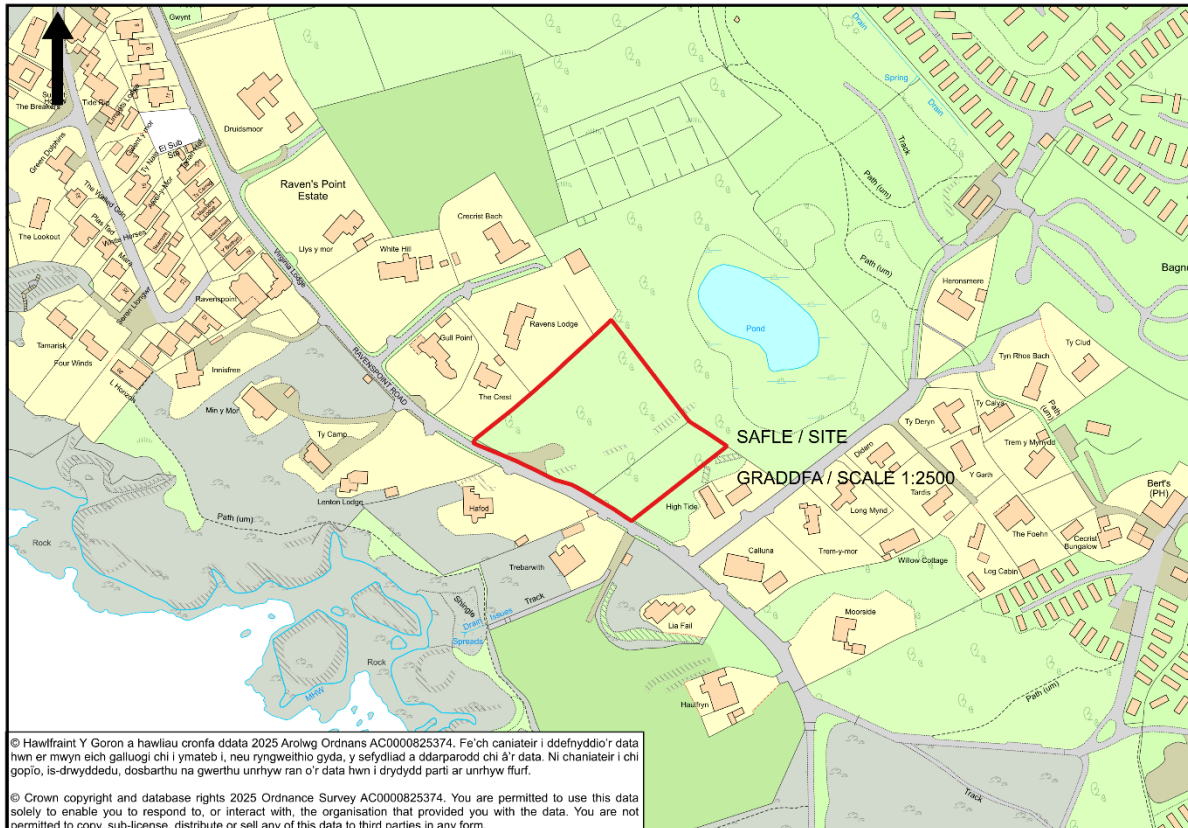


Rhif y Cais: VAR/2025/43

Ymgeisydd: Cleifiog Fawr Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio V2191b (cais manwl ar gyfer codi 5 byngalo) er mwyn diwygio'r dyluniad ar dir cyfagos i

Lleoliad: High Tide, Ffordd Ravenspoint, Bae Trearddur



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, serch hynny mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais o dan Adran 73 i amrywio amod (12) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif V2191b (cais manwl i godi 5 byngalo) er mwyn diwygio dyluniad yr eiddo preswyl.

Mae'r safle wedi'i leoli rhwng eiddo o'r enw The Raven's Lodge, The Crest a High Tide ar Ffordd Ravenspoint, Bae Trearddur.

Er bod plot 1 - 4 y tu allan i'r Ffin Ddatblygu mae plot 5 oddi mewn i Ffin Ddatblygu Bae Trearddur. Mae plot 1 - 4 ar dir uwch na phlot 5 gan fod y tir yn gostwng yn sylweddol oherwydd creigiau brig.

