

Rhif y Cais: VAR/2023/33

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifanc

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau troed ar gyfer cerddwyr) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 (Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd a gwaith cysylltiedig) er mwyn caniatâu gwybodaeth mewn perthynas a amod (18) ar ol gwaith gychwyn ar y safle a ail-eirio amod (20) er mwyn galluogi gwybodaeth cael ei gyflwyno cyn cychwyn ar y gwaith llwybr ar dir ger

Lleoliad: Ysgol y Graig, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r adroddiad yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais i amrywio amod (18) (tirlunio) er mwyn caniatáu i fanylion tirlunio gael eu cyflwyno ar ôl cychwyn gwaith ar y safle, yn ogystal ag amrywio geiriad amod (20) (llwybrau i gerddwyr).

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r wybodaeth a ddarparwyd yn bodloni gofynion amod (18).
- A yw'n dderbyniol diwygio geiriad amod (20) i ganiatáu mwy o amser i ddarparu gwybodaeth am y llwybr i gerddwyr.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

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

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy – Gorffennaf 2019

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Safonau Parcio (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb

Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymell Caniatâu

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysebu unigol at bob eiddo preswyl cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Mehefin 2022. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/361 – Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd, ardaloedd chwarae tu allan, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger – Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 07/7/22

MAO/2022/16 – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn caniatáu ail-eirio amodau (07) (asesu risg bioddiogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (tirlunio), (20) (llwybrau i gerddwyr) a (21) (tirlunio) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni – Caniatáu 28/7/22

DIS/2022/62 – Cais i ryddhau amod (02a) (Archeolegol), (07) (Asesiad Risg Bioamrywiaeth) a (17) (Cynllun Rheoli Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd) a MAO/2022/16 (Mân addasiadau) ar dir ger – Ysgol y Graig, Ffordd y Coleg, Llangefni – Rhyddhawyd yr Amod 06/10/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais FPL/2021/361 ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni.

Mae hwn yn gais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (18) (Tirlunio) a (20) (Llwybrau i Gerddwyr) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/361 (Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen a gofal plant newydd, ardaloedd chwarae tu allan, maes parcio a gwaith cysylltiedig) er mwyn cymeradwyo manylion yn gysylltiedig ag amod (18) ar ôl i waith gychwyn ar y safle a chaniatáu ail-eirio amod (20) er mwyn caniatáu i wybodaeth gael ei gyflwyno cyn cychwyn unrhyw waith ar lwybrau ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni.

Roedd amod (18) yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu, cyn cychwyn gwaith ar y safle, fanylion tirlunio caled a dangos pa goed fyddai'n cael eu cadw, yn ogystal â Mesurau Amddiffyn Coed i'w hamddiffyn tra bod y gwaith yn mynd rhagddo. Serch hynny, mae gwaith wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion tirlunio llawn fel rhan o'r cais cynllunio hwn, yn ogystal â manylion am ba goed fydd yn cael eu cadw. Mae'r manylion hefyd yn cynnwys Ffens Heras i Amddiffyn Gwreiddiau Coed i sicrhau fod y coed yn cael eu hamddiffyn tra bod gwaith yn mynd rhagddo ar y datblygiad.

Roedd Amod (20) yn datgan bod rhaid cyflwyno manylion llawn y llwybrau cyswllt i gerddwyr a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn gwaith ar y safle; fodd bynnag, mae gwaith wedi cychwyn ar y safle heb ryddhau'r amod yn ffurfiol. Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael newid geiriad yr amod er mwyn cyflwyno manylion llawn am y llwybrau cyswllt i gerddwyr i'r awdurdod cynllunio lleol, a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo, cyn cychwyn ar y llwybrau.

Casgliad

Mae'r wybodaeth tirlunio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n bodloni gofynion amod 18. Bernir hefyd y byddai'n dderbyniol newid geiriad amod (20) i ganiatáu amser ychwanegol i'r ymgeisydd gyflwyno manylion am y llwybrau cyswllt i gerddwyr cyn cychwyn gwaith ar y llwybrau.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd cynllunio hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) (a) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys strïbed uwchbridd neu waith daear arall) hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Amod (02)(a) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

Rhesymau: 1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

(03) Os canfyddir unrhyw halogiad, ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith yna'n cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd

(04) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener neu 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau trigolion cyfagos.

(05) Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion a nodir yn Asesiad Effaith Sŵn Philip Dunbavin Acoustics dyddiedig Tachwedd 2021

Rheswm: Diogelu amwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(06) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol ag Argymhellion Lliniaru Adran 6 sydd wedi'u cynnwys yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Arolwg Gweithgarwch/Trawslun Ystlumod, Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog ac Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2021/361.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar nythu all fod yn bresennol ar y safle.

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

hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Biaddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Amod (07) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

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

(08) Mae'r fynedfa i'w chwblhau yn unol â'r manylion a ddangosir yn lluniad rhif. GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6010 a rhaid ei gadw wedi hynny cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau mewn bodolaeth.

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

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweledd o leiaf 40 medr wrth 40 medr ar y naill ochr a'r llall gan dynnu'r wal/ffens/gwrych presennol ar hyd ffin y briffordd a'i newid ar hyd llinell y lleiniau gweledd lle maent o fewn cwrtel y safle.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylystod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Ni chaiff wal/ffens/gwrych terfyn presennol y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod ar unrhyw adeg yn uwch nag 1 medr uwchlaw lefel y gerbyttfordd sirol gyfochrog am bellter o 40 medr y naill ochr i'r fynedfa a ni ddylid codi unrhyw beth uwch na hyn o fewn 2 fetr i'r wal/ffens/clawdd hwn neu unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylystod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbyttfordd gyfagos.

Rheswm: Er mwyn darparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylystod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn meddiannu'r datblygiad.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynllun atodedig cyfeirnod GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedi hynny i'w gadw'n unig ar gyfer y dibenion hynny.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(14) Rhaid cwblhau'r man troi yn gwbl unol a'r manylion a gymeradwyir yma dan cyfeirnod lluniadu GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Rhaid cwblhau'r man llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu oddi ar, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(16) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd.

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

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

(i)

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

(ii)

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

(iii)

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

(v)

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

(vi) Y

trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii)

Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii)

Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

(ix)

Cynigion ar gyfer cyfleu gwybodaeth a rhybudd ymlaen llaw yn ymwneud â'r cynllun cymeradwy i'r Cyngor a rhanddeiliaid eraill; Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun cymeradwy.

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

Amod (17) wedi ei rhyddhau o dan cais cynllunio DIS/2022/62

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

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

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

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

Amod (18) wedi ei rhyddhau o dan cais VAR/2023/33.

(19) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn defnyddio'r adeiladau a ganiateir drwy hyn. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel a gymeradwyir.

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

(20) Er gwaethaf y cynlluniau a gyflwynwyd, bydd manylion a llwybr y llwybrau cyswllt i gerddwyr, sy'n cael ei lywio gan y coed a gedwir, a chanllawiau 'dim tyllu' ar gyfer y llwybr yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn gwaith ar y llwybr cyswllt i gerddwyr. Bydd y gwaith adeiladu llwybrau'n cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn dechrau defnyddio'r adeilad a ganiateir yma.

