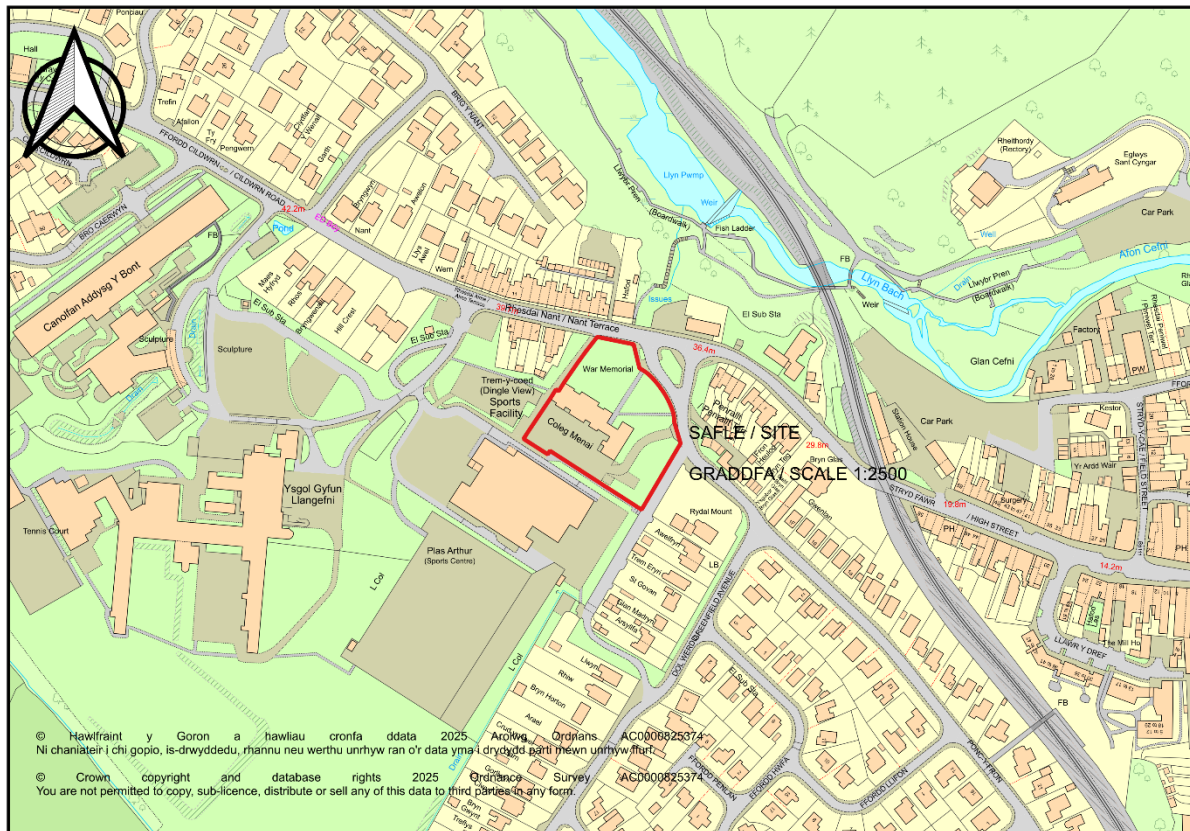


Rhif y Cais: FPL/2025/108

Ymgeisydd: Jerry Huppert

Bwriad: Cais llawn ar gyfer ailddatblygu Canolfan Penrallt yn westy bwtic 13 ystafell wely a lleoliad priodas ynghyd ac addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Canolfan Penrallt, Plas Arthur, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Dywedodd yr Aelod Lleol mai'r rheswm dros adrodd i'r Pwyllgor oedd pryderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer ailddatblygu Canolfan Penrallt yn westy bwtic 13 ystafell wely a lleoliad priodas ynghyd ag addasiadau ac estyniadau.

Cynnig yw hwn ar gyfer ailddatblygu hen gampws ategol Grŵp Llandrillo Menai ym Mhenrallt, Llangefni yn westy bwtic a lleoliad priodas o safon uchel. Safle'r cais yw hen adeilad yr Ysgol Sir ym Mhenrallt, a adeiladwyd yn gynnar yn y 1900au ac a ddefnyddiwyd yn ddiweddarach fel campws ategol ar gyfer Coleg Menai cyn dod yn wag. Mae'r adeilad wedi'i leoli o fewn yr Ardal Gadwraeth ac mae cofeb ryfel rhestredig Gradd II wedi'i lleoli ar y lawnt o flaen yr adeilad.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dylunio a Threftadaeth
- Effaith ar Amwynderau
- Ecoleg a Bioamrywiaeth
- Priffyrdd
- Cynaliadwyedd
- Yr Iaith Gymraeg

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
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 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF 6: Aildddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
------------	--------

Draenio / Drainage	Sylwadau safonol mewn perthynas â'r angen i gyflwyno cais SuDS.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cymeradwyaeth amodol i wneud gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth amodol. Yn fodlon â threfniadau mynediad a pharcio.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim pryderon o ran treftadaeth.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Cais i'w alw i mewn oherwydd diddordeb lleol a'r angen i drafod yn y Pwyllgor Cynllunio.
Cynghorydd Nicola Roberts	Cais i'w alw i mewn oherwydd pryderon lleol.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
GCAG / GAPS	Cymeradwyaeth Amodol yn gofyn am Gynllun Ymchwilio Ysgrifenedig cyn dechrau gwaith ar y safle.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol a chadarnhad na fyddai Asesiad Sŵn yn ofynnol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 18 Mehefin, 2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr wedi'u derbyn yn yr adran yn gwrthwynebu'r cynnig a derbyniwyd 2 sylw arall ar y we, 1 yn gwrthwynebu ac 1 yn cefnogi'r cynnig. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

Derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu. Dyma'r prif sylwadau a wnaed:

- Ddim yn briodol ar gyfer yr ardal
- Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan eiddo preswyl ac ysgol
- Nid oes angen y cynnig
- Effaith aflonyddwch cyffredinol a sŵn ar eiddo cyfagos
- Effaith ar fywyd gwylt
- Diogelwch Priffyrdd oherwydd cynnydd mewn problemau traffig a pharcio
- Effaith ar blant ysgol sy'n cerdded i'r ysgol

Derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth. Dyma'r prif sylwadau a wnaed:

- Dod ag adeilad hardd yn ôl i ddefnydd cyn iddo ddechrau dadfeilio
- Dod â swyddi yn ôl i Llangefni
- Lle i ymwelwyr aros

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C637 - Creu mynediad newydd yng Nghanolfan Penrallt, Llangefni – Caniatau 27/7/12

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer ailddatblygu Canolfan Penrallt yn westy bwtic 13 ystafell wely a lleoliad priodas ynghyd ag addasiadau ac estyniadau. Bydd y fynedfa bresennol sy'n arwain at Ddôl Werdd yn cael ei defnyddio yn ogystal â lle parcio yn y cefn.

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi PS13 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus ac mae'n nodi, wrth geisio diogelu a gwella'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y cynllun trwy gefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod ac arallgyfeirio trwy gefnogi aildddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni. Er bod polisi CYF6 yn ymwneud ag addasu adeiladau yng nghefn gwlad at ddefnydd busnes, mae'r ACLI o'r farn mai Polisi CYF6 yw'r mwyaf perthnasol ac mae wedi ystyried y cais cynllunio yn erbyn meini prawf y polisi hwn.