Mae opsiwn wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd eisoes wedi'i roi ac wedi'i ddiogelu i godi 5 uned marchnad agored ar y safle.

Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad/Maint/Newidiadau
- Llifogydd
- Priffyrdd
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd/Gwelliannau Ecolegol
- Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg

Polisiau

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 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeled
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Cyfarwyddyd 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 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi'r cais cynllunio gyda'r mesurau lliniaru sydd wedi'u hamlinellu yn y cynlluniau a'r arolygon ecolegol atodol.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim sylwadau ynglŷn â gosodiad y safle ond mae'n gwrthwynebu unrhyw gynigion i gynyddu nifer y cartrefi gwyliau yn yr ardal. Dylid cyfyngu'r defnydd i ddefnydd preswyl yn unig a rhoi enw Cymraeg ar y safle.
Draenio / Drainage	Derbyniwyd cadarnhad bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn ddigonol. Mae ystyriaeth wedi cael ei roi i ddŵr wyneb fel rhan o'r cais cynllunio a bydd y cynnig yn cael ei archwilio ymhellach ar ôl derbyn y cais SAB.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb.
Rheoli Gwastraff / Waste Management	Cyngor safonol yn gysylltiedig â chasglu gwastraff ac ailgylchu.
GCAG / GAPS	Dim goblygiadau archeolegol.
Priffyrdd / Highways	Bodlon â'r trefniadau parcio, mynediad a gwelededd ar gyfer y ddwy fynedfa ac argymell cymeradwyo gydag amodau.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim ymateb

Gosodwyd hysbysiad wrth y safle ac anfonwyd llythyr at berchnogion yr eiddo cyfagos. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol yn ogystal gan ei fod yn groes i bolisiâu cynllunio. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd y 7fed o Ionawr 2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 8 sylw ar-lein a 4 llythyr, pob un yn gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Gellir gosod amodau newydd
- Ni ddylid cyflwyno cais o dan Adran 73 er mwyn gwneud newidiadau sylweddol ac nid yw'r newidiadau'n cydymffurfio â'r gofynion ar gyfer cyflwyno cais o dan Adran 73
- Dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais llawn
- Mae'r dyluniadau a gymeradwywyd yn flaenorol yn cyd-fynd â'r anheddau sydd yn yr ardal
- Mae amod (v), (vi) a (xi) o'r caniatâd blaenorol yn berthnasol o ran dŵr wyneb ffo
- Cynnydd yn nifer y ceir a fydd yn parcio ar hyd Ffordd Ravenspoint, cynnydd yn y traffig a fydd yn defnyddio'r ffordd a phryder am y fynedfa a diogelwch cerddwyr
- Bydd yr anheddau'n cael eu gwerthu fel ail gartrefi
- Yr effaith ar y Gymraeg
- Colli preifatrwydd a mwynderau preswyl

- Cynnydd mewn dŵr wyneb ffo a phryderon ynglŷn â llifogydd
- Mae'r llinell goch yn croesi tir trydydd parti
- Mae dyluniad a maint yr anheddau yn anghydnaws
- Yr effaith ar yr AHNE gerllaw
- Yr effaith ar yr Ecoleg
- Mae'r tir y tu allan i'r ffin ddatblygu ac yn gwyro oddi wrth y polisïau
- Nid oes angen am y datblygiad hwn
- Rhoddwyd y dystysgrif mewn camgymeriad