Rheswm: Yn unol â'r CDLIC, polisi PCYFF 4

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

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

(22) 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 PL(00) 01

- Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T4
- Trefniant Tirwedd Cyffredinol – 513-STO-00-00-DR-L-0001 Rev C01
- Dyluniad Ffiniau – 513-STO-00-00-DR-L-0005 Rev P06
- Dyluniad Tirwedd Caled – 513-STO-00-00-DR-L-0006 Rev C01
- Dyluniad Tirwedd Meddal – 513-STO-00-00-DR-L-0007 Rev C01
- Dylunio Dodrefn Stryd - 513-STO-00-00-DR-L-0008 Rev P06
- Cynllun Bloc – PL(00)02
- Adrannau Safle - 513-STO-00-00-DR-L-0003 Rev P02
- Draenio a Threfniadau Priffyrdd Cyffredinol – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-5020 Rev P3
- Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Clocwedd – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6001 Rev P4
- Teclyn Tracio Tân Cerbydau Llif Traffig Gwrthgloc – GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6002 Rev P4
- Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6003 – Rev P4
- Tracio Cerbydau Cerbyd Mawr Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6008 Rev P1
- Tracio Cerbydau Car Preifat Llif Traffig Clocwedd - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6009 Rev P1
- Lleiniau Gwelededd Mynedfa Safle - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6010 Rev P1
- Newidiadau Maes Parcio a Ffyrdd Presennol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6005 Rev P4
- Manylion Safonol - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6006 Rev P4
- Marciau Ffordd Arfaethedig a Llif Traffig - GTA-HAL-XX-XX-DR-C-6007 Rev P4
- Gweddlluniau Arfaethedig 1 o 2 – PL (00)(04) Rev A

- **Gwedduniau Arfaethedig 2 o 2 – PL(00) 05 Rev A**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – PL(00) 03**
- **Adrannau – PL(00)06**
- **Taflen Delweddu 1 o 3 – PL(00)07**
- **Taflen Delweddu 2 o 3 – PL(00)08**
- **Taflen Delweddu 3 o 3 – PL(00)09**
- **Aseiad Effaith Coedyddiaeth gan Amenity Tree Care**
- **Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolygon Presenoldeb/Absenoldeb Madfall Gribog gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Gweithgarwch Ystumod/Arolygon Trawslun - gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Medi 2021**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Udall-Martin Associates Ltd dyddiedig Mai 2022**
- **Aseiad Trafnidiaeth – ATKINS dyddiedig Hydref 2021**
- **Adroddiad Amwynder Preswyl Fersiwn 2.0 dyddiedig 4/11/21**
- **Aseiad Canlyniad Llifogydd gan HALTEC Consulting Civil and Structural Engineers – dyddiedig 8/11/21**
- **Strategaeth Cynaliadwyedd ac Ynni – YYG-ESD-01-XX-RO-N-0008**
- **Aseiad Effaith Sŵn gan Philip Dunbavin Acoustics Ltd – dyddiedig Tachwedd 2021**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 23/5/22**
- **Gwerthusiad Archeolegol (Treialu tyllu ffosydd)**
- **Datganiad Strategaeth Draenio - HALTEC dyddiedig 15/11/21**
- **Goleuadau Allanol a Chynllun Pwer – YYG-ESD-01-XX-DR-E-6900 Rev T5**

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

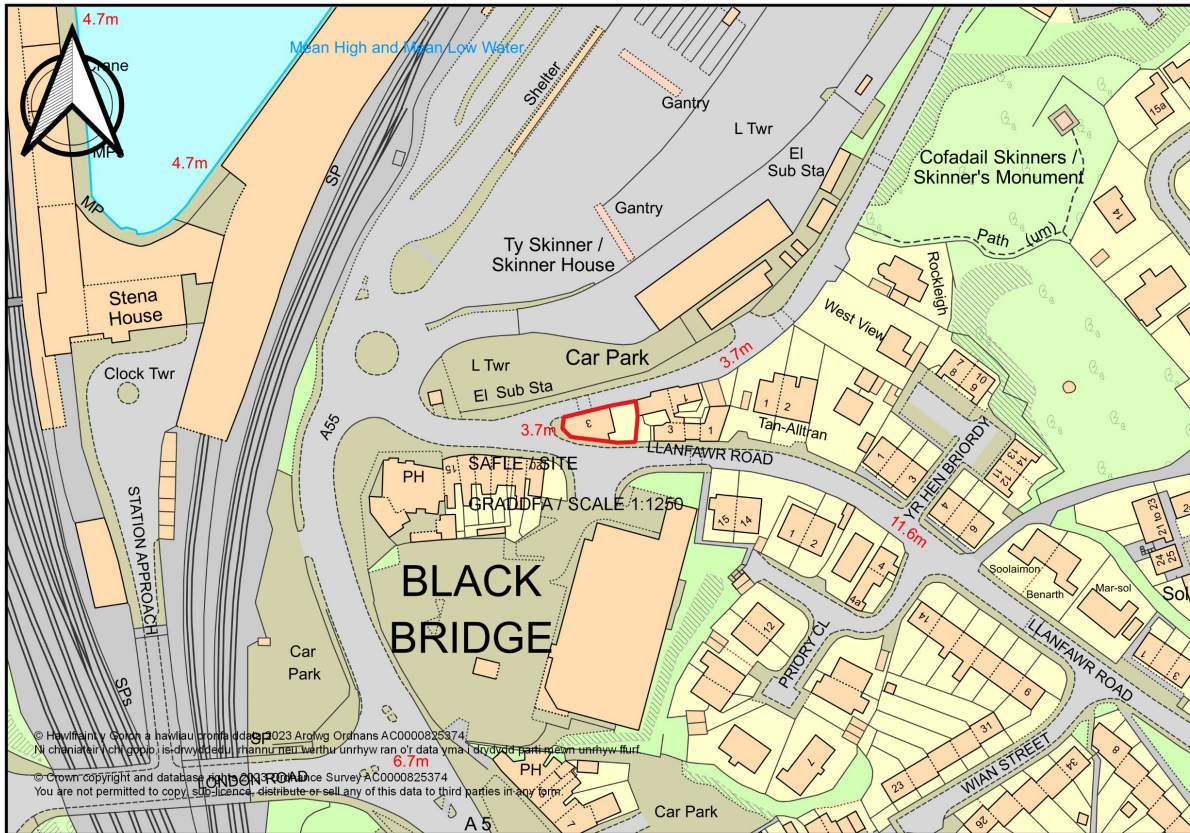
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2023/8

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (07)(Cynlluniau a Gymeradwywyd) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/1 (newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau) er mwyn diwygio y cynlluniau yn

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio gan iddo gael ei gyflwyno gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar safle cornel cul iawn rhwng Ffordd Turkey Shore a Ffordd Llanfawr, Caergybi. Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer amrywio'r cynllun a gymeradwywyd o dan gais

cynllunio rhif FPL/2021/1 ar gyfer creu 4 uned breswyl fforddiadwy, yn cynnwys adeiladu estyniad bychan cyfoes er mwyn caniatáu mynediad i un o'r unedau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig
- ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb - fodd bynnag wedi caniatáu y cais Adeilad Rhestredig
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnwyd am fanylion y cyfleusterau parcio arfaethedig ar y safle. Fodd bynnag, wrth benderfynu ar y cais llawn blaenorol (FPL/2021/1) i newid defnydd yr adeilad a chreu 4 uned fforddiadwy, cadarnhaodd yr Adran Briffyrdd eu bod yn fodlon â'r bwriad. Er eu bod yn cydnabod nad yw cynnig yn cynnwys cyfleusterau parcio,

	roeddent yn fodlon fod digon o gyfleusterau parcio ceir gerllaw.
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae'r cynnig yn mynd tu hwnt i'r ddarpariaeth dai fforddiadwy
Pennaeth Gwasanaeth / Head of Service, Rheoleiddio a Economaidd / Regulation and	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau ynghylch llifogydd, ond pwrpas y cynnig hwn yw newid dyluniad y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol a rhoddwyd sylw i'r materion hyn yn ystod y broses o benderfynu ar y cais blaenorol.
Dwr Cymru Welsh Water	Argymell caniatáu gydag amodau
Cadw Consultations	Dim ymateb
Mr Nathan Blanchard	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Cynghorydd Pip O'Neill	Dim ymateb

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 01/03/2023. Pan ysgrifennwyd y llythyr hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C719/LB - Cais adeilad rhestredig i ddymchwel 3 Lon Llanfawr, er mwyn cael ei ddefnyddio fel rhan o cais cynllunio rhif 19C400A/TR er mwyn codi arfarchnad dosbarth A1 a maes parcio cysylltiedig yn / Listed building consent for the demolition of 3 Llanfawr Road, to be used as part of planning application ref No 19C400A/TR for the erection of a class A1 retail foodstore and associated car parking on Tir ger / Land adj Llanfawr Rd & Foundry St, Black Bridge, Caergybi / Holyhead.– Tynnwyd yn ol / Withdrawn

19LPA696/CC – Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel / Listed building consent for the demolition of Plas Alltran, Caergybi / Holyhead – Dim gwrthwynebiad / No objection 6/3/96

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid defnydd yr adeilad a chreu 4 uned fforddiadwy ac mae'r caniatâd cynllunio hwnnw'n dal i fodoli ac mae wedi cael ei ddiogelu.