Mae polisi CYF 6 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud ag aildddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig, defnyddio eiddo preswyl neu unedau wedi'u codi o'r newydd at ddefnydd busnes/diwydiannol ac yn nodi y bydd cynigion ar gyfer unedau busnes newydd yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw
2. na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd sy'n gwrthdaro â defnyddiau cyfagos neu sy'n cael effaith ar hyfywedd defnyddiau tebyg gerllaw
3. Pan fo cynigion yn cynnwys defnyddio adeilad sy'n bodoli'n barod:

- i. bod strwythur yr adeilad yn gadarn
- ii. bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol
- iii. bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol.

Mewn ymateb i'r polisi uchod. Cynnig yw hwn i addasu'r adeilad presennol, dymchwel yr estyniad unllawr ar ddrychiad y De-ddwyrain ynghyd â chodi estyniad yn ei le. O ran meini prawf cyntaf Polisi CYF6, ystyrir bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Rhaid ystyried y defnydd presennol a'r defnydd a wnaed ddiwethaf o'r adeilad, sef canolfan ddysgu i fyfyrwyr, mae'r defnydd hwn yn dod o fewn Dosbarth Defnydd D1. Mae'r defnydd diwethaf o'r adeilad yn bwysig ac yn ystyriaeth o bwys. Byddai defnyddiau D1 yn cynnwys defnyddiau fel gwasanaethau meddygol neu iechyd, crèche, meithrinfeydd dydd, amgueddfa, llyfrgell, neuadd gyhoeddus neu fannau addoli. Nid oes gan Leoliad Priodas Ddosbarth Defnydd penodol a byddai'n cael ei ystyried fel 'defnydd unigryw'. Wrth ystyried y defnydd diwethaf o'r adeilad, ni ystyrir y byddai Lleoliad Priodas yn achosi mwy o effaith na'r defnydd presennol o'r adeilad ac unrhyw ddefnyddiau eraill y gellid eu cyflawni o dan ddefnydd D1.

Ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn gwrthdaro â defnyddiau cyfagos, sy'n cynnwys anheddau preswyl, ysgol a chanolfan hamdden yn bennaf. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar hyfywedd defnyddiau tebyg gerllaw gan nad oes unrhyw ddefnyddiau eraill o'r fath yn yr ardal. O ganlyniad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 polisi CYF 6. Bydd yr effaith ar eiddo preswyl cyfagos yn cael ei ystyried yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r cynnig yn cynnwys defnyddio adeilad sy'n bodoli'n barod, bydd un rhan o'r adeilad hwnnw'n cael ei ddymchwel a bydd estyniad yn cael ei adeiladu yn ei le. Mae strwythur yr adeilad yn ymddangos yn

gadarn, ac yn bwysicaf oll, bydd yn dod â'r adeilad yn ôl i ddefnydd. Ystyrir bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol hwn.

Ar sail yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â darpariaethau perthnasol polisi CYF 6.

Dylunio a Threftadaeth

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n ofynnol bod pob cynnig yn dangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n ystyried y cyd-destun naturiol, hanesyddol a'r amgylchedd adeiledig yn llawn ac yn cyfrannu at greu llefydd cynaliadwy deniadol. Dim ond ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r holl feini prawf polisi y caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol, lle bo'n berthnasol.

Mae'r adeilad wedi bod yn wag am gyfnod sylweddol, sy'n golygu ei fod wedi dadfeilio'n raddol gan amharu ar gymeriad yr ardal gyfagos, gyda bordiau pren dros y ffenestri a'r drychiad cefn yn gordyfu. Byddai ei ailddatblygu a'i aildddefnyddio yn gyfle gwerthfawr i sicrhau bod safle sydd heb ei ddefnyddio ers amser yn dod yn ôl i ddefnydd, gan wella edrychiad yr ardal, cefnogi'r economi lleol a chyfrannu'n gadarnhaol at yr Ardal Gadwraeth. Bydd y cynnig yn creu 14 swydd llawn amser a 6 swydd ran-amser. Mae hwn yn Adeilad Nodedig pwysig o fewn yr Ardal Gadwraeth ac mae'r cynnig yn sicrhau y cedwir y nodweddion gwreiddiol ar y prif ddrychiad.

Fel rhan o'r cynnig bwriedir dymchwel yr estyniad modern i'r De-ddwyrain. Nid yw'r estyniad modern yn cadw nac yn gwella nodweddion gwreiddiol yr adeilad nodedig pwysig. Mae'r estyniad sydd i'w ddymchwel yn dod i gyfanswm o 198 metr sgwâr dros ddau lawr. Bydd cyfanswm arwynebedd o 373 metr sgwâr i'r estyniad arfaethedig i'r drychiad de-ddwyrainiol. Cyfanswm cynnydd o 175 metr sgwâr.

Mae'r estyniad yn un modern ond mae'n parchu'r adeilad trwy sicrhau y cedwir nodweddion gwreiddiol drychiad blaen yr adeilad. Mae'r estyniad yn estyniad unllawr yn bennaf gydag ystafell yn ardal y llofft ar y drychiad cefn i'r De. Bydd yr estyniad yn defnyddio gwaith cerrig ar y blaen ac ar ran o'r drychiad ochr a bydd gweddill yr estyniad mewn rendr lliw. Llechi naturiol fydd deunydd y to gyda ffenestri a drysau UPVC. Mae'n bwysig nodi mai'r drychiad blaen yw'r rhan bwysicaf o'r adeilad ac roedd yn hollbwysig cadw'r nodweddion presennol, gan sicrhau y byddai'r estyniad a godir ar y drychiad ochr yn fodern ond yn parchu'r hen adeilad. Nid yw'r drychiad cefn mor ddeniadol gydag uchder y grib yn amrywio ac ychwanegiadau mwy newydd. Mae'r defnydd o gladin cerrig a'r defnydd o ffenestri tebyg o ran arddull i'r adeilad presennol yn sicrhau bod yr estyniad yn ychwanegu at yr estyniad presennol a fydd yn cael ei ddymchwel, ac yn ei wella. Er y bydd yr estyniad 175 metr sgwâr yn fwy na'r estyniad presennol, ystyrir bod digon o le o fewn y safle a defnyddir deunyddiau o ansawdd uchel i sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r safle a'r ardal gerllaw.

Mae Polisi PS20 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud â Chadw a Lle bo'n briodol Gwella Asedau Treftadaeth ac mae'n nodi, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, y bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn cadw a lle bo'n briodol, yn gwella ei asedau treftadaeth unigryw.

Mae Polisi AT1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi ac mae'n nodi bod yn rhaid i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar y lleoliad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn ac allan o'r Ardaloedd Cadwraeth roi ystyriaeth i'r Arfarniadau o Gymeriad Ardal Gadwraeth a fabwysiadwyd.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Llangefni. Mae'r hen Ysgol Sir bresennol wedi'i nodi o fewn yr Arfarniad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Llangefni fel Adeilad Pwysig/Prif Adeilad Nodedig a'i disgrifio fel un sy'n 'arddangos cymesuredd cadarn gyda dau dalcen o'r un siâp ar y rhan ganolog ac adeiniau unllawr i'r ochr. Mae gwaith maen rwbel gyda cherrig rhydd wedi'u trin ar wyneb y drychiad blaen. Llechi yw'r toeau gyda theils crib clai crwn addurniadol.

