

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2024

7.1

Rhif y Cais: FPL/2023/173

Ymgeisydd: Mr Garry Poole

Bwriad: Cais llawn gyfer newid defnydd yr hen dafarny (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd a'i addasu ac ehangu

Lleoliad: Mostyn Arms, Ffordd Cyfan, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol. Y Cynghorydd Robin Williams a'r Cynghorydd Sonia Williams.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Medi 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Medi 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer newid defnydd yr hen dafarn (Dosbarth Defnydd A3) i gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â newidiadau ac estyniadau.

Safle y cais yw'r hen Mostyn Arms sydd wedi'i leoli ar Heol San Siôr o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Porthaethwy ac o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r eiddo wedi bod yn wag ers 2009 ac mae mewn cyflwr gwael.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dylunio, lleoli, graddfa, ymddangosiad, diogelwch priffyrdd ac effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

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

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

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porthaethwy (2012)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaethau Cymdeithasol / Social Services	Sylwadau/cefnogi.
Cynghorydd Sonia Williams	Cais i'r cais cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a materion ecolegol a bioamrywiaeth.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Cais i gyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Gwrthwynebiad - cyflwyniad gwael, lleoliad anaddas ar y briffordd, ffordd gul heb balmart na

	maes parcio. Effaith negyddol ar y gymuned. Bwriad am fath debyg o ddatblygiad mewn mannau eraill yn lleol. Gor-ddarparu llety o'r fath yn yr ardal.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynglyn a ystyriaethau amgylcheddol, iechyd a diogelwch a diogelwch bwyd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Er y byddai'n well petai ffenestri sash pren traddodiadol yn cael ei gosod, ystyrir ar gydbwysedd y byddai'r cynnig yn cadw ac yn gwella ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth.
Dwr Cymru / Welsh Water	No response at the time of writing the report.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon gyda'r CRhTA a gyflwynwyd a'r darpariaeth o 5 llecyn parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amod.

Rhodddwyd dau fath o gyhoedduswydd i'r cais. Anfonwyd llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/10/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 18 o ymatebion ac roedd 8 yn gwrthwynebu'r cais a 10 o blaid. Mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- Pryder ynglŷn â diffyg manylion yn y cais am y defnydd arfaethedig fel cartref gofal
- Nid oedd neb wedi trafod y cynnig gyda thirgolion lleol cyn cyflwyno'r cais
- Pryder na fyddai'r cynnig yn cwrdd â gofynion y Comisiwn Ansawdd Gofal
- Pryder ynglŷn ag addasrwydd yr eiddo ar gyfer y defnydd arfaethedig.
- Pryder y byddai'r datblygiad yn Dŷ Amlfeddiannaeth ac am gynnydd yn nifer y tai amlfeddiannaeth yn y dref
- Sut fyddai modd sicrhau fod y defnydd o'r datblygiad yn cael ei orfodi
- Pa dystiolaeth sy'n bodoli o'r angen
- Ni ellir cerdded yn rhwydd at wasanaethau a chyfleusterau yn y dref o'r safle oherwydd natur a thopograffi'r rhwydwaith ffyrdd i'r safle
- Pryderon ynglŷn â thraffig, parcio a diogelwch ffyrdd pan fydd gwaith yn cael ei wneud ar yr adeilad ac ar ôl ei gwblhau
- Byddai'r cynnig yn gor-ddatblygu'r safle
- Nid yw'r defnydd yn gydnaws â'r ardal a byddai'n cael effaith andwyol ar Adeiladau Rhestredig cyfagos

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

- Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r defnydd arfaethedig, gan gynnwys llythyr gan y darpar ddarparwr gofal. Mae'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi edrych ar y manylion ac maent yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd a chadarnhawyd bod angen cyfleusterau o'r fath yn yr ardal.
- Nid oes unrhyw ofyn statudol i'r ymgeisydd ymgynghori cyn cyflwyno cais. Er hynny, mae'r cais wedi derbyn cyhoedduswydd statudol.

- Mae hwn yn fater i'r awdurdodau/sefydliadau perthnasol. Ymgynghorwyd ar y cais gyda'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon yn y cyswllt hwn.
- O'i gadarnhau, byddai'r caniatâd ar gyfer cartref gofal preswyl C2 ac yn ddarostyngedig i amodau priodol. Byddai angen caniatâd cynllunio pellach ar gyfer unrhyw ddefnyddiau eraill, gan gynnwys defnyddio'r adeilad fel tŷ amfeddiannaeth, a bydd camau gorfodi priodol yn cael eu cymryd os caiff yr amodau eu torri.
- Mae'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau bod angen cyfleusterau o'r fath yn yr ardal.
- Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ar y cais ac maent yn fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth barcio ychydig yn is na'r safonau gofynnol, darpariaeth o 5 lle yn hytrach na 6 lle parcio, ystyrir bod hyn yn ddigonol yn yr achos hwn gan ystyried defnydd blaenorol y safle (tafarn) a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o barcio cyhoeddus yn yr ardal leol a mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Maent hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a gyflwynwyd.
- Ni ystyrir bod y cynnig yn gor-ddatblygu'r safle.
- Mae nifer fawr o wahanol ddefnyddiau yn yr ardal h.y. preswyl, addysg, siopau, bwytai, tafarndai, ac felly ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn anghydnaws â'r ardal. Nid oes unrhyw Adeiladau Rhestredig ger y safle a fyddai'n cael eu heffeithio gan y defnydd/datblygiad arfaethedig ac ni ystyrir chwaith y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Hanes Cynllunio Perthnasol