Mae hwn yn gais i ddiwygio dyluniad y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol trwy ddileu'r estyniad sinc deulawr cyfoes blaenorol ar gefn yr adeilad ynghyd ag ail ddylunio'r gosodiad mewnol a'r grisiau a gwneud newidiadau i'r agoriad, ynghyd ag estyniad un llawr bychan ar gefn yr adeilad.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig

ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

i. Effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig – Mae'r eiddo yn Adeilad Rhestredig Gradd II. Rhoddwyd Caniatâd Cynllunio o dan gais cynllunio rhif LBD/2023/1 ar gyfer y newidiadau sy'n cael eu cynnig ar hyn o bryd.

Mae'r adeilad rhestredig, sydd mewn lleoliad amlwg, wedi bod yn wag ers 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn gwaethygu'n fwyfwy cyflym a bydd yn parhau i wneud hynny nes bydd gwaith adfer yn cael ei wneud arno.

Byddai rhoi caniatâd cynllunio a rhoi'r cynigion ar waith yn diogelu dyfodol yr adeilad trwy ei aildddefnyddio mewn ffordd hyfwrus a byddai'n mynd i'r afael ag adeilad a fu'n broblemus ers amser maith sydd, oherwydd ei gyflwr dadfeilliedig, yn amharu ar yr ardal gyfagos sy'n cael ei hystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai'r cynnig hefyd yn arwain at dynnu'r adeilad oddi ar Gofrestr CADW o Adeiladau mewn Perygl.

Ni fyddai'r adeilad yn cael effaith andwyol ar gymeriad arbennig ac edrychiad yr adeilad rhestredig, nac ar osodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw.

ii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Mae'r eiddo agosaf i'r dwyrain o safle'r cais. Y cynnig presennol yw dileu'r estyniad deulawr cyfoes a ganiatawyd eisoes ac ni fydd newidiadau i'r cynllun yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Bydd aildddefnyddio'r adeilad gwag yn gwella edrychiad gweledol yr adeilad a bydd hynny'n gwella'r olygfa o eiddo cyfagos.

Casgliad

Sefydlwyd yr egwyddor o newid defnydd yr adeilad i greu pedwar uned fforddiadwy o dan gais cynllunio FPL/2021/1. Mae'r cynnig presennol i newid dyluniad y cynllun a ganiatawyd yn flaenorol yn parchu cymeriad yr Adeilad Rhestredig ac ni fydd yn cael effaith andwyol 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 fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, wyneb a dŵr daear, ac yn cynnwys asesiad o'r posibilrwydd i waredu dŵr wyneb a dŵr daear drwy ddulliau cynaliadwy. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach, dŵr wyneb a draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

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

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y

bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

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

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

(iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;

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

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

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

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;

ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;

iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)

iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a

v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 23 Mai, 2023 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod VAR/2023/8.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion llawn wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y ddau flwch teras ar gyfer adar y to a'r Tri Blwch Gwenoliaid

i'w gosod ar yr adeilad arfaethedig, yn cynnwys eu lleoliad. Bydd tystiolaeth ffotograffig yn cael ei darparu o'r blychau adar y to a'r blychau gwenoliaid ar ôl eu gosod.

Rheswm: Er budd ecoleg.

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

- Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert Adendum 2 Mai 2021
- Cynllun Gwacau mewn Llifogydd ar gyfer Preswylwyr Versiwn 0.2 dyddiedig 25/5/21
- Canlyniadau Cofnod Archeolegol ac Ymchwil Archifol ar gyfer yr Adeilad gan C.R.

Archaeology

- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Asesiad Sŵn gan Evironoise
- Cynllun Lleoliad a Safle 100 Rev 1
- Adran 1 – Arfaethedig 302 Rev 1
- Adran 2 – Arfaethedig 304 Rev 1
- Drychiad Gorllewinol – Arfaethedig 208 Rev 1
- Drychiad Deheuol – Arfaethedig 207 Rev 1
- Drychiad Dwyreiniol – Arfaethedig 206 Rev 1
- Drychiad Gogleddol – Arfaethedig 205 Rev 1
- Cynllun Ail Lawr – Arfaethedig 108 Rev 1
- Cynllun Llawr Cyntaf – Arfaethedig 106 Rev 1
- Cynllun Llawr Gwaelod – Arfaethedig 104 Rev 1
- Cynllun To a Thirlunio Allanol – Arfaethedig – 102 Rev 1

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

(08) Rhaid cwblhau'r gwaith adfer ar yr yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfiaeth hefo Polisi AT2 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

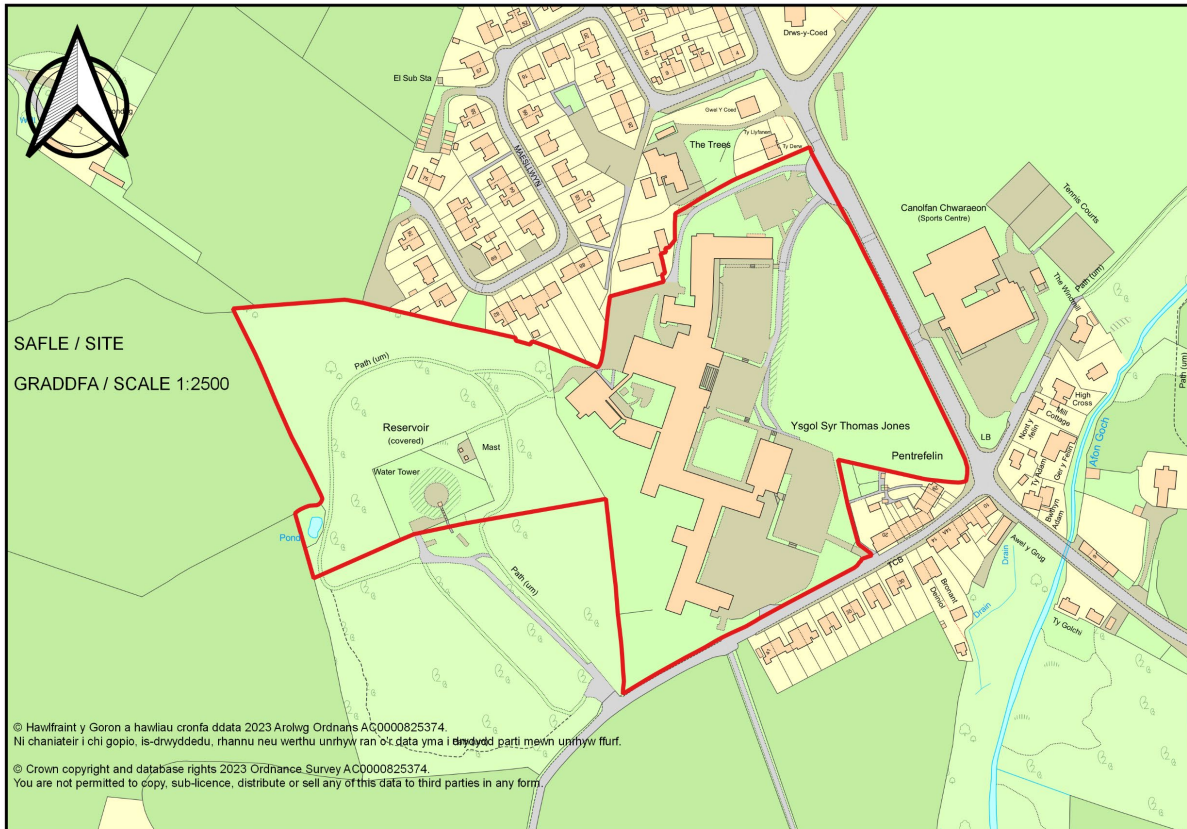
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: LBC/2023/9