Mewn ymateb i'r sylwadau uchod:-

- Yn y bôn, mae pob cais a gyflwynir o dan Adran 73 yn gais cynllunio newydd a gellir gosod amodau newydd yn ôl yr angen.
- Ystyir bod y newidiadau arfaethedig yn bodloni'r gofynion ar gyfer cyflwyno cais o dan Adran 73. Mae modd ystyried y newidiadau i'r dyluniad drwy gyflwyno cais o dan Adran 73, ac mae'n rhaid ystyried p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol ai peidio.
- Mae gan yr ymgeisydd hawl i gyflwyno cais o dan Adran 73.
- Bydd yr amodau a osodwyd yn flaenorol yn cael eu hystyried a gellir ychwanegu amodau pellach yn ôl yr angen.
- Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd, sydd wedi cadarnhau bod y trefniadau parcio a lleiniau gweledd ar gyfer y ddwy fynedfa yn foddhaol.
- Cais cynllunio ar gyfer adeiladu tai marchnad agored yw hwn nid cartrefi gwyliau. Hyd nes y bydd y cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflwyno nid oes unrhyw ffordd o atal pobl rhag defnyddio unedau preswyl fel anheddau dosbarth defnydd C3 (preswyl), C5 (tai annedd ac unig neu brif breswylfa) neu C6 (llety gosod tymor byr).
- Mae'n bwysig nodi bod tystysgrif defnydd cyfreithlon ar gyfer y safle; felly mae codi 5 annedd marchnad agored ar y safle wedi cael ei gadarnhau mewn egwyddor. Ni fydd y newidiadau sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio hwn yn gwneud dim mwy o niwed i'r Gymraeg na'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Bydd yr effaith ar yr eiddo preswyl gerllaw yn cael ei ystyried o dan y pennawd perthnasol yng nghorff yr adroddiad.
- Bydd rhaid cael cynllun SuDS a chyflwyno cais i'r tîm SAB. Ni ellir parhau â'r cynnig nes bo'r trefniadau ar gyfer rheoli dŵr wyneb wedi cael eu cymeradwyo er mwyn sicrhau na fydd dŵr wyneb yn achosi unrhyw broblemau ar y safle neu safleoedd cyfagos.
- Cafodd y llinell goch ei diwygio fel rhan o'r cais cynllunio ac nid yw bellach yn croesi tir trydydd parti.
- Bydd dyluniad a maint y cynnig a'r effaith ar yr AHNE yn cael eu hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Mae'r ymgynghorydd ecolegol wedi cadarnhau bod y gwelliannau ecolegol yn dderbyniol ac yn welliant sylweddol gan nad oedd unrhyw welliannau ecolegol yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol.
- Mae'r datblygiad yn groes i rai o'r polisïau yn y CDLIC; fodd bynnag, mae'r caniatâd blaenorol wedi cael ei ddiogelu a bydd hyn yn cael ei drafod mewn mwy o fanylder ym mhrif gorff yr adroddiad.
- O ran angen, mae caniatâd i godi 5 annedd marchnad agored ar y safle ac mae'r caniatâd hwnnw wedi cael ei ddiogelu.
- Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw dystiolaeth bod y Dystysgrif Cyfreithlondeb wedi cael ei rhoi mewn camgymeriad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

V/2191B – Cynlluniau manwl ar gyfer codi pum byngalo ar dir ger High Tide, Bae Trearddur – caniatawyd ar y 30ain o Dachwedd 1973.

46C195A – Tystysgrif Cyfreithlondeb yn gysylltiedig â dilysrwydd caniatâd cynllunio rhif V/2191B – Cyfreithlon 8/9/08

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae'r egwyddor o godi 5 annedd ar y safle wedi cael ei gadarnhau yn sgil cymeradwyo cais cynllunio rhif V/2191B ar y 30ain o Dachwedd 1973. Yn dilyn hyn cyflwynwyd cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb, rhif 46C195A, a phrofwyd bod gwaith hanfodol wedi dechrau ar y safle; felly, mae caniatâd cynllunio rhif V/2191B wedi cael ei weithredu. O ganlyniad, mae'r caniatâd cynllunio hwn ar gyfer 5 annedd marchnad agored wedi cael ei ddiogelu.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mae Bae Trearddur bellach yn Bentref Arfordirol a Gwledig yn ôl y darpariaethau ym mholisi Tai 5. Nid yw'r polisi hwn yn cefnogi tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod y caniatâd blaenorol wedi cael ei ddiogelu, mae'n rhaid ystyried yr isod:-

- A yw'r caniatâd blaenorol yn debygol o gael ei weithredu.
- A yw'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol.

Mae'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol yn debygol o gael ei weithredu. Mae'r dystysgrif cyfreithlondeb wedi diogelu'r caniatâd am byth.

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol, mae Bae Trearddur yn Bentref Lleol/Gwledig/Arfordirol o dan ddarpariaethau Polisi TAI5: Tai Marchnad Leol, sy'n nodi y bydd anheddau'n cael eu cymeradwyo ar yr amod eu bod yn fforddiadwy, yn dai marchnad leol ac o fewn y ffin ddatblygu.

Mae Plot 1 - 4 y tu allan i'r Ffin Ddatblygu ac mae Plot 5 o fewn Ffin Ddatblygu Bae Trearddur.

Mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiadau preswyl sydd y tu allan ond union gerllaw'r ffiniau datblygu gael eu hystyried yn erbyn Polisi TAI16 - Safleoedd Eithrio. O dan Bolisi TAI16 dim ond cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy fydd yn cael eu cymeradwyo. Mae Plot 5 oddi mewn i ffin ddatblygu Bae Trearddur; felly'r polisi perthnasol yn y CDLIC yw Polisi TAI5: Tai Marchnad Leol; sy'n nodi y byddai'n rhaid i'r uned breswyl fod yn fforddiadwy i gyfarch angen lleol.

Dyma gais cynllunio i godi 5 uned breswyl marchnad agored. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI16 a TAI5 yn y CDLIC. Fodd bynnag mae opsiwn wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd rhif V/2181b wedi cael ei ddiogelu ac mae hyn yn ystyriaeth cynllunio berthnasol sydd â chryn bwys. Oherwydd hyn bernir bod y 5 annedd marchnad agored yn dderbyniol o ran egwyddor.

Dyluniad/Maint/Newidiadau

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf yn y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Cafodd caniatâd cynllunio rhif V/2181b ei gymeradwyo ar y 30ain o Dachwedd, 1973. Roedd yr unedau a gymeradwywyd o dan y caniatâd hwn yn dai un lawr, gyda tho crib, 3 ystafell wely, lolfa, ystafell fwyta, cegin, ystafell ymolchi a garej. Roedd arwynebedd llawr yr unedau'n mesur 156 metr sgwâr. Roedd yr unedau'n mesur 19.59m x 13.85m o hyd a rhwng 4.9 - 6.2m uchder. Roedd y deunyddiau allanol yn cynnwys to teils, cerrig naturiol lleol a rendr. Roedd y dyluniad hwn yn arferol pan gafodd y cais ei gymeradwyo ym 1973.

Cais yw hwn i newid dyluniad, maint a gosodiad yr unedau preswyl fel eu bod yn cyd-fynd yn well â safonau byw yn yr oes dydd ohoni. Mae'r dyluniad yn debycach i fyngalo dormer a bydd y llawr cyntaf yn darparu 4 ystafell wely gydag en suite. Ar y llawr gwaelod bydd ystafell fyw/cegin agored ac ardal fwyta, lolfa, ystafell amlbwrpas, stydi, cyntedd, toiled a chysgodfa ceir. Bydd yr anheddau arfaethedig yn mesur tua 14.5m x 13.7m a rhwng 6.6m - 7.3m o uchder a bydd arwynebedd y llawr yn 374 metr sgwâr, rhwng y

llawr gwaelod a gofod to. Wrth edrych ar y dyluniad diwygiedig o gyfeiriad y Dwyrain a'r Gorllewin, bydd cynnydd o ddim ond 1.26m yn uchder yr adeiladau. Ar yr ochr Ogleddol a Ddwyreiniol bydd cynnydd o rhwng 1.7m a 2.6m. Bydd y deunyddiau allanol yn cynnwys paneli sinc, to llechi, cladin rendr gwyn, carreg a phren cedr ac estyll tywydd, landerau, ffenestri a drysau alwminiwm. Mae'r dyluniad yn cynnwys mwy o ffenestri na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais rhif V/2181b; fodd bynnag, er mwyn lliniaru unrhyw bryderon ynglŷn â llygredd golau mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ddefnyddio haen fewnol Soartec ar y ffenestri a ffenestri to i bylu'r golau, er mwyn sicrhau bod nodweddion arbennig yr AHNE yn cael eu gwarchod.

Mae gan yr ardal gymeriad amrywiol, ac mae pob datblygiad yn wahanol o ran ei arddull pensaernïol, dyluniad, dull neu faint. Union gerllaw'r safle ceir cymysgedd o dai traddodiadol a modern. Mae eu harddull pensaernïol, maint a deunyddiau allanol yn amrywio. Mae dyluniad yr eiddo sy'n cael eu hadeiladu ar yn o bryd yn fodern ac nid ydynt yn edrych allan o le. Bydd yr unedau preswyl o ansawdd uchel a bydd y deunyddiau allanol yn fodern ac o ansawdd uchel. Bydd hyn yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd ym 1973.