39C82 – Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions to the Mostyn Arms, St Georges Rd, Menai Bridge – Gwrthod/Refused – 10.7.87

39C82A - Codi decin pren yn / Erection of timber decking at Mostyn Arms, Menai Bridge – Gwrthod / Refused – 18.5.07

39C82B - Newid defnydd o dŷ tafarn ac annedd breifat i mewn i dŷ amfeddiannaeth ynghyd â dymchwel, newidiadau ac estyniadau yn y cyn / Change of use from public house and private dwelling into a house in multiple occupation along with demolition, alterations and extensions at the former Mostyn Arms PH, St Georges Rd, Menai Bridge – Caniatáu/Granted 10.6.11

39C82C/CA - Caniatad Ardal Cadwraeth ar gyfer newid defnydd o dŷ tafarn ac annedd breifat i mewn i dŷ amfeddiannaeth ynghyd â dymchwel, newidiadau ac estyniadau yn y cyn / Conservation area consent for change of use from public house and private dwelling into a house in multiple occupation along with demolition, alterations and extensions at the former Mostyn Arms PH, St Georges Rd, Menai Bridge – Caniatáu/Granted 15.6.11

LUE/2023/9 - Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb o ddatblygiad presennol mewn perthynas a cychwyn gwaith materol ar ganiatad cynllunio rhif 39C82B yn / Application for a Certificate of Lawfulness of existing development in relation to a material start having been made on planning permission reference 39C82B at Mostyn Arms , Ffordd Cynan/St Georges Road, Porthaethwy/Menai Bridge. - Anghyfreithlon/Unlawful - 15.05/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i newid defnydd yr hen dŷ tafarn (Dosbarth Defnydd A3) i fod yn gyfleuster gofal preswyl (Dosbarth Defnydd C2) ynghyd â'i addasu a'i ymestyn yn Mostyn Arms, Ffordd Cynan, Porthaethwy.

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Leol Porthaethwy ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae'r adeilad dan sylw hefyd wedi'i leoli o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Cyfleuster gofal preswyl gyda 10 ystafell wely (Dosbarth Defnydd C2) yw'r defnydd arfaethedig. Mae Polisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â 'Chartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Arbenigol ar gyfer yr Henoed' a dyma'r polisi mwyaf perthnasol o ran y cais hwn.

Mae'r polisi'n datgan y bydd cynigion am gartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol yn cael eu caniatáu pan:

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu naill ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Drefol neu Leol; neu
2. Mae llety gofal arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys aildefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at ffiniau datblygu, os gellir darparu cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd amgen yn addas ac/neu nad ydynt ar gael; ac
3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus rheolaidd at wasanaethau a chyfleusterau; ac
4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu'r Ganolfan Wasanaeth Leol ym Mhorthaethwy ac mae o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan, felly mae'n cydymffurfio â maen prawf 1 a 3 o bolisi TAI 11.

Nid yw hwn yn gynnig ar gyfer llety gofal arbenigol, ac felly nid yw maen prawf 2 yn berthnasol.

O ran gofynion maen prawf 4, ymgynghorwyd â'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol ynglŷn â'r cynnig ac maent wedi cadarnhau bod angen yn bodoli yn yr ardal am gyfleuster o'r fath ac felly nid ydynt yn gwrthwynebu'r cais.

Mae'r cynnig, felly, yn cydymffurfio â pholisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae maen prawf 7 yn datgan y caiff cynigion eu gwrthod os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd bod gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch yn cynyddu.

O ystyried defnydd blaenorol y safle fel tŷ tafarn (y byddai modd ei ailgychwyn) a lefel debygol y gweithgareddau yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw, ni ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn annerbyniol ac ni fyddai'n achosi effeithiau annerbyniol neu andwyol ar breifatrwydd neu fwynderau eiddo gerllaw.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeileddig 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 perthnasol.

Mae maen prawf 1 yn datgan bod rhaid iddo ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 2 yn nodi bod rhaid iddo barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol, a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â'r prif nenlinellau neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn datgan bod rhaid iddo ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fod hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

Mae maen prawf 6 yn nodi bod rhaid dylunio'r systemau draenio i leihau rhediad dŵr wyneb a'r risg o lifogydd ac atal llygredd.