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailosod ffenestri a drysau pren gyda ffenestri a drysau alwminiwm newydd, ynghyd â sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân yn

Lleoliad: Ysgol Syr Thomas Jones, Pentrefelin, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Y Cynnig a'r Safle

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (Cofnod Cadw Rhif 25852) ac mae wedi ei osod yn ôl, mewn tir preifat, o ochr de ddwyrain Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Ysgol gyfun fawr bwrsadol a agorwyd yn 1950 sydd â blociau hir tri llawr o ddosbarthiadau ar ffurf croesgam i'r chwith o'r bloc mynediad, (gyda bloc theatr modern yn fforchio o'r gornel Gogledd Ddwyrain),

ac adain ddeulawr ar dro i'r dde (sy'n cynnwys y ffreutur a'r campfeydd ac ati), ac mae campfa'r bechgyn ymhellach ymlaen, ar lefel is, ar y pen pellaf ar y dde. Mae'r ystafelloedd cerdd yn ffurfio rhes gefn tu ôl i'r neuadd ac mae rhes fodern unllawr ar dro a adeiladwyd i mewn i'r llethr yng nghefn yr ysgol yn cysylltu'r ystafelloedd hyn â'r prif flocliau o ddosbarthiadau. Mae gan yr ystafelloedd dosbarth modern a'r blociau theatr ddrychiadau wedi eu rendro gyda ffenestri casment gyda bylchau rheolaidd rhyngddynt; bloc theatr gyda tho fflat ac ystafelloedd dosbarth a ychwanegwyd ar y cefn ac mae cymysgedd o doeau fflat a thoeau talcen.

Yr ysgol oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf yng Nghymru ac un o'r cynharaf (neu hyd yn oed y gyntaf) ym Mhrydain.

Mae hwn yn gais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i osod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac ystyriaethau polisi.
- 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.

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 Deddfwriaethol a Pholisï: Mae Adran 16(2) o'r Ddeddf Gynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

(2) Wrth ystyried p'un ai a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol a'r Ysgrifennydd Gwladol roi ystyriaeth arbennig i fuddioldeb 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 PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Polisi Strategol PS20: Diogelu a Ble Bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Joint Committee of The National Amenity Societies	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Ymateb
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim Ymateb
Cadw Listed Building Consent Notificatio CADW	Dim Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb

Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim Gwrthwynebiad
GCAG / GAPS	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y bwriad trwy osod hysbysiad ar y safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol.

Dyddiad cau: 08 06 23

Sylwadau: Nid oedd gan Gyngor Tref Amlwch unrhyw wrthwynebiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11LPA101J/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith adnewyddu mewnol yn y prif doiledau ar gyfer y bechgyn gan gynnwys ciwbiclau, troethfeydd, systemau IPS ac unedau ymolchi newydd

ynghyd â lwfrau allanol a griliau awyriant mewnol newydd i orchuddion y ffenestri yn y to yn / Listed Building Consent - Listed Building Consent for internal refurbishment of main boys toilet, to include new cubicles, urinals, IPS system and vanity unit together with new external louvers and internal ventilation grills to upstands of glass pot rooflight at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

11LPA101K/1/LB – Datblygiad gan y Cyngor Sir - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer llunio 4 hatsh mynediad yn y llawr gwaelod crog yn /Development By County Council - Listed Building Consent for the formation of 4 access hatched in the suspended ground floor at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

11LPA101Z/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol (peintio) yn/ Listed Building Consent for internal works (painting) at - Ysgol Syr Thomas Jones Amlwch

11LPA101N/1/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer amnewid drysau a gosod drysau tân newydd yn/ Listed Building Consent for door replacement and fire door installation at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch.

11LPA101M/1/LB/CC - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn/ Listed Building Consent for works at - Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

11C571 – Adeiladu ystafell haul ar flaen yr eiddo / Erection of a conservatory to the front of the property

11C598 – Cais llawn ar gyfer adeiladu tair annedd / Full application for the erection of three dwellings

11LPA101F/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol / Listed Building Consent for internal works

11LPA101G/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau mewnol / Listed Building Consent for internal alterations

11LPA101H/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith i uwchraddio'r system wres ganolog / LBC for works to upgrade central heating system

11LPA101X/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer nenfwd crog / LBC for suspended ceiling.

11LPA101B/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod camera cylch cyfyng ar y bloc derbynfa / LBC for installation of CCTV camera on reception block.

11LPA101C/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol / LBC internal works

11LPA101R/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod uned sugno allanol / LBC for the installation of an external suction unit

11LPA101T/CC – Ffurio ardal barcio newydd, mynedfa newydd / Formation of a new parking area, new access

11LPA101W/LB/CC – Cais Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r gampfa / Listed Building application for the refurbishment of gym cha

11LPA101D/1/CC – Gwaith Mewnol ac Allanol / External and internal works

11LPA101E/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith allanol a mewnol / LBC for external and internal works

11LPA101Y/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith mewnol ac allanol yn / Listed Building Consent for internal and external works at

11LPA101A/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer adnewyddu'r Ystafell Economeg y Cartref yn / LBC for refurbishment of Home Economics Room at Ysgol Syr Thomas Jones

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Ysgol Syr Thomas Jones yn adeilad rhestredig Gradd II* (Cofnod Cadw Rhif 25852) ac mae wedi ei osod am yn ôl, mewn tir preifat, o ochr de ddwyrain Ffordd Tanybryn ym Mhentrefelin.

Ysgol gyfun fawr bwrpasol a agorwyd yn 1950 sydd â blociau hir tri llawr o ddsbarthiadau ar ffurf croesgam i'r chwith o'r bloc mynediad, (gyda bloc theatr modern yn fforchio o'r gornel Gogledd Ddwyrain), ac adain ddeulawr ar dro i'r dde (sy'n cynnwys y ffreutur a'r campfeydd ac ati), ac mae campfa'r bechgyn ymhellach ymlaen, ar lefel is, ar y pen pellaf ar y dde. Mae'r ystafelloedd cerdd yn ffurfio rhes gefn tu ôl i'r neuadd ac mae rhes fodern unllawr ar dro a adeiladwyd i mewn i'r llethr yng nghefn yr ysgol yn cysylltu'r ystafelloedd hyn â'r prif flociau o ddsbarthiadau. Mae gan yr ystafelloedd dosbarth modern a'r blociau theatr ddrychiadau wedi eu rendro gyda ffenestri casment a bylchau rheolaidd rhyngddynt; bloc theatr gyda tho fflat ac ystafelloedd dosbarth a ychwanegwyd ar y cefn ac mae cymysgedd o doeau fflat a thoeau talcen.