Yn ogystal â hyn, dynodwyd Cofeb Ryfel Ysgol Sirol Llangefni, sydd wedi'i lleoli ar dir yr hen ysgol ar 31/7/20 fel Adeilad Rhestredig Gradd II. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y bydd y nodweddion

presennol a nodwyd yn yr Arfarniad o Gymeriad Ardal Gadwraeth Llangefni yn cael eu cadw. Mae'r estyniad arfaethedig wedi'i gynllunio fel ychwanegiad cyfoes i'r prif adeilad. Mae gwahaniaeth clir rhwng yr hen a'r newydd a bydd ei ddyluniad modern yn ychwanegu at yr adeilad gwreiddiol, ac yn ei barchu. Mae'n bwysig nodi nad yw'r estyniad a fydd yn cael ei ddymchwel yn cadw nac yn gwella'r adeilad gwreiddiol.

Y prif drychiad blaen yw'r drychiad mwyaf amlwg a thrawiadol. Mae'r cynnig yn sicrhau bod nodweddion gwreiddiol yn cael eu cadw ac mae'r estyniad newydd wedi'i gynllunio mewn ffordd sy'n ychwanegu at nodweddion presennol yr adeilad gwreiddiol.

Ymgynghorwyd â'r Swyddog Cadwraeth ar y cynnig ac mae wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr Ardal Gadwraeth na'r Gofeb Ryfel Restredig o fewn y safle. Felly, mae'r cynnig yn cyd-fynd â pholisïau PCYFF3, PS20 ac AT1.

Effeithiau ar amwynderau defnyddiau cyfagos/eiddo preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n ei gwneud yn ofynnol bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'r polisi hefyd yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder preswylwyr eiddo lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal yn sgil gweithgaredd cynyddol, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Mae Meini Prawf 2 Polisi CYF6 hefyd yn nodi na fyddai datblygiadau yn arwain at ddefnydd sy'n gwrthdaro â defnyddiau cyfagos.

Mae'r ACLI wedi ymgynghori â'r Adran Iechyd yr Amgylchedd mewn perthynas â'r pryderon yn ymwneud â sŵn a niwsans a godwyd gan eiddo cyfagos. Nid yw'r adran Iechyd yr Amgylchedd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac mae wedi cadarnhau na fyddai angen Asesiad Sŵn. At hynny, byddai digwyddiadau hefyd yn ddarostyngedig i ofynion ac amodau trwyddedu ar wahân a gall Iechyd yr Amgylchedd ymchwilio i unrhyw gwynion am sŵn o dan ddarpariaethau Niwsans Statudol Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.

Mae'n bwysig nodi'r defnydd presennol o'r adeilad a'r defnyddiau posibl y gellid eu gwneud o'r adeilad heb yr angen am ganiatâd cynllunio. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i leoliad yr adeilad yn ogystal â defnyddiau eraill gerllaw sy'n cynnwys:-

- Priffordd brysur iawn i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle
- Canolfan hamdden brysur iawn a chae pob tywydd 3G yng nghefn Plas Arthur sydd ar agor tan yn hwyr gyda'r nos
- Parc Sglefrio i'r gorllewin o Benrallt
- Ysgol Uwchradd – Ysgol Gyfun Llangefni

Ar sail y lleoliad prysur iawn, y defnyddiau cyfagos a'r defnydd presennol o'r adeilad, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo neu ddefnyddiau preswyl cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi CYF6 a PCYFF2 y CDLI ar y Cyd.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae Polisi AMG 5 o'r CDLI ar y Cyd yn ymwneud â Gwarchod Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi bod yn rhaid i gynigion ddiogelu a, lle bo hynny'n briodol, wella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol.

Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yw dilyn dull fesul cam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, datblygu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi gwneud niwed i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a'r modd y mae'r ecosystem yn gweithio. Pan fo effeithiau amgylcheddol niweidiol posibl, bydd angen i awdurdodau

cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd eraill rhesymol (gan gynnwys opsiynau eraill o ran lleoliad a dylunio) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fudd wedi'u hystyried yn llawn.

Roedd Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig yn cyd-fynd â'r cais, ac ni sylwyd ar unrhyw dystiolaeth weladwy o ystlumod. Cynhaliwyd Arolygon Ystlumod ychwanegol ac ni welwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod yn gadael nac yn mynd i mewn i unrhyw ran o'r adeilad; fodd bynnag, mae'r adroddiad yn darparu mesurau osgoi a lliniaru rhesymol y bydd angen cadw atynt a gosodir amod yn unol â hynny. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'i dderbyn gyda'r cais cynllunio ac mae cynllun hybu bioamrywiaeth yn cynnwys dŵl o flodau gwyllt i'r gogledd o'r safle. Bydd 5 blwch adar mawr yn cael eu gosod, 3 blwch ar yr adeilad a 2 wedi'u gosod o fewn coed aeddfed ar y safle. Bydd dau flwch ystlumod yn cael eu gosod ar y drychiad cefn, a blwch ystlumod arall ar drychiad y De-ddwyrain. Bydd cyfanswm o 4 blwch adar llai yn cael eu gosod ar ddrychiad ochr yr estyniad newydd. Cedwir yr ardaloedd presennol o borfa a bydd 80 o lwyni brodorol yn cael eu plannu fel y dangosir ar luniad rhif 3195:24:3a gydag ychydig o flychau gwenyn wedi'u gosod ar y tir.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Adran 6 o Ddeddf Dyletswydd Amgylchedd Cymru 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 PCC.

Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Mae'r polisïau priffyrdd perthnasol yn cynnwys Polisi TRA2 a TRA4 y CDLI ar y Cyd.

Mae Polisïau Strategol PS4 a PS5 y CDLI ar y Cyd yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n ei gwneud yn ofynnol bod datblygiad yn cael ei leoli mewn ffordd sy'n lleihau'r angen i deithio a lle dangosir bod hynny'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Polisi TRA2 a TRA4 hefyd yn berthnasol o ran safonau parcio a rheoli effeithiau trafndiaeth. Mae'r egwyddorion hyn hefyd yn cael eu hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, Canllawiau Cynllunio Atodol ar Safonau Parcio a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau o'r Ddôl Werdd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y datblygiad a bydd lle parcio wedi'i leoli yng nghefn y safle. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar y fynedfa bresennol i gerddwyr i'r gorllewin o'r safle.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio sy'n cadarnhau y bydd y cynnig yn darparu 44 o lefydd parcio, mae hyn yn cynnwys 20 o lefydd parcio i staff, 13 i westeion y gwesty ac 11 o lefydd eraill. Mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn nodi y byddai disgwyl i bobl deithio yn bennaf mewn bws a char preifat ac mae'r drafndiaeth gyhoeddus yn ddewis realistig arall. Rhagwelir y byddai'r adeilad yn darparu ar gyfer 200 o westeion ar ddiwrnodau brig, sy'n debygol o fod ar benwythnosau a nosweithiau.

Mae'r safle wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy iawn o fewn cyrraedd hwylus i drafndiaeth gyhoeddus. Mae safle bws tua 200 llath o fynedfa'r safle. Mae canol y dref yn agos ac mae'r llwybr beicio a'r llwybrau cerdded heb fod yn bell.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â threfniadau parcio a mynediad ac mae wedi argymhell amodau priffyrdd priodol.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn unol â Pholisi TRA2, TRA4, PS4 a PS5 y CDLI ar y Cyd yn ogystal â'r CCA 'Safonau Parcio a TAN 18.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi sylw i'r Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau o ran yr iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir bod rhai mathau o ddatblygiadau lle bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad Effaith ar yr iaith Gymraeg ar y cynnig. Mae'r trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir i Ddatganiad / Adroddiad gael eu cyflwyno ym Mholisi PS1 y CDLI ar y Cyd ynghyd â Diagram 5 o'r CCA. Nid yw'r cynnig hwn yn bodloni'r trothwyon hyn.