Mae Polisi PS 20 yn ymwneud â diogelu a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth ac mae'n datgan, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu ac yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw, lle bo hynny'n berthnasol. Caniateir cynigion fydd yn diogelu a, lle bo'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth (perthnasol) a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad/ardal:

2. Adeilad Rhestredig a'i gwrtil
3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT1)

Mae Polisi AT 1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig ac mae'n datgan y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig, lle bo'n briodol, ystyried:

1. Gwerthusiadau o Gymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni a fabwysiadwyd
2. Cynlluniau Rheoli Safleoedd Treftadaeth y Byd
3. Y Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru

Dylid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth i gefnogi cynigion, lle bo'n briodol.

Ystyrir bod yr addasiadau a'r estyniadau arfaethedig, sef addasu blaen yr adeilad, adeiladu estyniad ochr gyda tho ar oleddf ar yr ail lawr uwchben yr ardal to fflat deulawr presennol ac estyniad tri llawr yn y cefn gyda tho talcen slip yn lle'r estyniad cefn deulawr presennol, yn dderbyniol o ran dyluniad, edrychiad, graddfa a deunyddiau a byddant yn gwella'r adeilad presennol, gan warchod a gwella cymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Ni ystyrir chwaith y byddai'r cynigion yn arwain at effeithiau andwyol o ran preifatrwydd a mwynderau eiddo preswyl gerllaw.

O'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â darpariaethau polisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, PCYFF2, PCYFF3, PS20 ac AT1.

Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ar y cais ac maent yn fodlon â'r cynigion. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth barcio ychydig yn is na'r safonau gofynnol, darpariaeth o 5 lle yn hytrach na 6 lle parcio, ystyrir bod hyn yn ddigonol yn yr achos hwn gan ystyried defnydd blaenorol y safle (tafarn) a lleoliad cynaliadwy'r datblygiad gyda digon o barcio cyhoeddus yn yr ardal leol a mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Priffyrdd hefyd yn fodlon â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) a gyflwynwyd a fydd yn cael ei amodi i'w ddilyn.

Cyflwynwyd Arolwg o Rywogaethau a Warchodir ac Arolwg Gweithgarwch Ystlumod i gyd-fynd â'r cais. Mae'r adroddiad yn cadarnhau nad oedd olion bod ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Mae gwelliannau i fioamrywiaeth yn cael eu cynnig, sef gosod blychau ystlumod ac adar, ac mae hynny'n cydymffurfio â gofynion polisi AMG5 a'r ddyletswydd Adran 6 o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac mae'n cydymffurfio â pholisiau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos, diogelwch priffyrdd nac ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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 yr eiddo yn cael ei ddefnyddio i bwrpas cartref gofal preswyl ac nid ar gyfer unrhyw bwrpas arall (gan gynnwys unrhyw bwrpas arall sydd wedi ei nodi yn nosbarth C2) yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu ac yn ailweithredu'r gorchymyn hwnnw hefo neu heb unrhyw newidiadau).

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(03) Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau, Effeithiau a Lliniaru ar gyfer Ystlumod y manylir arnynt yn adran 8 o'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Clwydian Ecology dyddiedig 27 Medi 2022 a'r Mesurau Osgoi a Lliniaru Rhesymol a nodir yn adran 4 yr Arolwg Gweithgaredd Ystlumod gan Clwydian Ecology dyddiedig 28 Medi 2022.

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

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Traffig Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol Rev. 4 gan Russell-Hughes Cyf, dyddiedig 30 Ebrill 2024.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd ac er mwyn sicrhau bod mesurau rheoli angenrheidiol yn cael ei gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, rheoli'r risg o ddigwyddiad llygredd a diogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau ununiongyrchol posibl.

(05) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

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

(06) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r datblygiad arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd rhif 3013:21:3C cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(08) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn cael ei greu yn sgil unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebeddau anhydraidd o fewn ei gwrtil, ddraenio naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

- Cynllun Lleoliad: 3013:22:1A
- Cynllun Safle Arfaethedig: 3013:21:3
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig: 3013:21:5C
- Manylion Ports Arfaethedig: 3013:21:7
- Edrychiadau Arfaethedig: 3013:21:7A
- Cynllun Traffig Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol Rev. 4, Russel-Hughes Cyf, 30 Ebrill 2024.
- Arolwg Strwythurol, Datrys, Awst 2022
- Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Clwydian Ecology, 27 Medi 2022
- Arolwg Gweithgaredd Ystumod, Clwydian Ecology, 28 Medi 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA 2, PS4, PS5, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI 11, AMG5, AT1

ER GWYBODAETH

Rhoddyd caniatâd cynllunio ar sail trosi'r adeilad yn unol â'r gwaith a nodwyd yn y cynlluniau a gyflwynwyd, arolwg strwythurol ac e-bost dyddiedig 29.07.2024. Os bydd unrhyw wal allanol neu fewnol yn cael ei dymchwel nad yw wedi'i chymeradwyo yn y manylion a gyflwynwyd, fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Adran Rheoli Datblygu ar unwaith gan y gallai hyn annilysu'r caniatâd cynllunio.

