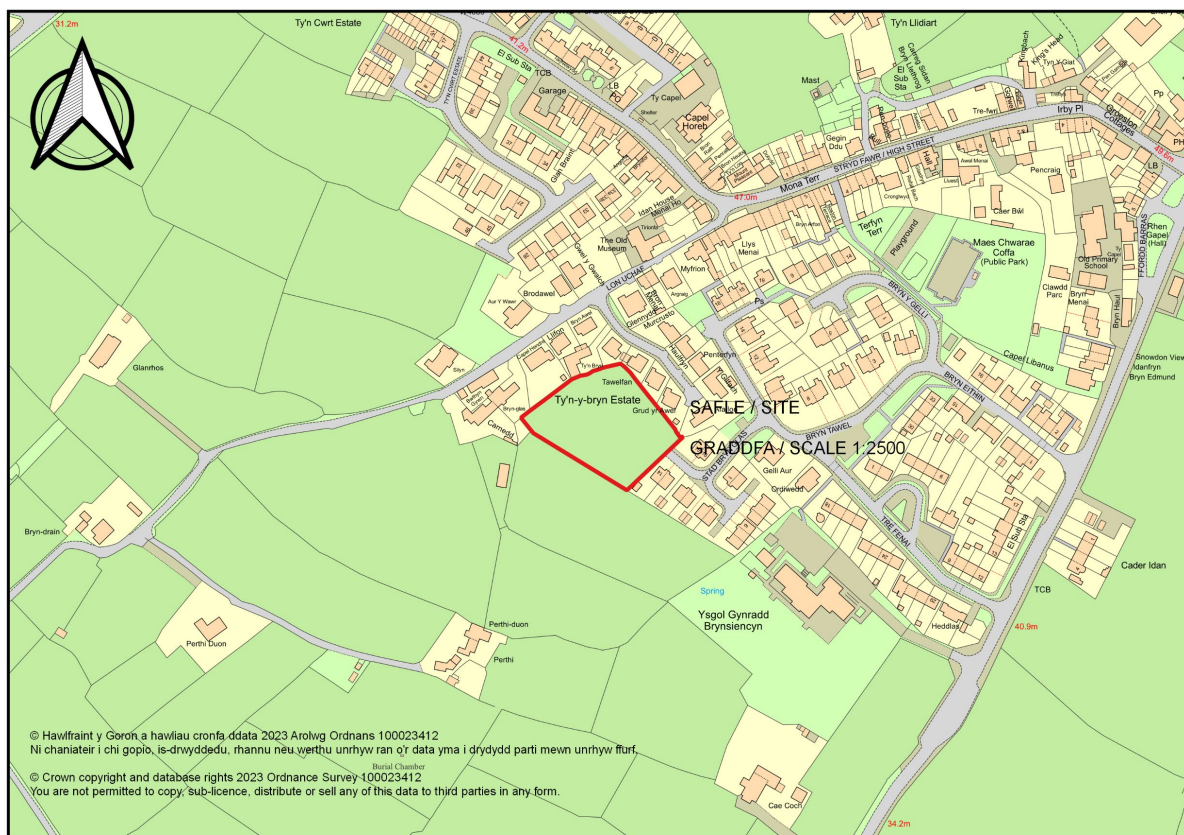
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: MAO/2023/2

Ymgeisydd: Cymdeithas Tai Clwyd Alun

**Bwriad:** Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd a chreu ffordd fynediad fewnol) er mwyn caniatáu diwygio'r dyluniad a thrin ffiniau yn

**Lleoliad:** Tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais hwn i'r pwyllgor cynllunio gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi ei gymeradwyo ganddo.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae caniatâd wedi'i roi i godi 12 annedd ar y safle ynghyd â chreu ffordd fynediad newydd a fydd yn arwain o Stad Bryn Glas tua'r de ddwyrain. Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir heb ei ddatblygu ac mae eiddo preswyl o'i amgylch i'r gogledd, i'r dwyrain a'r gorllewin, a thir amaethyddol i'r de.

Mae'r tir wedi'i leoli oddi mewn i ffin anheddiad Brynsiencyn fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y

Cyd (CDLIC).