Ceir canllawiau ar y mathau o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried y Gymraeg yn Atodiad 5 (Gweithdrefn Sgrinio) o'r CCA (rhan D i F). Mae'r canllawiau a gynhwysir yn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad Cymraeg ddangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r iaith. Mae'r ACLI yn fodlon bod ystyriaeth briodol o'r Gymraeg wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig i newid y defnydd o'r ganolfan ddysgu bresennol sy'n Ddosbarth Defnydd D1 i Lleoliad Priodas yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar ddefnyddiau cyfagos neu eiddo preswyl nad yw'n fwy na'r defnydd presennol D1 neu unrhyw ddefnydd arall a gynhwysir o fewn dosbarth defnydd D1. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn fodlon â threfniadau mynediad a pharcio, ac ni fydd y cynnig yn effeithio ar y gofeb restredig gerllaw. Mae'r cynnig yn parchu arddull bensaernïol yr adeilad a bydd yn dod ag adeilad nas defnyddir yn ôl i ddefnydd gan gyfrannu mewn modd cadarnhaol tuag at yr ardal a'r Ardal Gadwraeth. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth digonol yn unol â pholisiâu lleol a chenedlaethol.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol ag Adran 4 Mesurau Osgoi a Lliniaru a gynhwysir yn yr Arolwg o Bresenoldeb Ystumod dyddiedig 28 Awst 2025 gan Clwyd Ecology a gyflwynwyd o dan y gais cyfeirnod FPL/2025/108.

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

(03) Yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio FPL/2025/108 a'r gwelliannau bioamrywiaeth fel y'u dangosir ar luniadau rhifau 3195:24:3a, 3201:24:7e bydd gwelliannau'n cael eu gwneud cyn defnyddio'r adeilad a ganiateir drwy hyn a'u cynnal am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

(04) Rhaid i'r safle gael ei dirweddu'n gwbl unol â lluniad rhif 3195:24:3a a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd ategol yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gynharaf. Bydd y cynllun tirweddu'n cael ei gadw a'i reoli am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni a fydd wedi marw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi dal clefyd, yn cael eu tynnu yn y tymor plannu dilynol gan blannu coed a llwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai y bu'n ofynnol eu plannu yn wreiddiol yn eu lle.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(05) Bydd y lle parcio ceir yn cael ei gwblhau'n llawn yn unol â'r manylion a ddangosir ar y lluniad a gyflwynwyd - rhif 3195:24:3a cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny dylid ei gadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Galluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd, parcio a throï'n glir oddi arni er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manylion llawn y gwaith cerrig allanol ar yr estyniad newydd fel y dangosir ar luniad rhif 3201:24:7e wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd dylunio da.

(07) i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys unrhyw waith clirio, dymchwel neu waredu llystyfiant) yn digwydd hyd nes y bydd cynllun ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd (neu ei asiant neu ei olynwyr yn y teitl) a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a'r holl waith archaeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd. (ii) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol sy'n ofynnol gan amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol. Rhaid i'r adroddiad gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Resymau: 1) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2024 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

(08) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu rhwng yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 o'r gloch ar ddydd Sadwrn a dim gwaith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.)

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(09) Defnyddir llechi naturiol o liw unffurf fel deunydd toi'r estyniad arfaethedig a ganiateir drwy hyn.

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

(10) Bydd y defnydd o'r adeilad yn cael ei gyfyngu i westy bwtîc a lleoliad priodas ac nid i unrhyw ddiben arall dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, nac mewn unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n dirymu ac yn ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd ac er budd amwynder eiddo preswyl cyfagos.

(11) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad – 3021:24:1

- **Cynllun Safle Arfaethedig – 3195:24:3a**
- **Drychiadau Arfaethedig – 3201:24:7e**
- **Cynllun Llawr Arfaethedig – 3201:24:6**
- **Arolwg Rhywogaethau Rhagarweiniol – Clwyd Ecology dyddiedig 5 Mawrth 2025**
- **Arolwg Presenoldeb Ystlumod – Clwyd Ecology dyddiedig 28 Awst 2025**
- **Datganiad Cynllunio – 3201:25:01**
- **Ystyriaeth o'r Iaith Gymraeg**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd**
- **Asesiad Trafnidiaeth – 3201:25:01**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS13, CYF6, PS19, AMG5, PS20, AT1

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

Pwyllgor Cynllunio: 05/11/2025

12.2

Rhif y Cais: LBC/2025/24

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaethau Tai

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod plac yn

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Dyma gais ar gyfer datblygiad ar dir ym meddiant y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae Plas Alltran yn adeilad deulawr gydag atigau. Roedd yn arfer bod yn gartref i'r meddyg lleol ac fe'i adeiladwyd rhwng 1890-91. Mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyfeirnod Cadw 5727). Gellir ei ddisgrifio fel adeilad sydd â muriau wedi'u hadeiladu â malurion cerrig lleol wedi'u sgwario a chonglfeini tywyllach, corbelau o gerrig nadd golau, meini copa o gerrig nadd tywyllach a thalcenni grisiau brain. Mae ganddo doeau talcennog gyda theils crib wedi'u gwneud o glai glas. Mae ganddo gynllun a drychiadau anarferol ac mae pob tal-wyneb yn wahanol. Mae muriau wedi'u hadeiladu â malurion cerrig yn gwahanu rhif 1 a 2

Turkey Shore Road (Lôn Traeth Dyfrgi). Mae'r adeiladau wedi'u rhestru ar wahân. Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael y tu mewn ond mae nifer o'r nodweddion gwreiddiol wedi cael eu cadw; fframiau drysau, parwydydd ais a phlaster, seddau ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau grisiau a landin. Mae lle tân addurnedig mewn ystafell fawr ar y llawr cyntaf gydag arfbais y teulu Adeane arno. Mae'r adeilad wedi'i leoli ar gornel fain rhwng Turkey Shore Road a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig i osod plac glas ar yr adeilad er cof am y brodyr Fox-Russell a fu farw yn y Rhyfel Mawr.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn effeithio'n sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.
- A yw'r cynnig yn effeithio'n sylweddol ar yr adeiladau rhestredig gerllaw.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 96(2) o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

Mae Adran 96(2) o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 yn nodi:

Wrth ystyried pa un ai i roi cydsyniad adeilad rhestredig, rhaid i awdurdod cynllunio neu Weinidogion Cymru roi sylw arbennig i ddymunoldeb diogelu -

(a) yr adeilad rhestredig y mae'r cais yn ymwneud ag ef,

(b) safle'r adeilad, ac

(c) unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd gan yr adeilad.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) Chwefror 2021

TAN 12: Dylunio a Tan 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017);

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Joint Committee of the National Amenity Societies	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Pip O'Neill	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb

Dyddiad Dod i Ben: 22 10 25

Sylwadau: Mae'r Cynghorydd Glyn Haynes yn cefnogi'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LBC/2021/1 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a

mewnol yn / Listed Building Consent for conversion of abandoned listed building into 4 social housing flats, demolition of part of the building and erection of extension in lieu together with external and internal works at - Plas Alltran, 3 Turkey Shore Road, Caergybi/Holyhead -Caniatáu / Permit