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/2022/289

Ymgeisydd: Mr and Mrs Geraint & Paula Jewson

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Ynys Y Big, Ffordd Biwmares, Glyn Garth, Porthaethwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – y Cynghorydd Alun Roberts a'r Cynghorydd Carwyn Jones.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4ydd Medi 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Medi 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig.

Mae Ynys y Big wedi'i lleoli ger yr A545 yng Nglyn Garth ac mae'n eiddo unllawr sengl o fewn yr AHNE a osodwyd mewn tiroedd mawr sy'n llethrau i lawr i ymyl Afon Menai.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran dylunio, lleoli, graddfa, ymddangosiad ac effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE dynodedig ac amwynderau eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas a gofynion SuDS a risg llifogydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Argymell amodau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Argymell amodau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas a materion ecoleg a bioamrywiaeth.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Cydnabod bod y cynnig ar raddfa lai, ond pryder yn parhau ynglŷn â chyfiawnhad dros ddyrchwyl ac y byddai'r bwriad yn nes at Afon Menai yn yr AHNE.

Cynghorydd Carwyn Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau a cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Roedd hyn drwy bostio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 12/05/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 2 sylw ar ran 4 unigolyn a chrynoir y prif bwytiau isod:

- Nid yw'r diwygiadau i'r cynnig yn mynd i'r afael â neu oresgyn y gwrthwynebiadau sylfaenol a arweiniodd at wrthod dau gais blaenorol.
- Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn AHNE lle mai'r prif amcan yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd.
- Mae'r cynnig yn groes i ofynion Polisi TAI 13: Amnewid anheddau a chanllawiau SPG yn rhinwedd ei faint, ei ffurf a'i leoli, ac nid yw'r adroddiad strwythurol a'r asesiad hyfywedd a gyflwynwyd yn cefnogi'r cynnig.
- Mae'n debygol bod y materion a nodwyd yn yr adroddiad strwythurol oherwydd y ffaith bod yr eiddo wedi cael ei esgeuluso a'i feddiannu ers 2017 ac nad yw'n cael ei gynnal yn hytrach nag unrhyw faterion mawr gyda chyflwr yr adeilad.
- Pryder ynghylch effeithiau'r annedd newydd arfaethedig yn rhinwedd ei leoliad, ei gyfeiriadedd, uchder, ei raddfa a'i grynhoi ar breifatrwydd ac amwynderau'r eiddo cyfagos.
- Pryder am effeithiau'r datblygiad ar goed, yr amgylchedd, bywyd gwylt ac ati.

Mae'r pwyntiau uchod yn cael sylw o fewn prif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2018/34 – Cais llawn ar gyfer ailosod llwybr cerdded yn / Full application for replacement walkway at Ynys y Big, Porthaethwy / Menai Bridge – Canitau / Granted 21.2.19

SCR/2019/1 Barn Sgrinio ar gyfer ailosod llwybr cerdded yn / Screening Opinion for replacement walkway at Ynys y Big, Porthaethwy / Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 25.2.19

SCR/2019/38 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sistem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys y Big, Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 21.8.19

FPL/2019/198 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sistem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – Gwrthod / Refused 26.09.19

FPL/2020/182 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sustem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – Gwrthod / Refused 06.09.21

SCR/2023/22 - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling together with the erection of new dwelling and garage together with associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – AEA ddim ei angen / EIA not required 18.04.23

TPO/2023/21 - Cais i wneud gwaith ar goed sydd wedi eu gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed yn / Application for works to trees protected by a Tree Preservation Order at Ynys Y Big, Menai Bridge – Caniatáu / Approved 12.12.23

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Ynys y Big, Porthaethwy.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Yn ogystal â hyn, mae safle'r cais yn agos at SoDdGA dynodedig (o fewn yr ardal) a pharth llifogydd C2 ac mae'n cynnwys nifer o goed a warchodir gan Orchymyn Cadw Coed.

Mae'r cais hwn yn cynnwys cynllun diwygiedig ynghyd â gwybodaeth ychwanegol yn dilyn gwrthod dau gais blaenorol yn 2019 a 2021.