Bydd cymysgedd o anheddau un a dau lawr ar y safle fydd yn cynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Mae'r mwyafrif o'r anheddau yn dai pâr ynghyd â thŷ sengl a rhes o dri thŷ teras. Bydd gan bob uned lefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat. Fel rhan o'r datblygiad, bydd lle cyn agored cyhoeddus yn cael ei leoli i'r gogledd-orllewin.

Dyma gais i wneud mân ddiwygiadau cynllun a gymeradwywyd.

### **Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r newidiadau arfaethedig yn cael eu hystyried yn fân ddiwygiadau ai peidio yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru.

### **Polisïau**

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

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Nid oes rheidrwydd statudol i ymgynghori â'r cyhoedd yn achos ceisiadau am fân ddiwygiadau.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

FPL/2022/46 - Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn - Caniatáu

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoed" sy'n "fan cychwyn" defnyddiol wrth benderfynu beth sy'n cael ei ystyried yn "ansylweddol".

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

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

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

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

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

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

Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y 12 annedd ar 23.01.2023 o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2022/46 ac felly nid yw'r cyd-destun polisi wedi newid.

Dyma gais i wneud y diwygiadau canlynol i'r cynlluniau a gymeradwywyd;

- Lleihau'r cladin yng nghefn yr anheddau
- Cael gwared ar y muriau cynhaliol yn y gerddi cefn yn unol â Chanllawiau Llywodraeth Cymru
- Newidiadau mewnol i'r annedd 4 ystafell wely

Bernir bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac na fyddant yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael. Bydd cynllun mewnol yr annedd 4 ystafell wely yn cael ei ddiwygio ar y llawr gwaelod er mwyn troi'r ystafell wely'n ystafell fyw. Mae ystafelloedd byw yn cael eu hystyried yn brif ystafelloedd o dan y Canllaw Dylunio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol tra bo ystafelloedd gwely'n cael eu hystyried yn ystafelloedd eilaidd ac felly mae'n rhaid cael mwy o bellter rhwng yr annedd a'r eiddo cyfagos. Er hyn, mae'r cynnig yn dal i gydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ac felly ni fydd yn cael effaith sy'n wahanol i'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill rwyf yn argymhell bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac felly gellir eu cymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau sydd ynghlwm â chaniatâd cynllunio rhif VAR/2020/61.

### **Casgliad**

Mae'r newidiadau arfaethedig yn fân ddiwygiadau ac felly mae'r adran yn argymhell gymeradwyo'r cynllun.

### **Argymhelliad**

Diwygio'r caniatâd blaenorol.



Rhif y Cais: FPL/2022/219

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd ar y llawr gwaelod o lolfâ gymunedol i estyniad i fflat uwchben yn

**Lleoliad:** 1, Lon Deg, Caergybi



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

### Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar Lôn Deg o fewn ffin ddatblygu Caergybi, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r adeilad deulawr ar wahân presennol yn cynnwys lolfâ gymunedol ar y llawr gwaelod a fflat preswyl ar y llawr cyntaf.

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd y lolfâ gymunedol ar y llawr gwaelod i fod yn estyniad i'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf er mwyn troi'r adeilad cyfan yn un llety preswyl, ynghyd ag addasu tu allan yr adeilad a chodi sied fetel.

### **Mater(ion) Allweddol**

Prif faterion y cais yw a ydi'r newid defnydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai'n cael effaith negyddol ar y cyfleuster cymunedol, y fflat preswyl presennol ac ar eiddo preswyl cyfagos.

### **Polisïau**

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

ISA 2 – Cyfleusterau Cymunedol  
PS5 – Datblygu Cynaliadwy  
PCYFF2 – DeMeini Prawf Datblygu  
PCYFF3 – Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF4 – Dylunio a Thirweddu

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ploisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, February 2021)

Callawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau ar Gyfer yr yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

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

| <b>Ymgynhorai</b>                                       | <b>Ymateb</b>                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Cynghorydd Jeff M. Evans                                | Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma                                          |
| Polisi Cynllunio / Planning Policy                      | Cynghori bod polisïau ISA2, PS5, PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yn cael eu hystyried |
| Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation | Dim sylwadau i'w gwneud ar y cais ac roedd ganddynt gyngor i ymgeisydd.       |
| Cynghorydd Pip O'Neill                                  | Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma                                          |
| Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council            | Dim gwrthwynebiad i gais cynllunio                                            |
| YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy)                | Dim arsylwadau a dderbyniwyd hyd yma                                          |

#### **Cyhoeddusrwydd:**

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2023. Nid oedd yr un llythyr wedi'i dderbyn pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

#### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes cynllunio

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan Bennaeth Gwasanaethau Tai y Cyngor i newid defnydd y lolfâ gymunedol ar y llawr gwaelod i fod yn estyniad o'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf er mwyn gwneud yr adeilad cyfan yn un llety preswyl, ynghyd ag addasu tu allan yr adeilad a chodi sied fetel.