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Plas Alltran yn adeilad deulawr gydag atigau. Roedd yn arfer bod yn gartref i'r meddyg lleol a meddygfa ac fe'i adeiladwyd rhwng 1890-91. Mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyfeirnod Cadw 5727). Gellir ei ddisgrifio fel adeilad sydd â muriau wedi'u hadeiladu â malurion cerrig lleol wedi'u sgwario a chonglfeini tywyllach, corbelau o gerrig nadd golau, meini copa o gerrig nadd tywyllach a thalcenni grisiau brain. Mae ganddo doeau talcennog gyda theils crib wedi'u gwneud o glai glas. Mae ganddo gynllun a drychiadau anarferol ac mae pob tal-wyneb yn wahanol. Mae muriau wedi'i hadeiladu â malurion cerrig yn gwahanu rhif 1 a 2 Turkey Shore Road (Lôn Traeth Dyfrgi). Mae'r adeiladau wedi'u rhestru ar wahân. Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael y tu mewn ond mae nifer o'r nodweddion gwreiddiol wedi cael eu cadw; fframiau drysau, parwydydd ais a phlaster, seddau ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau grisiau a landin. Mae lle tân addurnedig mewn ystafell fawr ar y llawr cyntaf gydag arfbais y teulu Adeane arno. Mae'r adeilad wedi'i leoli ar gornel fain rhwng Turkey Shore Road a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Dyma gais am ganiatâd adeilad rhestredig i osod plac glas ar yr adeilad i nodi man geni'r Capten John Fox-Russell MC, VC a'r Capten Henry Thornbury Fox-Russell MC, a frwydrodd yn y Rhyfel Mawr. Bydd y plac yn tynnu sylw at yr adeilad a'i ran yn hanes Caergybi.

Mae'r adeilad wedi cael ei adnewyddu'r ddiweddar, o dan ganiatâd adeilad rhestredig rhif LBC/2023/1, i greu fflatiau cymdeithasol. Ystyrir y byddai gosod plac glas, gan ddefnyddio dau sgrîw, ar gornel allanol yr adeilad yn fân addasiad ac na fyddai'n niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig.

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd y Cyngor wedi derbyn unrhyw lythyrau'n gwrthwynebu'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori cyhoeddus ac nid oedd gan Heneb unrhyw sylwadau ynglyn â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais wedi ystyried statws rhestredig yr adeilad ac wedi cyflwyno cynnig sy'n parhau ei gymeriad arbennig. O ganlyniad, cefnogir y cynnig o safbwynt treftadaeth adeiledig. Fodd bynnag, yn y pen draw, bydd rhaid i'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig, a gyflwynir gan y Cyngor yn gysylltiedig â thir yn ei feddiant, gael ei gymeradwyo gan Is-adran Cynllunio Llywodraeth Cymru.

Casgliad

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd y Cyngor wedi derbyn unrhyw lythyrau'n gwrthwynebu'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori cyhoeddus ac nid oedd gan Heneb unrhyw sylwadau ynglyn â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais wedi ystyried statws rhestredig yr adeilad ac wedi cyflwyno cynnig sy'n parhau ei gymeriad arbennig. O ganlyniad, cefnogir y cynnig o safbwynt treftadaeth adeiledig. Fodd bynnag, yn y pen draw, bydd rhaid i'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig, a gyflwynir gan y Cyngor yn gysylltiedig â thir yn ei feddiant, gael ei gymeradwyo gan Is-adran Cynllunio Llywodraeth Cymru.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

(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 / Wedi'i Dderbyn 15/9/25
Edrychiad Deheuol Presennol / Atodiad iii
Dyluniad Plac Glas Arfaethedig / Atodiad iv
Enghraifft o Bwynt Hanesyddol / Atodiad v
Edrychiad Deheuol Arfaethedig / Atodiad vii
Lleoliad Plac Glas / Atodiad viii

Cyfarwyddiadau Gosod Plac / Wedi'i Dderbyn 15/9/25

Datganiad Dylunio a Mynediad a Datganiad Effaith Treftadaeth / Diwygiwyd 10/10/25

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: 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.

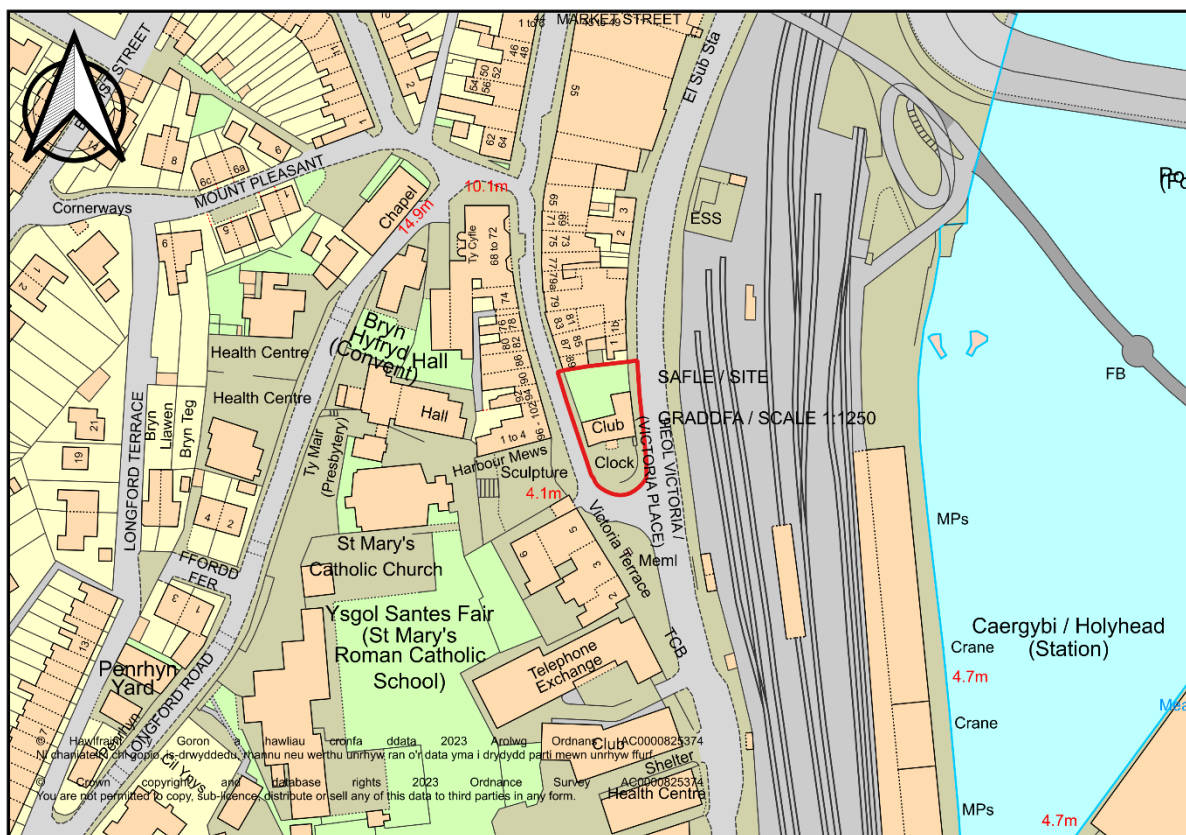
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: CAC/2025/3

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Caniatad Ardal Cadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol, codi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio meddal a chaled, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd i gefnogi ynghyd â gwaith yn

Lleoliad: 97 Stryd y Farchnad, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor ond mae'r safle ar dir preifat.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeilad a chodi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio meddal a chaled, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd a gwaith ategol.

Mae'r safle'n cynnwys rhif 97 Stryd y Farchnad (Clwb Unedig y Cyn-Filwyr) sydd wedi'i leoli ar y gyffordd rhwng Stryd y Farchnad a Heol Fictoria, a'r tir cyfagos i'r gogledd ddwyrain lle'r oedd rhifau 91-95 (rhifau od) Stryd y Farchnad yn arfer bod. Mae'r safle y tu mewn i Ardal Gadwraeth Canol Tref Caergybi.