Mae Ynys y Big yn eiddo unllawr ar wahân o fewn yr AHNE wedi'i leoli ar safle eang sy'n disgyn yn raddol tuag at lannau'r Afon Menai. Mae'r safle'n ymestyn i'r gogledd ddwyrain ac ardal y coetir sydd wedi'i chynnwys yn rhestr Coetiroedd Hynafol Cyfoeth Naturiol Cymru ac wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed dan y teitl *Cadnant, Porthaethwy 2006*. Ar y ffin â'r A545 ac Afon Menai mae coed aeddfed (coed pîsgwydd a derw yn bennaf) hefyd o fewn y Gorchymyn Cadw Coed. Mae nifer o goed aeddfed ar ffin y de-orllewin ac mae ywen fawr wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed, gyda'r rhan fwyaf o'r gwaith plannu arall wedi'i wneud yn fwy diweddar (40/50 mlynedd) gyda choed ceirios addurnol a llwyni aeddfed. Mae'r ynys goediog Ynys y Big wedi'i lleoli i'r de gan effeithio ar olygfeydd o'r tir mawr a cheir mynediad i'r safle dros bont bren sydd wedi'i hailadeiladu.

Mae'r eiddo sydd ar hyd y glannau yma, gan gynnwys Ynys y Big gyda'u gerddi mawr, coetir a choed yn integreiddio'n dda â'r amgylchedd ac yn rhoi cymeriad unigryw i'r ardal o amgylch pont Cadnant, gyda bron pob coetir ar y rhan fer hon o Afon Menai wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed. Maent yn llai amlwg yn weledol gyda dwysedd is na lleoliadau yng Nglyn Garth a Llandegfan. Mae'r annedd unllawr bresennol, sydd wedi'i hamgylchynu gan goed wedi'i leoli ar safle is, ac er ei bod yn weladwy, nid yw'n oramlwg. Mae'r tŷ cwch a'r doc/pier wedi'i leoli ar safle is ac maent wedi'u hamgylchynu gan dir a llystyfiant ac eithrio i'r de-ddwyrain, sydd â golygfa glir allan o'r safle tuag at bier Bangor a thu hwnt.

Mae LANDMAP yn disgrifio'r ardal fel *'rhwng Biwmares a Phorthaethwy, o'r ffordd ar hyd pen y llethrau, i lawr i'r lan.... Yn gyffredinol, mae'n serth ac mae llawer o goed... Mae ffordd yr arfordir yn mynd ar hyd gwaelod y llethr, gydag amryw o dai mawr a gwestai ar y draethlin ac ar yr ochrau... Tuag at ben y llethrau mae nifer o dai gwasgaredig, wedi'u cysylltu gan lonydd bach serth, gan fanteisio ar y golygfeydd gwych i gyfeiriad yr Afon Menai, i Fangor ac Eryri a thu hwnt.... Mae'r ardal hon yn amlwg o rannau o Fangor ac yn edrych fel ardal goediog ddeniadol, gyda bloc o fflatiau arbennig o hyll ac amlwg wrth ymyl y lan...'*

Mae ei werth wedi'i nodi'n **Uchel** ar y cyfan gyda llethrau coediog deniadol iawn, sy'n ffurfio cefndir amlwg ar gyfer yr Afon Menai, gyda golygfeydd gwych ... Cymeriad nodedig, ychydig iawn o fân strwythurau sy'n tynnu oddi wrth yr ardal ond maent yn amharu ar yr ardal yn ei chyfanrwydd.

Llys Glyn Garth yw'r strwythur penodol sy'n tynnu oddi wrth yr ardal tra bod eiddo mawr eraill fel Plas Rhianfa wedi'u dynodi am eu gwerth pensaernïol a garddwriaethol.

Mae Polisi PCYFF 1 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud â Ffiniau Datblygu ac yn datgan bod y cynllun yn nodi Ffiniau Datblygu ar gyfer y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Gwasanaeth Trefol, Canolfannau Gwasanaeth Lleol, Pentrefi Gwasanaeth a Phentrefi Lleol/Gwledig/Arfordirol. Caniateir cynigion y tu mewn i Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig ac felly mae'n rhaid i'r cais gael ei ystyried yn erbyn polisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF 2 yn y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi y dylai cynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol yn y cynllun a/neu bolisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig dangos 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. Mae hefyd yn nodi'r meini prawf ar gyfer asesu cynigion.

Yn ôl Maen Prawf 1 rhaid i gynigion wella ac ychwanegu at gymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r modd y dyluniwyd y drychiadau.

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

Yn ôl Maen Prawf 3 rhaid defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch a chynnwys gwaith tirweddu meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae'n nodi y dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut y rhoddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai'r cynllun tirweddu, lle'n berthnasol:

1. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu'r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn diogelu golygfeydd lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Nodi coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig gan gyflwyno manylion o'r hyn a roddir yn eu lle;

7. Darparu manylion unrhyw waith tirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau estron ymledol;
9. Sicrhau bod y dewis o rywogaethau a lleoliad y planhigion a blannir yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw waith plannu arall gerllaw; a
10. Gwneud gwaith tirweddu ar wynebau hydraiddd caled

Mae'r gwaith plannu coed a'r tirweddu a ddangosir yn y lluniadau Landstudio Cynllun Fframwaith Tirwedd 1/2 0011 a Chynllun Fframwaith Tirwedd 2/2 002C yn addas i fodloni gofynion PCYFF 4.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n nodi y bydd angen, lle'n briodol, i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Y polisi datblygu mwyaf perthnasol wrth asesu'r cais hwn yw Polisi Tai 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol eraill sy'n ymwneud â dylunio a siapio lle ac ati.