Yr ysgol oedd yr ysgol gyfun bwrpasol gyntaf yng Nghymru ac un o'r cynharaf (neu hyd yn oed y gyntaf) ym Mhrydain.

Mae hwn yn gais ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig i osod ffenestri a drysau alwminiwm newydd yn lle'r ffenestri a'r drysau pren presennol, ynghyd â gosod sgrin newydd sy'n gwrthsefyll tân.

Y bwriad yw gosod y ffenestri a'r drysau newydd ar y Bloc Technoleg, estyniad a adeiladwyd yn ddiweddarach yn y 1960au. Mae'r ffenestri a'r drysau presennol yn rhai pren gyda staen arnynt ac nid ydynt yn cyd-fynd â'r ffenestri ffrâm fetel a geir ar rannau gwreiddiol yr ysgol. Mae'r ffenestri pren gwydr sengl presennol mewn cyflwr gwael a'r bwriad yw gosod ffenestri gwydr dwbl mewn alwminiwm wedi'i orchuddio â phowdr yn eu lle a bydd y dyluniad yn adlewyrchu'r ffenestri gwreiddiol a chymeriad yr adeilad rhestredig yn well.

Mae'r gwaith addasu mewnol arfaethedig yn ymwneud â gosod sgrin a drysau dwbl sy'n gwrthsefyll tân ar y coridor.

Ystyrir y bydd y ffenestri newydd arfaethedig yn gwneud llawer i gynorthwyo i integreiddio'r estyniad diweddarach gyda'r adeilad gwreiddiol, yn ogystal â gwella agweddau estheteg a thermol. Ni fydd gosod y sgrin a'r drws mewnol sy'n gwrthsefyll tân yn cael fawr o effaith ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

O'r herwydd, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddant yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig.

Felly, cefnogir y cynigion, gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr ased treftadaeth a'i osodiad, yn amodol ar amodau adeilad rhestredig penodol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

Casgliad

Felly, barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynigion wedi cael eu hystyried yn ofalus ac ni fyddent yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig. O'r herwydd, cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr ased treftadaeth a'i osodiad, yn amodol ar amodau adeilad rhestredig penodol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw lythyrau o wrthwynebiad.

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 / AL/15081/01

Cynllun Safle / AL/15081/02

Cynllun Llawr Gwaelod / AL/15081/03

Cynllun Llawr Gaelod yn Rhannol Yn Adnabod Lleoliad Ffenestri / AL/15081/04

Cynllun Llawr Cyntaf Rhan Gyntaf Yn Canfod Lleoliad Ffenestri / AL/15081/05

Edrychiadau Presennol / AL/15081/06

Edrychiadau Arfaethedig / AL/15081/07

Cynllun Llawr Gwaelod yn Rhannol Yn Canfod Lleoliad Drws Gwrthdan Tân Newydd i'r Coridor / AL/15081/08

Edrychiad Sgrin Presennol a Newydd i Wrthsefyll Tân i Goridor Llawr Gwaelod / AL/15081/09

Datganiad Effaith Treftadaeth / CSYM 4ydd Mai 2023

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: 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/2022/264

Ymgeisydd: Ms Linda Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fewn i parc carafannau yn

Lleoliad: Ty'n Cae, Rhostrehwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn wynebu'r B4422. Mae'r tir wedi'i leoli i'r gogledd a'r de o ddau eiddo preswyl sydd ym meddiant yr ymgeisydd, sef Tyn Cae a Tyn Cae Cottage. Ar hyn o bryd mae rhan o'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol ac fel parc carafannau (safle trwyddedig).

Roedd y cais gwreiddiol ar gyfer newid defnydd y tir i greu safle carafanau a gosod 3 pod glampio yno. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi'i ddiwygio ac mae bellach yn cynnwys newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer carafanau teithiol yn unig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw;

- i. Cydymffurfiaeth â'r polisïau
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar eiddo/yr ardal gerllaw

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

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

Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

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

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

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

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Gwrthwynebu oherwydd bod carthffos gyfun yn croesi'r safle. Anfonwyd y pryderon hyn at yr asiant a chyflwynwyd cynllun diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddid nid oedd Dwr Cymru wedi ymateb i'r cynllun diwygiedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Codwyd pryderon ynglŷn â'r fynedfa ond ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig maent wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol yn amodol ar amodau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Pryderonn am y fynedfa a nad yw'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i mewn - gorddatblygu'r safle a chynnydd mewn traffig
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliad eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/11/2022. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Fodd bynnag, ar ôl tafod gyda'r ymgeisydd a diwygio'r cynllun, roedd dyletswydd i ail-hysbysebu'r cymdogion a'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06/07/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi ei dderbyn. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- i. Codwyd pryderon bod y safle wedi cael ei ddefnyddio gan garfanau a phebyll. Hefyd mae pebyll cloch a phodiau wedi'u lleoli ar y safle / eu hysbysebu ar y cyfryngau cymdeithasol.
- ii. Honiadau bod unigolyn wedi cael byw mewn carafán am fwy na 12 mis.
- iii. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n addas ar gyfer defnydd masnachol.
- iv. Hanes gwael o ran tirweddu.
- v. Nid yw'r deunydd marchnata ar y cyfryngau cymdeithasol a'r rhyngwrwyd yn cyfeirio at y Gymraeg o gwbl. Sut fydd yr ymgeisydd yn mynd i'r afael â hyn yn y cais cynllunio?
- vi. Pryder ynglŷn â'r math o gleientiaid sy'n defnyddio'r safle oherwydd y cynnydd mewn sŵn a sbwriel ar yr B4422.

Mae materion eraill wedi cael eu codi ynglŷn â chynnal a chadw/tirweddu i sicrhau bod y safle'n cael ei ddefnyddio gan wersyllwyr cyfrifol a'r adolygiadau sydd wedi cael eu gadael gan gwsmeriaid, fodd bynnag nid yw'r rhain yn ystyriaethau cynllunio perthnasol ac mae'r cynnig yn cynnwys cynllun tirweddu.

Dyma fy ymateb i'r sylwadau hyn;

- i. Fel y nodwyd uchod mae gan y safle Dystysgrif Eithrio ac felly gellir ei ddefnyddio fel safle ar gyfer carfanau teithiol a phebyll. Pe byddai unrhyw achos o dorri'r rheolau cynllunio ar y safle byddai'r Adran Gorfodi yn ymchwilio i hynny.
- ii. Dyma gais ar gyfer safle carafanau tymhorol – bydd yr Adran Gorfodi'n ymchwilio i unrhyw achos o dorri'r caniatâd hwn.
- iii. Caiff materion yn ymwneud â Diogelwch y Briffordd eu trafod yng nghorff yr adroddiad isod.
- iv. Caiff gwaith tirweddu eu cynnig fel rhan o'r cynllun. Mae gwrych yn darparu sgrin ar ran o'r safle.
- v. Mae'r hyn sy'n cael ei gyhoeddi ar y cyfryngau cymdeithasol y tu hwnt i reolaeth yr awdurdod cynllunio lleol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y deunyddiau marchnata a gwybodaeth i ymwelwyr yn amlygu hanes a diwylliant yr ardal.
- vi. Pe byddai'r datblygiad yn achosi niwsans a sŵn bydd y materion yn cael eu rheoli gan yr Adran Iechyd yr Amgylchedd. A oes modd cadarnhau bod y sbwriel ar y B4422 o ganlyniad i'r defnydd sy'n cael ei wneud o'r safle?