Yng Nghymru rhaid cael caniatâd ardal gadwraeth cyn y gellir dymchwel adeilad neu strwythur anrhestredig mewn ardal gadwraeth, ond ceir eithriadau penodol ar gyfer adeiladau sy'n mesur llai na 115 metr ciwbig (yn ôl mesuriadau allanol).

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r cynnig yn effeithio'n sylweddol ar yr adeiladau rhestredig gerllaw.
- A yw'r cynnig yn Gwarchod neu Wella'r Ardal Gadwraeth.
- A yw'r cynnig yn effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd i mewn ac allan o'r Ardal Gadwraeth.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Rhan 4 (Ardaloedd Cadwraeth) o Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 - 2026

- Polisi PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth a diogelu adeiladau o haeddiant pensaernïol / hanesyddol / diwylliannol nad ydynt wedi'u rhestru yn unol â Pholisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau

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 dangosir ar y Map Cyfyngiadau, lle'n briodol, ystyried:

1. Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth; Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni mabwysiedig.
2. Cynlluniau Rheoli Safleoedd Treftadaeth y Byd.
3. Cofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11), Pennod 6, yr Amgylchedd Hanesyddol, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) para 5.15 a 6.13.

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

Canllawiau Cynllunio Atodol: Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Tref Caergybi (2005).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim yn berthnasol
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim yn berthnasol

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim yn berthnasol
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Rheolwr Prosiect Adfywio Treftadaeth / Project Manager Heritage Regeneration	Dim yn berthnasol
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim yn berthnasol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim yn berthnasol
Draenio / Drainage	Dim yn berthnasol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim yn berthnasol
Cynghorydd Pip O'Neill	Dim ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod hysbysiad ar y safle ac anfon llythrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Cafodd hysbysiad ei roi mewn papur newydd lleol yn ogystal.

Dyddiad Dod i Ben: 22 10 25

Sylwadau: Nid oedd gan Heneb unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

ADV/2025/7 - Cais i osod paneli hysbysebu dros dro mewn perthynas ag ail ddatblygu'r safle yn / Application for the temporary siting of advertisement panels in relation to the redevelopment of the site at - 91-97 Stryd y Farchnad, Caergybi / 91-97 Market Street, Holyhead - Heb Benderfyniad / Not yet determined

FPL/2025/208 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol, codi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio meddal a chaled, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd i gefnogi ynghyd â gwaith yn /Full application for the demolition of the existing building, erection of temporary hoarding together with the creation of new public realm including hard and soft landscaping, sustainable drainage systems, and supporting infrastructure and works at - 97 Market Street, Caergybi/Holyhead - Heb Benderfyniad / Not yet determined

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor am Ganiatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeilad a chodi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio meddal a chaled, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd a gwaith ategol.

Mae'r safle'n ymwneud â rhif 97 Stryd y Farchnad (Clwb Unedig y Cyn-Filwyr) sydd wedi'i leoli ar y gyffordd rhwng Stryd y Farchnad a Heol Fictoria, a'r tir cyfagos i'r gogledd ddwyrain lle'r oedd rhifau 91-95 (rhifau od) Stryd y Farchnad yn arfer bod. Mae'r safle wedi'i leoli y tu mewn i Ardal Gadwraeth Canol Tref Caergybi.

Yng Nghymru rhaid cael caniatâd ardal gadwraeth cyn y gellir dymchwel adeilad neu strwythur anrhestredig mewn ardal gadwraeth, ond ceir eithriadau penodol ar gyfer adeiladau sy'n mesur llai na 115 metr ciwbig (yn ôl mesuriadau allanol).

Cafodd yr adeiladau lle'r oedd Bwyty'r Crown yn arfer bod (91-95 Stryd y Farchnad) eu dymchwel o dan ganiatâd ardal gadwraeth rhif 19LPA1018A/CA/C a roddwyd yn 2015. Mae'r adeilad sydd ar ôl (97 Stryd y Farchnad) yn adeilad hanesyddol gydag ychwanegiadau modern (Tŵr Cloc) ar y drychiad deheuol. Mae ffurf a manylder pensaernïol yr elfen hanesyddol a'r ychwanegiad modern mewn cyflwr gwael ac mae eu cyfraniad i gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth yn niwtral.

Gyferbyn â'r gyffordd mae'r Gofeb restredig Gradd II (Cofnod Cadw Rhif 14749) a 2-5 Rhes Fictoria (Cofnod Cadw Rhif 5724 a 14751-4). Mae'r polisi cynllunio cenedlaethol yn annog awdurdodau cynllunio lleol i ystyried gosodiad asedau hanesyddol wrth baratoi cynlluniau datblygu ac wrth ddod i benderfyniad ynglŷn â cheisiadau cynllunio.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys dymchwel 97 Stryd y Farchnad, ac ailddatblygu'r safle cyfan (plot rhif 97 Stryd y Farchnad a'r safle lle'r oedd rhif 91 i 95 Stryd y Farchnad yn arfer bod) er mwyn creu man agored cyhoeddus newydd sy'n parchu gosodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw a darparu porth croeso yng nghanol y dref ac Ardal Gadwraeth Canol Tref Caerdybi.

Yn dilyn adborth gan Swyddog Cadwraeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac Arolygu Adeiladau Hanesyddol Cadw fel rhan o'r broses cyn ymgeisio cafodd y cynigion gwreiddiol eu diwygio. Mae'r cynigion diwygiedig bellach yn ystyried cyd-destun y safle, gosodiad yr adeiladau rhestredig gerllaw, cymeriad yr ardal gadwraeth, yn ogystal â golygfeydd pwysig i mewn i'r ardal gadwraeth.

Ystyir nad yw'r adeilad presennol o bwys hanesyddol sylweddol a'i fod o ansawdd gwael o ran pensaernïaeth ac adeiladwaith. O ganlyniad, nid oes gwrthwynebiad i'r egwyddor o'i ddymchwel cyn belled bod yr hyn a ddaw yn ei le yn gwarchod neu wella cymeriad yr ardal gadwraeth.

Er y byddai ail-godi adeiladau i ail-greu ffurf hanesyddol rhan isaf Stryd y Farchnad yn gwarchod cymeriad yr ardal gadwraeth rhaid cydnabod bod y galw am ofodau manwerthu yng nghanol y dref wedi lleihau dros y blynyddoedd diwethaf. O ganlyniad, mae'r tir yn annhebygol o gael ei ddatblygu gan y sector preifat ar gyfer y defnydd hwn.

Felly, ystyir bod y cynigion presennol, sydd wedi cael eu datblygu mewn trafodaeth â'r awdurdod cynllunio lleol a Cadw, yn cynnig cyfle i wella cymeriad yr ardal gadwraeth a pharchu gosodiad yr adeiladu rhestredig gerllaw ar yr un pryd.

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd y Cyngor wedi derbyn unrhyw lythyrau'n gwrthwynebu'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori gyhoeddus ac nid oedd gan Heneb unrhyw sylwadau ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cynigion yn ystyried cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ac mae'r dyluniad arfaethedig yn parchu cymeriad arbennig Ardal Gadwraeth Canol Tref Caerdybi. O ganlyniad, cefnogir y cynigion o safbwynt treftadaeth adeiledig. Fodd bynnag, bydd rhaid i'r cais am ganiatâd ardal gadwraeth, a gyflwynir gan y Cyngor, gael ei gymeradwyo gan Is-adran Cynllunio Llywodraeth Cymru.