Y prif bolisi sy'n berthnasol wrth ystyried y cais hwn yw polisi Tai 13: Ail-adeiladu Tai, sy'n nodi:

Caniateir cynigion ar gyfer ail-adeiladu tŷ sy'n bodloni'r meini prawf canlynol, lle bo hynny'n briodol,.

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

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

10. Bod yr adeilad gwreiddiol yn cael ei ddymchwel, a lle bo'n briodol, bod adeiladau allanol yn cael eu dymchwel pan gaiff y tŷ newydd ei gwblhau, a/neu

11. Bod hawliau datblygu a ganiateir yn cael eu tynnu'n ôl.

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar y 6ed o Fedi 2019, sy'n darparu canllawiau a chynghor pellach ynghylch ceisiadau i ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad.

Mae'r cynnig yn ymwneud ag ail-adeiladu annedd yn lle annedd anrhestredig â statws preswyl cyfreithlon ac nid yn lle carafán neu sialé gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithiol (yn ôl y diffiniad yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960), hefyd, bernir nad yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw ac felly mae'r cynnig yn bodloni meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi.

Mae maen prawf 4 yn y polisi yn nodi y caniateir cynigion os nad yw'n bosibl cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd.

Mae canllawiau pellach ar gael yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sy'n nodi bod rhaid dangos nad yw atgyweirio'r adeilad yn ymarferol yn economaidd a bod rhaid darparu adroddiad strwythurol sy'n nodi addasrwydd yr adeilad ar gyfer ei ail-dddefnyddio. Hefyd, dylid darparu Adroddiad Hyfywedd Ariannol i gyd-fynd â'r arolwg strwythurol sy'n nodi'r gost o adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o'i ddymchwel a chodi adeilad newydd yn ei le. Nid yw eiddo sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ail-godi. Dylai'r Asesid Hyfywedd gynnwys y costau sy'n gysylltiedig ag atgyweirio'r broblem sydd wedi'i chanfod, ac ni ddylai'r costau hyn gynnwys dyheadau'r ymgeisydd ar gyfer yr adeilad.

Mae Arolwg Strwythurol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod angen uwchraddio'r adeilad presennol yn helaeth. Mae'n cadarnhau bod lefelau gormodol o leithder drwy rannau o'r eiddo sy'n dangos bod y cwrs gwrthleithder / pilenni naill ai'n ddiffygiol, neu nad oes rhai yn yr adeilad gwreiddiol. Nodir hefyd oherwydd oed yr eiddo, bod asbestos yn debygol o fod yn bresennol. Nodwyd hefyd bod gwahaniaeth rhwng strwythurau'r ystafell haul a'r portsh a'r adeilad gwreiddiol ac nad yw dŵr wyneb yn draenio rhwng cefn yr eiddo a'r wal gynnal ac y byddai angen cryn waith tir/draenio yn allanol. Mae hefyd yn nodi, er eu bod yn perfformio'n ddigonol ar hyn o bryd, nad yw pren y to'n debygol o fodloni'r gofynion strwythurol presennol.

Hefyd cymharwyd costau gan unigolion cymwys ac fe'u hadolygwyd gan Swyddog Priso'r Awdurdod sy'n dangos na fyddai atgyweirio'r adeilad presennol yn hyfyw yn economaidd. Mae'n amlwg bod y gwaith sy'n angenrheidiol i godi'r eiddo i safon dderbyniol yn sylweddol, felly derbynir nad yw adnewyddu a chadw'r annedd bresennol yn ymarferol yn economaidd yn yr achos hwn a'i bod yn briodol codi adeilad newydd yn ei le fel datrysiad cynaliadwy tymor hir, yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI.

O ran maen prawf 6, er bod y safle'n agos at Ardal Rheoli Newid Arfordirol, yn seiliedig ar y sylwadau a dderbyniwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru a gan na chodwyd unrhyw bryderon, ni ystyrir bod y safle yn dod o fewn yr Ardal Rheoli Newid Arfordirol. Felly, mae'r meini prawf yn ei gwneud yn ofynnol lleoli'r annedd newydd o fewn yr un ôl troed â'r adeilad presennol oni ellir dangos bod ei adleoli o fewn y cwrtill yn lleihau ei effaith weledol a'i effaith ar amwynder yn yr ardal leol.