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C235 - Newid defnydd yr adeiladau allanol i fod yn uned gwyliau ynghyd a chreu mynedfa newydd yn / Change of use of outbuildings into a holiday flat together with the formation of a new access at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 24/06/04

36C235A - Codi sied ar dir ger / Erection of a shed on land at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 03/04/06

36C235B - Newid defnydd tir er mwyn creu man parcio cerbydau nwyddau trwm yn / Change of use of land for the parking of heavy goods vehicles at Tyn Cae, Rhostrehwfa - Gwrthod / Refused 12/01/07

36C235C - Newid defnydd yr uned gwyliau i annedd preswyl ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn / Change of use of holiday let into a residential dwelling together with an extension to curtilage at Tyn Ce, Rhostrehwfa - Caniatau / Approved 17/07/09

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol a safle carafanau teithiol (safle trwyddedig wedi'i eithrio rhag caniatâd cynllunio). Dyma gynnis i ddarparu 18 llain ar gyfer carafanau teithiol (10 i'r gogledd o Tyn Cae a 8 llain ar dir i'r de) ynghyd â gwaith tirweddu. Yn dilyn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r fynedfa i gerbydau.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw;

- i. Cydymffurfiaeth â pholisïau
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar eiddo / yr ardal gyfagos

i. Cyd-destun polisi – mae Polisi PCYFF1: Ffiniau Datblygu yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnis yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mae Polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol i safleoedd carafannau teithiol ac mae'n nodi'r canlynol:-

Caniateir cynigion am safleoedd carafanau teithiol, gweryslla neu lety wersylla amgen dros dro, estyniadau i safleoedd presennol neu leiniau ychwanegol os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

- 1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;*
- 2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled;*
- 3. Mae ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;*
- 4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael, rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur â graddfa'r datblygiad.*
- 5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.*
- 6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.*

7. *Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.*

Mae Polisi PCYFF 4 o'r CDLIC yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac ystyried tirweddu mewn ffordd sy'n addas i natur, graddfa a lleoliad yr annedd. Mae'r ardal mewn lleoliad lled wledig gan ei fod wedi'i leoli rhwng Rhostrehwfa a Llangefni ac oherwydd bod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio fel safle trwyddedig. Mae blaen y safle wedi'i sgrinio'n rhannol â gwrychoedd ac mae rhagor o fesurau tirweddu'n cael eu cynnig. Ni fydd unrhyw goed neu wrychoedd yn cael eu colli fel rhan o'r datblygiad a bydd y cynllun tirweddu'n sicrhau enillion net bioamrywiaeth, sy'n bodloni gofynion polisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru).

Nodir bod rhai datblygiadau'n ddarostyngedig i Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Mae'r meini prawf ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad wedi'u hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLIC ynghyd â Diagram 5 'Cynnal Cymunedau Arbennig a Chynaliadwy' yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r meini prawf hyn, fodd bynnag, rhaid iddo ddangos sut y mae wedi ystyried y Gymraeg fel rhan o'r cynnig. Cyflwynwyd datganiad o'r fath fel rhan o'r cais a bernir ei fod yn dderbyniol.

Mae Polisi PS 4 a PS 5 o'r CDLIC yn mynnu bod datblygiadau'n gynaliadwy ar lefel leol a'u bod yn gyson â pharagraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11, Chwefror 2021). Prif bwyslais y polisiau hyn yw lleihau dibyniaeth ar drafnidiaeth breifat drwy sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu lleoli mewn mannau y gellir eu cyrraedd trwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 0.6 milltir oddi wrth ganol setliad Rhostrehwfa a 1.1 milltir o ganol tref Llangefni. Mae'r safle wedi'i leoli ar rwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus ac mae palmentydd yn cysylltu safle'r cais a'r ddau setliad agosaf.

Mae'r tir dan sylw'n dir o 'ansawdd dda' Gradd 2. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylid rhoi pwys ar amddiffyn tir o'r fath rhag ei ddatblygu, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad.

Fel y nodir uchod mae rhan o'r safle'n cael ei ddefnyddio fel Safle Trwyddedig a chaniateir hyd at 5 o garafanau teithiol a 10 pabell ar y tir. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais presennol mae'r asiant wedi cadarnhau bod yr ymgeisydd wedi cael trwydded gan sefydliad o'r enw *Freedom Camping Club* a bod ganddo ganiatâd i leoli 5 o garafanau teithiol a hyd at 13 pabell ar y safle. Nid oes unrhyw lawr caled neu nodweddion parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais ac felly gellir defnyddio'r tir fel tir pori y tu allan i'r tymor gwyliau.

ii. Diogelwch y Briffordd - Mae pryderon wedi cael eu codi gan Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned ynglŷn â'r fynedfa i'r safle ac maent wedi nodi nad ydi'r ffordd yn addas ar gyfer traffig ychwanegol. Wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais cafwyd trafodaeth rhwng yr asiant a chydweithwyr yn yr Adan Briffyrdd ac mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio er mwyn gwneud lle i gerbydau yrru ar y tir a pharcio wrth y carafanau teithiol fel nad ydynt yn rhwystro'r briffordd. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd ymwelwyr yn gadael y safle cyn 11am ac na fydd pobl yn cael cyrraedd y safle cyn 1pm. Er y cydnabyddir bod y B4422 yn briffordd brysur mae'n annhebygol na fydd y briffordd yn gallu ymdopi â'r traffig ychwanegol fydd yn cael ei gynhyrchu gan y datblygiad.

iii. Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw- Mae'r safle yn ymyl gardd ochr eiddo o'r enw Tyn Rhos. Oherwydd y sgrinio presennol ar hyd y ffin rhwng y safle a'r ardd ac oherwydd bod yr ardd o flaen yr eiddo ac yn wynebu'r ffordd brysur bernir na fydd caniatáu lleoli 5 carafán deithiol ychwanegol ar y safle yn cael effaith andwyol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau eisoes gan ddeiliaid y tir cyfagos.

Mae Maenllwyd a Llain Garreg wedi'u lleoli i'r de o safle'r cais ac ar yr ochr arall i'r Briffordd. Nid yw'r eiddo hyn wedi'u lleoli union gyferbyn â blaen y safle ac oherwydd y gwaith tirweddu arfaethedig a'r ffaith bod priffordd brysur rhwng yr eiddo a safle'r cais bernir nad fydd darparu 8 llain dymhorol ar y safle'n cael effaith andwyol ar yr eiddo.

Casgliad

Ni fydd newid defnydd y tir i greu safle ar gyfer 18 o garafanau teithiol yn cael effaith andwyol ar edrychiad yr ardal, mwynderau'r eiddo gerllaw nac ar ddiogelwch y briffordd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac felly rwyf yn argymhell cymeradwyo'r cais.

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 rhif TCR/23/01 - Mynedfa presennol
Cynllun rhif 2963:21:2 - Cynllun safle presennol
Cynllun rhif TCR/23/02 Rev B - Mynedfa arfaethedig
Datganiad Cefnogaeth Cynllunio - Berllan Properties Ltd, Hydref 2022
Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd - Land Studio, Mai 2022
Cynllun rhi 265_TNC_0200_A - Cynllun safle a thirlunio arfaethedig
Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology 16 Awst 2022
Cynllun rhif SCP/220782/ATR01- "Swept path analysis"

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

(03) Ni chaniateir lleoli mwy na 18 carafán deithiol ar y llain o dir sydd wedi'i amlinellu mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn a byddant yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliau yn unig. Rhaid cadw cofrestr o'r bobl sy'n meddiannu'r carafanau teithiol tymhorol a rhaid iddo fod ar gael i'w archwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Rhoddir caniatâd ar y sail y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio at dibenion gwyliau yn unig.