Casgliad

Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn nid oedd y Cyngor wedi derbyn unrhyw lythyrau'n gwrthwynebu'r bwriad yn dilyn y broses ymgynghori gyhoeddus ac nid oedd gan Heneb unrhyw sylwadau ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cynigion yn ystyried cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ac mae'r dyluniad arfaethedig yn parchu cymeriad arbennig Ardal Gadwraeth Canol Tref Caerdybi. O ganlyniad, cefnogir y cynigion o safbwynt treftadaeth adeiledig. Fodd bynnag, bydd rhaid i'r cais am ganiatâd ardal gadwraeth, a gyflwynir gan y Cyngor, gael ei gymeradwyo gan Is-adran Cynllunio Llywodraeth Cymru.

Argymhellid

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 yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.

(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 ardal cadwraeth hwn.

Cynllun Lleoliad / PP-13741040v1, 26ain Awst 2025

Cynllun Plannu Coed a Phlanhigion Isaf / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-92101 P01

Cynllun Lefelau a Draenio / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-91101 P02

Cynllun Parth Tirwedd Caled, Dodrefn a Dodrefnu / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-90101 P01

Croesdoriadau Safle Presennol ac Arfaethedig Dalen 1 o 3 / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00301 P01

Croesdoriadau Safle Presennol ac Arfaethedig Dalen 2 o 3 / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00302 P01

Croesdoriadau Safle Presennol ac Arfaethedig Dalen 3 o 3 / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00303 P01

Manylion Caledwedd a Phlannu Nodweddiadol / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00200 P01

Cynllun Trefniant Cyffredinol y Safle / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00102 P01

Cynllun Safle Presennol / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00101 P01

Cynllun Lleoliad Safle / 1620017442-RAM-ZZ-XX-DR-L-00100 P01

Taflen Delweddu Tirwedd 1 o 4 / 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00304 P01

Taflen Delweddu Tirwedd 2 o 4 / 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00305 P01

Taflen Delweddu Tirwedd 3 o 4 / 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00306 P01

Taflen Delweddu Tirwedd 4 o 4 / 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00307 P01

Asesiad Safle Amgylcheddol / 1620017442-002 Mai 2025

Datganiad Cynllunio / Q250068 Gorffennaf 2025

Strategaeth Draenio Cynaliadwy / Ramboll Gorffennaf 2025

Adroddiad Asesiad Ecoleg Rhagarweiniol / Ramboll Gorffennaf 2025

Datganiad Seilwaith Gwyrdd / Ramboll

Datganiad Dylunio a Mynediad / Ramboll Gorffennaf 2025

Dylunio'r Dirwedd Defnyddiau ar gyfer Mannau Awyr Agored / Ramboll

Strategaethau ar gyfer y Dirwedd Planhigion / Ramboll

Dylunio'r Dirwedd / Ramboll

Strategaethau ar gyfer y Dirwedd Draenio Cynaliadwy / Ramboll

Asesiad Effaith Treftadaeth / Cadnant Planning Gorffennaf 2025

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: PS 20, AT1, PCYFF 3 a PCYFF 4.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi Caniatâd Ardal Cadwraeth 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.

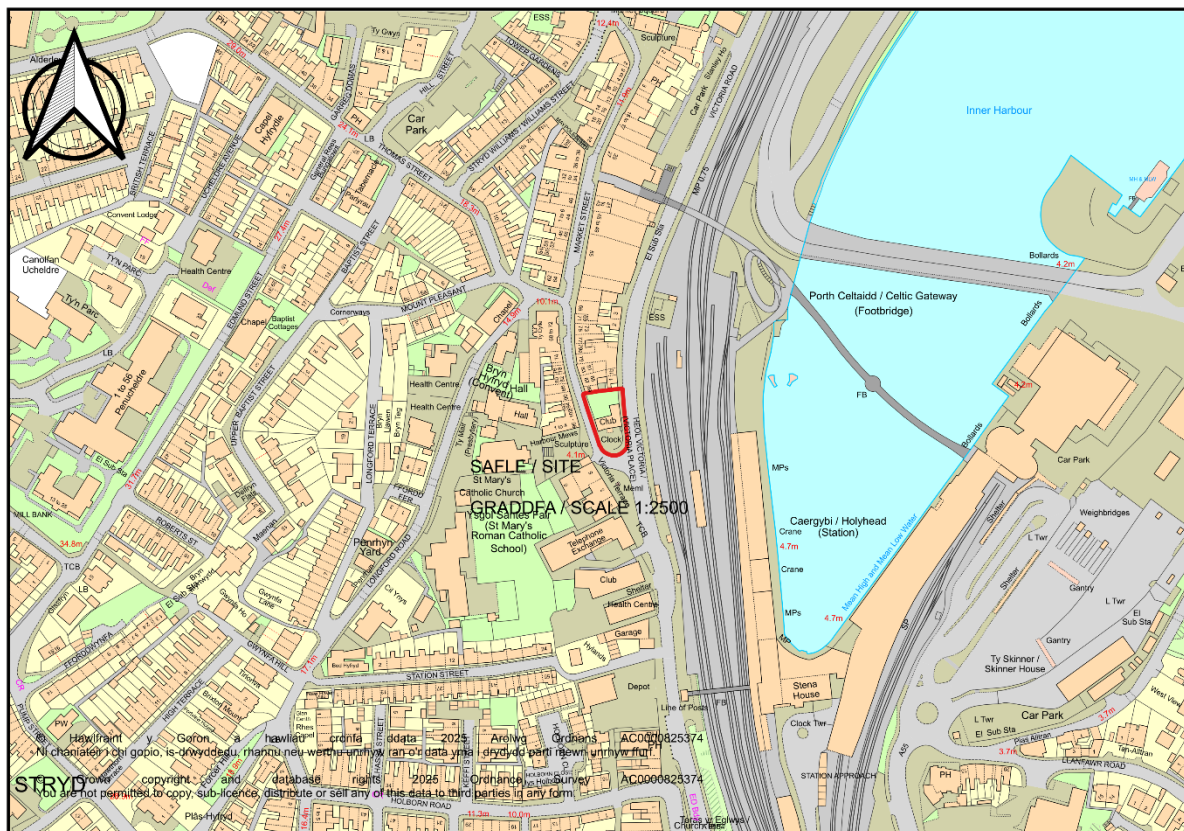
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: ADV/2025/7

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais i osod paneli hysbysebu dros dro mewn perthynas ag ail ddatblygu'r safle yn / Application for the temporary siting of advertisement panels in relation to the redevelopment of the site at

Lleoliad: 91-97 Stryd y Farchnad, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn cynnwys datblygiad sy'n cael ei gwblhau gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn barseil o dir wedi ei leoli rhwng Stryd y Farchnad a Ffordd Fictoria yn ffin ddatblygu Caergybi, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hwn o fewn ardal gadwraeth Caergybi.

Mae hwn yn gais ar gyfer lleoli paneli hysbysebu dros dro mewn perthynas â'r ailddatblygiad ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- Polisi CYF 8: Ardal Adfywio Caergybi
- Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- Polisi Strategol PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
- Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Gwella Asedau Treftadaeth, lle bo'n Briodol
- Polisi TRA 4: Rheoli Ardrowiad Cludiant

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

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12 (2024)

Nodiadau Cyngor Technegol (TAN):

- TAN 12: Dylunio (2016)
- TAN 12: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)
- TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim pryderon ynghylch treftadaeth adeiledig.
Cynghorydd Pip O'Neill	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Jeff M. Evans	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig gan na fydd yn dylanwadu ar y rhwydwaith briffyrdd.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gan fod y safle mewn ardal gadwraeth gosodwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 01/10/2025.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella Caergybi ac yn gwneud y dref yn fwy atyniadol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C372/TR – Addasiadau ac estyniadau i fwyty'r Crown, Stryd y Farchnad, Caergybi. Cymeradwywyd 14/07/1989.