Er na fyddai'r annedd newydd arfaethedig yn yr un lleoliad yn union â'r un presennol, gan y bydd yn cael ei godi ychydig ymhellach ymlaen ac ychydig yn fwy tuag at y Dwyrain, byddai'n gorgyffwrdd ag ôl troed yr adeilad a fyddai'n sicrhau y byddai angen dymchwel yr annedd bresennol er mwyn codi'r annedd newydd. Ar ben hynny ni ystyrir y byddai'r lleoliad arfaethedig yn arwain at effaith sylweddol fwy neu annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu ar amwynderau defnyddiau cyfagos o safbwynt y dirwedd nac yn weledol. Felly at ei gilydd, ystyrir felly bod y cynnig yn cyd-fynd â maen prawf 6 o'r polisi.

Mae maen prawf 7 yn nodi y dylai gosodiad datblygiad newydd y tu allan i ffiniau datblygu, fod o faint a

graddfa debyg ac ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymddoddi neu integreiddio'n ddigonol â'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Ceir canllawiau pellach yn y CCA sy'n nodi, lle mae cyfiawnhad wedi'i dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i arwynebedd y llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigur hwn yn darged i'w gyflawni a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol yn ôl teilyngdod. Dylid sicrhau bod yr ychwanegiad yn arwynebedd y llawr yn gwbl hanfodol o ran ymarferoldeb ac ni ddylai fod yn rhan o ddyhead am dŷ mwy. Mae'n nodi ymhellach na ddylid ystyried unrhyw adeilad allanol wrth gyfrifo arwynebedd llawr yr uned breswyl ac nad yw adeiladau cyfagos sy'n fwy o ran maint yn gyfiawnhad rhesymol i gynyddu maint yr uned breswyl dan sylw.

Yn lle'r annedd unllawr bresennol byddai'r cynnig yn codi eiddo mwy o faint, deulawr yn ei le. Er y byddai'n cynyddu cyfanswm arwynebedd y llawr oddeutu 124%, dim ond tua 12% fyddai'r cynnydd cyffredinol yn ôl-troed yr adeilad. Mae Polisi TAI 13 yn y CDLI yn caniatáu cynigion ar gyfer anheddau newydd, yn amodol ar fodloni nifer o feini prawf, gyda chanllawiau pellach wedi'u darparu yng Nghlanllaw Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor 'Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad' (CCA).

Er y byddai'r cynnig yn arwain at annedd fwy nag sy'n bodoli ar hyn o bryd, mae ei ddyluniad o ansawdd uchel, yn defnyddio deunyddiau naturiol a fydd, ynghyd â thirweddau priodol, yn sicrhau y byddai'r cynnig yn integreiddio'n dda â'r dirwedd. Nodweddir yr ardal gan dai mawr unigol wedi'u gosod mewn gerddi wedi'u tirweddau a byddai'r annedd newydd arfaethedig, er ei bod yn fwy na'r eiddo presennol, o ymddangosiad a dyluniad o ansawdd uchel, wedi'i sgrinio'n dda gan goed sydd yno'n barod a thopograffi ac ni fyddai'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, neu nodweddion arbennig yr AHNE ddynodedig o ystyried cyd-destun cyffredinol y safle a'r hyn sydd o'i gwmpas, ac felly mae'n cyd-fynd â Maen Prawf 7.

Nid yw'r cynnig yn cyflwyno elfen newydd i'r safle nac yn ehangu i orchudd y coetir ac o ganlyniad ni fyddai'n effeithio ar harddwch naturiol neu nodweddion arbennig AHNE fel gorchudd coetir.

Mynegwyd pryderon hefyd y bydd y cynnig yn oramlwg ac yn arwain at oredrych a cholli preifatrwydd ac amwynder eiddo cyfagos oherwydd lleoliad / graddfa'r cynnig.

Gan gydnabod bod yr annedd newydd arfaethedig wedi'i lleoli ychydig ymhellach ymlaen na'r annedd bresennol a'r annedd gyfagos, mae'r pellter rhwng yr eiddo ac oddi wrth y ffin yn fwy na'r pellter lleiaf sy'n ofynnol yn y canllawiau ar agosrwydd a gynhwysir yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 y Canllaw Dylunio ar gyfer Canllawiau Cynllunio Atodol Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Cydnabyddir hefyd bod màs a graddfa'r annedd arfaethedig yn fwy a briodolir yn bennaf i'r ffaith y byddai'r annedd arfaethedig yn ddeulawr tra bod yr eiddo presennol yn unllawr. Byddai dim ond cynnydd o tua 12% yn ôl troed cyffredinol yr adeilad a chynnydd o 2.3m yn uchder y crib. O ganlyniad, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith oramlwg annerbyniol ar yr eiddo cyfagos..