Y prif ystyriaethau cynllunio ydi a yw'r newid defnydd arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'n cael effaith negyddol ar y cyfleuster gymunedol, ar y fflat preswyl presennol ac ar eiddo preswyl cyfagos.

## **Prif ystyriaethau cynllunio**

- (i) Colli cyfleuster gymunedol a newid defnydd i fod yn rhan o'r fflat preswyl presennol
- (ii) Effaith ar eiddo cyfagos

### **(i) Colli cyfleuster gymunedol a newid defnydd i fod yn rhan o'r fflat preswyl presennol**

Mae Polisi ISA 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â chyfleusterau gymunedol a sut y dylid eu cadw, eu gwella ac annog cyfleusterau newydd. Mae'r polisi'n datgan y dylid gwrthsefyll colli cyfleusterau gymunedol neu newid defnydd cyfleuster gymunedol presennol oni bai:

*i. y gall y datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le, naill ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu*

*ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen.*

Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig fod proses ymgynghori wedi'i chynnal gyda phreswylwyr yn yr ardal i asesu eu barn ynghylch rhoi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad fel lolfâ gymunedol a newid y defnydd i lety. Nid oedd gan y preswylwyr lleol unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o golli cyfleuster gymunedol. Cadarnhaodd yr ymgeisydd hefyd fod gwaith adnewyddu wedi'i wneud ar lolfâ gymunedol Cae Gwyn, Tresefion ac mae'r cyfleuster hwn ar gael i breswylwyr sy'n dymuno trefnu neu gymryd rhan mewn digwyddiadau. Mae'r cyfleuster yng Nghae Gwyn yn hygyrch trwy ddefnyddio cludiant cyhoeddus.

Bydd y newid defnydd arfaethedig, sef troi'r lolfâ gymunedol ar y llawr gwaelod yn estyniad o'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf, yn cynyddu arwynebedd llawr y llety preswyl a bydd yn darparu mwy o breifatrwydd i feddiannwr y fflat.

Ystyrir bod y bwriad i newid defnydd y lolfâ gymunedol ar y llawr gwaelod er mwyn creu estyniad i'r fflat preswyl ar y llawr cyntaf yn dderbyniol gan nad oes angen am y cyfleuster gymunedol mwyach, ac mae'n cydymffurfio â pholisï cynllunio ISA 2 a bydd y defnydd arfaethedig yn darparu mwy o arwynebedd llawr a phreifatrwydd i'r meddiannwr.

### **(ii) Effaith ar eiddo cyfagos**

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cynnig i gael gwared ar ffenestr ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac adeiladu drws newydd ar y drychiad Gogledd Ddwyrain, ynghyd â chodi sied fetel fechan ar y drychiad Gogledd Orllewin. Bydd y drws newydd yn cael ei chuddio o olwg yr eiddo cyfagos gan yr adeilad garej sy'n bodoli'n barod.

Ystyrir bod y drws a'r sied fetel newydd yn dderbyniol gan nad ydynt yn cael effaith negyddol ar yr annedd presennol ac ni fyddant yn edrych dros eiddo cyfagos na'u gerddi, gan gydymffurfio â pholisïau PCYFF2 a PCYFF3.

## Casgliad

Ni ystyrir y byddai'r bwriad i newid defnydd y lolfâ gymunedol yn estyniad o'r fflat preswyl presennol yn effeithio ar yr adeilad presennol, anheddau cyfagos na'r gymuned. Ystyrir bod y cynllun arfaethedig cyffredinol yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu.

## 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 Safle – D924.01 – Diwygio A – Dyddiedig 07/11/2022**

- **Cynllun**

**Llawr Arfaethedig – D924.05 – Diwygio F – Dyddiedig 10/02/2023**

- **Drychiadau**

**Arfaethedig – D924.06 – Diwygio A – Dyddiedig 25/07/2022**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA2, PS5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4

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