19LPA676A/CC - Caniatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel ac ailgodi siop a swyddfeydd ar safle 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi. Cymeradwywyd 06/06/1995.

19LPA676B - Dymchwel adeilad presennol 'Manweb', a gwneud gwelliannau amgylcheddol i adeilad 'Manweb', 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi. Dim gwrthwynebiad 26/08/1999.

19LPA676B - Caniatâd ardal gadwraeth ar gyfer dymchwel adeilad presennol 'Manweb', a gwneud gwelliannau amgylcheddol i adeilad 'Manweb', 99/101 Stryd y Farchnad, Caergybi. Cymeradwywyd 29/03/1999.

19LPA694/CC – Gosod ffenestr oriel ar y llawr cyntaf yn 97 Stryd y Farchnad, Caergybi. Cymeradwywyd 06/02/1996.

19C875/AD - Cais ar gyfer codi panel gwybodaeth cymunedol yn Sgwâr Fictoria, Caergybi. Cymeradwywyd 02/09/2004.

19LPA1018/CC – Cais llawn ar gyfer dymchwel adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Crown Hotel and Grill, Caergybi. Cymeradwywyd 12/10/2015.

19LPA1018/CC – Caniatâd ardal gadwraeth ar gyfer dymchwel adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Crown Hotel and Grill, Caergybi. Cymeradwywyd 23/12/2020.

19LPA1018B/CC/DIS - Cais i ryddhau amod (02) (Chynllun Rheoli Traffig) a chais 19LPA1018A/CA/CC (Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer dymchwel adeilad presennol) yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi. Rhyddhawyd yr Amod ar 03/06/2016.

CAC/2025/3 - Cais ardal gadwraeth ar gyfer dymchwel yr adeilad a chodi palis dros dro ynghyd â chreu man cyhoeddus newydd yn cynnwys tirlunio caled a meddal, systemau draenio cynaliadwy ac isadeiledd a gwaith ategol yn 97 Stryd y Farchnad, Caergybi. Heb ei benderfynu.

FPL/2025/208 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chreu ardal mwynder cyhoeddus a gwaith cysylltiedig yn 97 Stryd y Farchnad, Caergybi. Heb ei benderfynu.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn barsel o dir wedi ei leoli rhwng Stryd y Farchnad a Ffordd Fictoria yn ffin ddatblygu Caergybi, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hwn o fewn ardal gadwraeth Caergybi.

Mae hwn yn gais ar gyfer lleoli palisau hysbysebu dros dro mewn perthynas â'r ailddatblygiad ar y safle.

Mae'r cynnig i osod palisau hysbysebu yn gysylltiedig ag ailddatblygu'r safle. Ar hyn o bryd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn delio gyda cheisiadau FPL/2025/208 a CAC/2025/3 ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol yn 97 Stryd y Farchnad a chreu ardal mwynder cyhoeddus. Mae'r safle hefyd yn cynnwys tir yr adeiladau a gafodd eu dymchwel yn 91-95 Stryd y Farchnad, a'r ardal agored i'r de o 97 Stryd y Farchnad.

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynnig ar gyfer gosod palisau o amgylch y safle cyfan, gyda 10 panel hysbysebu yr un fath wedi'i gosod ar hyd y palisau. Bydd y palisau oddeutu 2.4m o uchder a 1.2m o hyd, a bydd y palis sydd yn 91-95 Stryd y Farchnad ers 2016 yn cael ei newid. Bydd y palisau'n felyn, gyda phob hysbyseb yn defnyddio tri phalis. Bydd dwy balis yn dangos delwed CGI o'r ardal mwynder cyhoeddus arfaethedig, gyda'r drydedd palis yn cynnwys ysgrifen dwyieithog yn amlinellu'r datblygiad arfaethedig a logos rhanddeiliaid y

prosiect. Ystyrir bod yr hysbyseb arfaethedig yn cydymffurfio gyda pholisi PS 1, am ei fod yn cynnwys arwyddion dwyieithog.

Mae hwn yn ganiatâd dros dro yn ymwneud ag ailddatblygu'r safle, gydag amod (02) yn mynnu bod y palisau hysbysebu'n cael eu tynnu cyn 01/11/2028 neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag fydd gyntaf. Os bydd y safle yn cael caniatâd cynllunio, bydd ailddatblygu'r safle'n elwa'r ardal ehangach, gan wella ei gymeriad a'i ymddangosiad gweledol, cymaint felly bod y palisau hysbysebu arfaethedig hefyd yn alinio gyda gofynion polisi PCYFF 3.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae safle'r cais mewn lleoliad yng nghanol y dref, lle mae'r patrwm datblygu'n cynnwys fflatiau preswyl uwchben yr unedau adwerthu a masnachol llawr gwaelod yn bennaf. Gan fod y palisau hysbysebu'n gysylltiedig ag ailddatblygu'r safle, er budd yr ardal leol, nid oes unrhyw bryderon yr effeithir ar fwynder preswyl, gan gydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2.

iii. Ardal Gadwraeth

Mae'r safle hwn o fewn ardal gadwraeth Caergybi. Mae polisi strategol PS 20 yn nodi y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn diogelu ei asedau treftadaeth unigryw, ac yn eu gwella lle bo'n briodol. Caniateir cynigion a fydd yn diogelu a gwella'r asedau treftadaeth a ganlyn lle bo'n berthnasol, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad /ardal. Mae hyn yn cael ei ategu gan bolisi AT 1 sy'n nodi y dylai cynigion mewn safle, neu sy'n effeithiol safle, a/neu olygfeydd pwysig i mewn ac allan o ardaloedd cadwraeth ystyried arfarniadau cymeriad ardaloedd cadwraeth sydd wedi'u mabwysiadu. Bydd y palisau hysbysebu'n cael eu codi mewn perthynas ag ailddatblygu'r safle, fydd yn gwella ymddangosiad gweledol y safle a'r ardal ehangach, a gwella'r ardal gadwraeth.

iv. Priffyrdd

Bydd y palisau'n cael eu codi o amgylch y safle, ond ni effeithir ar y palmantau o amgylch y safle. Nid oes gan yr adran briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, ac ni fydd yn effeithio ar y briffordd na llwybrau cerdded yn yr ardal, gan gydymffurfio gyda'r polisïau trafnidiaeth berthnasol.

Casgliad

Mae hwn yn gais ar gyfer codi palisau hysbysebu mewn perthynas ag ailddatblygu'r safle yn ardal mwynder cyhoeddus. Bydd y palisau'n cael eu codi dros dro nes bod y datblygiad wedi'i gwblhau, ac ni fydd yn cael effaith ar yr ardal gyfagos oherwydd bydd yr ailddatblygiad yn gwella ymddangosiad y safle'n sylweddol. Nid yw'r cais yn codi unrhyw bryderon o ran effaith ar fwynder preswyl na diogelwch y ffordd, a bydd ailddatblygu'r safle yn gwella ardal gadwraeth Caergybi.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) 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.

- 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00103 Rev P01: Cynllun lleoliad
- 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00310 Rev P01: Edrychiadau arfaethedig
- 1620017442-RAM-XX-XX-DR-L-00312 Rev P03: Paneli hysbysebu arfaethedig

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

(02) Rhaid tynnu'r paneli hysbysebu a gymeradwywyd drwy hyn cyn y 1af o Dachwedd 2028 neu ar ôl cwblhau'r datblygiad cysylltiedig, pa un bynnag sydd gyntaf.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

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: AT 1, CYF 8, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 1, PS 20, TRA 4

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