Yng ngoleuni hyn ac o ystyried lleoliad yr annedd arfaethedig o'i gymharu â safle'r eiddo cyfagos, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn oramlwg neu'n cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu amwynder i'r fath raddau nes cyfiawnhau gwrthod y cais ar y seiliau hyn.

Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF3, PCYFF4, TAI13 ac AMG 1 o'r CDLI.

Tra bod rhannau o ffin llinell goch y cais o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac yn dod o dan Barth Llifogydd 2/3 Môr. Bydd y strwythurau arfaethedig yn cael eu codi'n uwch na'r holl lefelau môr eithafol ar hyd Afon Menai. Byddai hyn ar gyfer lefel eithafol y môr heddiw a phan roddir ystyriaeth i newid hinsawdd sy'n gysylltiedig â

chynnydd yn lefel y môr. Mae'r ffryntiad o fewn PDZ16 o'r Cynllun Rheoli Traethlin ac ni nodir unrhyw ymyrraeth weithredol. Mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos traethlin greigiog ger y cynnig sydd, yn ôl ei natur, yn annhebygol o fod angen unrhyw ymyrraeth sy'n gysylltiedig ag erydu arfordirol. Ni chynigir unrhyw ymyrraeth fel rhan o'r cais hwn. O'r herwydd, nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth am y cynigion hyn.

Mae Polisi TRA 2 (Safonau Parcio) yn ei gwneud yn ofynnol i ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o drafnidiaeth fod yn unol â safonau parcio'r Cyngor. Mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth parcio ddigonol.

Ymgynghorwyd â'r adran priffyrdd ynghylch y cynnig ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.

Mae Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol wedi'i ddiweddarau ai'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn nodi bod tystiolaeth fod ystlumod clwydo yn y garej ac o bosibl mewn dau adeilad a choed eraill ar y safle. Canfuwyd hefyd bod amffibiaid o bosibl ar y safle a bod rhywogaethau estron ymledol (Clymog Japan a Chlychau'r Gog Sbaenaidd). O ganlyniad bydd y caniatâd yn destun amodau perthnasol fel y bo'n briodol.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys camau lliniaru, plannu, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth priodol yn unol â pholisi AMG5 a Deddf Dyletswydd Adran 6 yr Amgylchedd Cymru 2016.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisïau'r cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effaith weledol niweidiol sylweddol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ddynodedig neu amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arfer gorau.

Rheswm: I atal llygredd yr amgylchedd dŵr.

(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad a gyflwynwyd rhif. M21 973 01 Rev B cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(04) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

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

(05) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(06) Carreg leol naturiol o liw unffurf fydd yr holl waith cerrig a ddefnyddir i adeiladu'r annedd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r argymhellion Cynefin y manylir arnynt yn adran 7 o'r o'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gan Atmos Consulting dyddiedig Mehefin 2022

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

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Datganiad Dull Amffibiaid gan Atmos Consulting dyddiedig Gorffennaf 2022.

Rheswm: Gwarchod unrhyw amffibiaid a all fod yn bresennol.

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

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a allai effeithio ar rywogaethau ymledol hyd nes y bydd Asesiad Risg Biaddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, dileu 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.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Biaddiogelwch cymeradwy yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anffroddol ymledol ar y safle.

(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â'r cynllun tirlunio a phlannu y manylir arno ar ddarluniau rhif 001I a 002C yn ystod y tymor plannu cyntaf cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag a fydd yn digwydd gyntaf. Bydd y cyfryw goed a llwyni'n cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o pum mlynedd o'u plannu ac os bydd unrhyw goed neu llwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd rhai o faint a rhywogaeth debyg i'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

- Cynllun Lleoliad
- Cynllun Safle Arfaethedig: M21 973 01 Rev B
- Trawsdoriad Safle AA: M21 973 02 Rev A
- Cynllun Llawn Isaf Arfaethedig: M21 973 03 Rev B
- Cynllun Llawn Cyntaf Arfaethedig: M21 973 04 Rev B
- Edrychiad Cefn De-ddwyrain: M21 973 05
- Edrychaid Gogleddol: M21 973 06
- Edrychiad Deheuol: M21 973 07

- **Edrychiad Ffrynt Gogledd-orllewin: M21 973 08**
- **Manylion Garej Arfaethedig: M21 973 09**
- **Llwybr Garthfoss Arfaethedig i Garthffosydd DCWW: 23054/SK01 Rev P2**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 1/2: 001I**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 2/2: 002C**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol 6550/R1/Rev5, Atmos Consulting, Mehefin 2023**
- **Datganiad Dull Amffibiaid 6550/R2/Rev1, Atmos Consulting, Gorffennaf 2021**
- **Asesiad o'r Effaith ar Goed a Datganiad Dull 20/AIA/Anglesey/27 (Rev C), Tree Solutions Arboricultural Consultants Chwefror 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: PS1, PS4, PS5, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, ARNA1, AMG1, 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.