(04) Dylid gweithredu'r cynllun tirweddu cymeradwy yn y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 265_TNC_0200 A) dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r caniatâd a roddir yma. Yn ystod cyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu, os bydd unrhyw goed neu lwyni heb ffynnu neu os cânt eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, neu os byddant yn marw neu'n cael eu codi am ba bynnag reswm rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle yn ystod y tymor plannu dilynol a rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gadarnhau rhywogaeth, maint ac aeddfedrwydd y coed neu lwyni hynny.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol a phreswyl.

(05) Rhaid symud unrhyw garafanau teithiol heb eu meddiannu oddi ar y safle.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

(06) Rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd (dyluniad rhif TCR/23/02 Rev B), gyda'r giataiau'n agor tuag at i mewn, cyn defnyddio'r caniatâd a roddir yma ac

wedi hynny rhaid ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a'i defnyddio dim ond at ddibenion mynediad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

(08) 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 cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad (1) cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma (2) cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

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

(09) Dylid gweithredu'r datblygiad a roddir yma yn unol â Pharagraff 3.10 o'r Datganiad Cefnogi Cynllunio gan Berllan Properties.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mynegodd y Swyddog Priffyrdd bryderon ynghylch gweledd. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant i ddileu'r pryderon yn ogystal â hepgor y newidiadau arfaethedig i'r fynedfa. Ail ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac roeddent yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnodd y Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol i welliannau bioamrywiaeth gael eu dangos ar y cynllun. Paratodd yr asiant gynlluniau diwygiedig yn dangos y gwelliannau bioamrywiaeth y gofynnwyd amdanynt. Ail ymgynghorwyd â'r Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol ac roedd yn fodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig a ddarparwyd gan yr asiant.
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Gofynnwyd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio ar sail gor ddatblygu a trafferthion traffig
Cyngor Cymuned Moelfre Community Council	Nid yw gwasanaethau'n ddigonol ar gyfer adeilad o'r maint hwn. Byddai uchder y to'n amharu ar y golau dydd y mae'r tŷ drws nesaf yn ei dderbyn.

Cyhoedduswydd:

Hysbysebwyd y bwriad trwy anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/06/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 2 sylw yn gwrthwynebu'r cais wedi cael eu derbyn ar y we, ynghyd â thua 13 o lythrau'n gwrthwynebu'r cais. Ceir crynodeb o'r prif sylwadau isod:

- Pryderon am Fynediad a Pharcio/Cerbydau – mwy o draffig, parcio peryglus.
- Llygredd sŵn / pryderon am sŵn, bydd tawelwch a heddwch yr ardal breswyl gyfagos yn cael eu colli pan fydd mwy o bobl yn byw ar y safle.
- Defnydd o'r eiddo wedi'i addasu.
- Gorddatblygu
- Goredrych
- Bioamrywiaeth – colli gwrych a choeden pinwydd Chile.
- Colli goleuni / bydd y ffenestri dormer newydd yn creu cysgod.
- Effaith ar yr AHNE.
- Mae sŵn a niwsans yn cael eu hachosi gan waith adeiladu presennol parhaus ar y safle a phryderon diogelwch.
- Pryderon ynghylch y ddau dro hynod o beryglus sy'n agos at yr eiddo.
- Effaith ecolegol.
- Newid defnydd y garej yn ystafell gemau.

Rydw i wedi darparu ymateb byr i'r sylwadau a grynhoir uchod:

- Y brif ystyriaeth yn gysylltiedig â'r cais hwn yw pryderon parcio.
- Nid yw'r adran Briffyrdd wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.** Ni fydd y cais hwn yn arwain at gynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely ac mae digon o le parcio ar y safle'n barod.
- Ni fydd perchnogion yr eiddo'n parcio'u ceir ar y lôn ac ni fydd yn cael effaith ar y briffordd ger yr eiddo.
 - Gan fod yr eiddo'n eiddo preswyl ar hyn o bryd, rydym yn ystyried mai annedd C3 yw'r dosbarth defnydd presennol a'r defnydd a fwriedir hefyd. Felly, bernir na fydd newid yn nefnydd yr eiddo a bydd y lefelau sŵn yn aros yr un fath ag y maent yn awr.
 - Ni all yr adran gynllunio ddyfalu ar defnydd dyfodol yr eiddo ac mae'n rhaid penderfynu y cais yn ôl ei rhinweddau ac ar sail y wybodaeth a gyflwynir.
 - Ni ystyrir fod datblygu estyniad dormer ac estyniad to fflat yn gorddatblygu'r hyn sydd yno'n barod, ni fydd mwy o ystafelloedd gwely'n cael eu creu, mae'r estyniad dormer yn israddol i'r brif annedd bresennol.
 - Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Mae goredrych yn bodoli'n barod ar y safle i ryw raddau, oherwydd lleoliad yr eiddo cyfagos.
 - Mae gwelliannau bioamrywiaeth wedi cael eu dangos ar y cynlluniau arfaethedig, nid yw gwaith ar y fynedfa wedi'i gynnwys yn y bwriad erbyn hyn ac mae'r ymgeisydd wedi dangos y gwelliannau bioamrywiaeth a'r gwaith ail-blannu a argymhellwyd ar y cynlluniau.
 - Mae'r estyniad dormer o fewn y to presennol yr eiddo arwhan, nid oes unrhyw gynnydd yn uchder y crib sydd yn cael ei gynnig ac felly ni fydd unrhyw gysgodi ychwanegol yn cael ei greu ar y safle.
 - Gan fod y cais yn gais deiliaid tŷ ar raddfa fach, credir na fydd unrhyw wahaniaeth yn yr effaith ar yr AHNE o gymharu â'r eiddo presennol.
 - Pryderon am ddiogelwch – Bydd angen i'r eiddo gydymffurfio â Rheoliadau Adeiladu os caiff caniatâd cynllunio ei roi.
 - Nid yw'r adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r cais hwn.** Cyflwynwyd Cynlluniau Ychwanegol i fynd i'r afael â phryderon y swyddog priffyrdd; mae'r adran briffyrdd yn fodlon â'r hyn a ddarparwyd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad.
 - Darparwyd cynlluniau diwygiedig i gadw'r gwrych presennol, ac mae bwriad ailblannu ar y safle hefyd. Mae'r ecolegydd wedi cadarnhau fod y gwelliannau bioamrywiaeth a ddangosir ar y cynllun yn cwrdd â gofynion Polisi AMG5.

□ Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ystafelloedd gemau yn ddatblygu a ganiateir, ac nad oes angen caniatâd cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

40C259 - Dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd yn / Demolition of existing dwelling together with the erection of a new dwelling at - Caniatáu / Permitted 07/07/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Gosodiad a Dyluniad

Mae hwn yn gais ar gyfer adeiladu estyniad to fflat ar y llawr gwaelod, estyniad dormer ar y llawr cyntaf ac addasu'r garej sy'n sefyll ar ei phen ei hun yng nghefn eiddo Pebbles, Trigfa, Moelfre. Bwriad y cynnig hwn yw creu ardal fyw ychwanegol ar y llawr gwaelod a llofft a ystafell ymolchi mwy o faint yn y gofod to.

Mae'r estyniad dormer arfaethedig ar y drychiad cefn yn caniatáu defnyddio ac ymestyn gofod y to er mwyn darparu ystafelloedd gwely a chyfleusterau mwy o faint ar gyfer yr ymgeiswyr, heb gynyddu ôl-troed yr eiddo'n ormodol. Bydd y ffenestri dormer newydd yn ymestyn 1.7m o'r waliau allanol presennol.

Bydd gan y to dormer arfaethedig do metel gydag asiad safadwy (*standing seam*) a defnyddir plastr gwyn ar y waliau allanol i gyd-fynd â'r annedd bresennol. Ni fydd uchder cyffredinol y to yn cael ei godi ac ni fydd yn ymestyn tu hwnt i brif waliau allanol yr eiddo. Mae'r estyniad llawr gwaelod yn mesur tua 9.6m x 4m, felly ni fydd ond yn ymestyn 1.6m ym mhellach na'r wal allanol bresennol a bydd hefyd yn wastad â'r drychiad ochr sy'n wynebu'r dwyrain. Bydd 2 ffenestr to newydd ar yr estyniad to fflat ar y llawr gwaelod a byddant yn gadael goleuni naturiol i'r gegin/ardal fwyta. Bydd yr estyll tywydd, y bondoeau a'r waliau piler yn cael eu gorchuddio â phren cedrwydd a bydd y waliau allanol yn cael eu gorchuddio â system o banelau cerrig. Bydd hyn yn moderneiddio'r annedd bresennol a bydd yn cyd-fynd â'r amgylchedd lleol a'r annedd bresennol. Bwriedir gwneud mân addasiadau i ddrychiad blaen yr annedd, bydd y rhan o'r to sy'n dod i lawr yn isel uwchben y drws ffrynt yn cael ei newid am strwythur tebyg i'r un presennol, a bydd to ar oleddf newydd yn cael ei osod uwchben y ffenestr fae bresennol.

Bwriedir gwneud mân addasiadau i'r garej a bydd ôl-troed y garej yn aros yr un fath, ond bydd to ar oleddf yn cael ei adeiladu yn lle'r to fflat presennol a bydd y teils to yr un fath â'r teils ar do presennol yr annedd. Bydd tair ffenestr newydd yn cael eu gosod yn y to a bydd y deunyddiau'n cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r estyniad newydd arfaethedig. Bydd y garej yn cael ei defnyddio fel ystafell gemau, fel defnydd atodol i'r annedd. Mae uchder y to ar oleddf arfaethedig yn mesur tua 3.3m ac nid yw hynny ond 0.9m yn uwch na'r to fflat presennol. Ystyrir bod newid defnydd y garej yn ddatblygu a ganiateir ac nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y bwriad, a nodir hefyd nad yw uchder y garej arfaethedig ond 0.8m yn fwy na'r hyn a fyddai'n ddatblygiad a ganiateir fel y nodir yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon 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 ydynt yn cydymffurfio â meini prawf perthnasol yn y polisi:

1) Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosid 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.

Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad arfaethedig yn dderbyniol ac mae'n ddyluniad o ansawdd uchel. Mae'r annedd bresennol yn un o faint bychan ac yn eithaf cyfyngedig o ran ei defnydd. Ystyrir bod maint y datblygiad yn dderbyniol ac mae'r bwriad yn ceisio creu ardaloedd byw mwy o faint o fewn yr annedd, yn ogystal â moderneiddio'r annedd bresennol. Mae digon o le ar y plot ar gyfer y cynnig. Mae eiddo cyfagos

yn debyg o ran maint ac felly ni fyddai'r bwriad yn cael effaith weledol ar yr annedd bresennol nac ar eiddo cyfagos.

Ystyrir bod y dewis o ddeunyddiau o ansawdd uchel a byddent yn moderneiddio'r ymddangosiad yr annedd bresennol ac yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol/eiddo cyfagos. Bernir na fyddai'r cynnig yn niweidio nodweddion arbennig eiddo preswyl cyfagos, na'r AHNE gan ystyried ei raddfa a'i ddyluniad o ansawdd uchel.

Mae ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd gerllaw, yn unol â'r canllawiau a geir yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol canlynol:

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

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Mae Pebbles yn eiddo preswyl ar ei ben ei hun a leolir ar stad preswyl Trigfa yn nhref arfordirol Moelfre. Ceir rhywfaint o oredrych ar y safle'n barod. Waliau isel sy'n amgylchynu'r terfyn ar hyn o bryd a chyflwynwyd cynlluniau digonol ar gyfer triniaethau i'r terfynau fel rhan o'r cynnig hwn. Bydd ffens newydd, 1.8m o uchder, yn cael ei chodi ar hyd terfyn cyfan Pebbles, gyda'r bwriad o wella'r broblem oredrych a geir ar y safle ar hyn o bryd.

Mae Polisi PCYFF2 yn sicrhau fod datblygiad yn dderbyniol, os na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar:

lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Bernir na fydd fawr o broblemau goredrych gan fod y ffenestri dormer newydd yng nghefn yr eiddo ac yn wynebu gardd gefn yr eiddo. Ni chredir y byddai'r cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae sgrin ddigonol o gwmpas cwrtill yr annedd. Y pellter o'r ffenestri dormer arfaethedig i'r terfyn cefn yw 18.7m sydd yn 11.2m yn fwy na'r pellter dangosol fel yr amlinellwyd yn y SPG. Ystyriwyd eiddo cyfagos i'r dwyrain a'r gorllewin o'r datblygiad arfaethedig ac mae'r eiddo i'r gorllewin wedi'i leoli ychydig yn fwy ymlaen ar y safle ac, oherwydd bod y ffenestri dormer yn wynebu'n syth tua'r gogledd o'r safle, ni fydd fawr o oredrych i'r dwyrain a'r gorllewin o'r safle oherwydd yr ongl. Bernir bod yr estyniad dormer yn fychan o ran ei faint, ac, o ystyried y ffenestr dormer bresennol, ni fyddai'r goredrych presennol ar y safle'n cael ei wneud yn waeth gan y cynnig. Bydd y ffenestri ar y drychiad tua'r gorllewin yn aros yr un fath, ac ni chredir y byddai ffenestri eraill sy'n rhan o'r cynllun arfaethedig yn creu gormod o oredrych, nac yn gwneud y goredrych presennol ar y safle'n waeth. Bydd y terfyn yn cael ei amgylchynu gan ffens 1.8m o uchder a fydd yn atal unrhyw oredrych ar y llawr gwaelod.

Ystyriwyd hefyd a fyddai eiddo cyfagos yn cael llai o oleuni. Oherwydd maint bychan y dormer, gan nodi hefyd nad yw'r estyniad dormer yn ymestyn yn uwch nag uchder gwreiddiol crib y to, a'r ffaith nad yw ond yn ymestyn 1.7m oddi wrth y waliau allanol presennol, nid yw'n debygol o golli oleuni naturiol y dydd.

Bernir na fydd y bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos, mae digon o bellter rhwng y datblygiad arfaethedig a'r eiddo agosaf ac mae digon o sgrinio o amgylch cwrtill yr annedd. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Casgliad

Bernir na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar gymeriad yr annedd, na'r ardal gyfagos. Ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith gadarnhaol ar yr annedd bresennol. Ystyrir fod dyluniad cyffredinol y cynllun arfaethedig a'r defnydd o ddeunyddiau o ansawdd uchel, ynghyd â'r gwelliannau bioamrywiaeth, yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Ni fydd y wal/gwrych/ffens ar derfyn y Briffordd, nac unrhyw derfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd, yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbyttfordd y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o derfyn y safle gyda'r briffordd gyfagos, ac ni fydd unrhyw beth sy'n fwy na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r wal/gwrych/ffens dan sylw nac unrhyw derfyn newydd.

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

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â A.00.2 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am weddill oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, neu wedi dechrau marw, neu'n cael difrod neu glefyd difrifol cyn pen pum mlynedd o roi'r cynllun tirlunio ar waith, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais dan sylw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw un o ddarpariaethau'r amodau sydd ynghlwm â'r caniatâd cynllunio hwn.

- A.00.1 – Cynllun Lleoliad Safle**
- A.00.2 – Gosodiad Arfaethedig y Safle**
- A.02.1 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig**
- A.02.2 – Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig y Garej**

Rheswm: I sicrhau fod 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: PCYFF 2, PCYFF 3, Polisi TRA 2, Polisi 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.