Mae Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n nodi'r mesurau ar gyfer rheoli a monitro'r gwaith adeiladu, rhywogaethau penodol, llygredd a rhywogaethau ymledol a'r amserlen ar gyfer y gwaith. Unwaith y bydd y gwaith wedi dechrau ar y safle bydd rhaid cydymffurfio â'r cynllun hwn.

Mae'r CEMP yn nodi y bydd rhywfaint o gerrig yn cael eu cloddio rhwng Plot 1 a Phlot 2; fodd bynnag er mwy gwarchod mwynderau meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw bydd amod yn cael ei gosod yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â faint o gerrig fydd yn cael eu cloddio, oriau gwaith ayb er mwyn ystyried yr effaith a bydd rhaid i'r wybodaeth hon gael ei chymeradwyo cyn y gellir dechrau datblygu'r safle.

Mae dyluniad a maint yr unedau preswyl yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF3.

Llifogydd a Draenio

Mae rhan o'r safle ym Mharthau Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach 2 a 3 yn ôl Mapiau Llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru. Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, ac mae'r Adran Draenio wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â chynnwys yr Asesiad. Bydd rhaid cyflwyno cais SuDS i'r tîm SAB er mwyn delio â dŵr wyneb o safle'r cais cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.

Mae'r bwriad yn golygu cysylltu â charthffos gyhoeddus Dŵr Cymru a defnyddio suddfannau dŵr i gael gwared ar ddŵr wyneb. Bydd gan bob plot ei rydwiaith dŵr wyneb ei hun, a bydd suddfannau dŵr ym mhob gardd. Bwriedir defnyddio pantiau yn ogystal i gynyddu'r capasiti storio a helpu dŵr i dreiddio i'r tir cyn cyrraedd y basin storio. Bydd cafnau dŵr hefyd yn cael eu defnyddio i gasglu dŵr wyneb oddi ar y gofodau to er mwyn ei ailddefnyddio a bydd dŵr dros ben yn cael ei ryddhau i'r suddfannau dŵr yn uniongyrchol. Bydd rhaid cyflwyno cais SuDS ar gyfer y system dŵr wyneb.

Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â datblygu a thrafnidiaeth gynaliadwy ac maent yn nodi y caiff datblygiadau eu cefnogi os ydynt wedi'u lleoli i leihau'r angen i deithio ac os gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Polisi TRA2 a TRA4 hefyd yn berthnasol o ran safonau parcio a rheoli effaith trafndiaeth. Mae'r egwyddorion hyn wedi'u hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12, Canllawiau Cynllunio Atodol ar Safonau Parcio a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

Fel rhan o'r caniatâd ym 1973, cymeradwywyd 2 fynedfa i gerbydau. Mae'r cais cynllunio hwn yn bwriadu symud y fynedfa i Blot 5 ymhellach i'r De Orllewin na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r trefniadau parcio ar gyfer pob annedd yn ddigonol, ac mae gan y ddwy fynedfa lain gweledd o 43 metr

i'r naill gyfeiriad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y llain welededd yn dderbyniol ar gyfer y ffordd yma, sydd â therfyn cyflymder o 20mya.

Nid oes unrhyw fwrdd i fabwysiadu'r ffordd at yr unedau preswyl ac felly bydd amod i sicrhau bod cynllun cynnal a chadw a rheoli'n cael ei gymeradwyo i sicrhau bod cynlluniau yn eu lle i gynnal a chadw a rheoli'r ffordd breifat. Mae'r cynlluniau hefyd yn dangos storfa finiau ac ardal ailgylchu ger y fynedfa ar gyfer casgliadau Gwastraff.

Datganiad Seilwaith Gwyrdd/Gwelliannau Ecolegol

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r cais cynllunio presennol yn cynnig llawer iawn mwy o welliannau ecolegol o'i gymharu â'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r gwelliannau ecolegol yn darparu cynllun mwy cadarn a chynhwysfawr ar gyfer y safle cyfan a bydd yn sicrhau buddion net i fioamrywiaeth fel y gwelir ar y darluniau.

Cynhaliwyd dau Asesiad o'r Effaith Ecolegol yn ogystal, ac maent wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais. Mae'r mesurau lliniaru arfaethedig yn cynnwys dal ac adleoli'r ymlusgiaid sydd eisoes ar y safle. Mae'r Mesurau Osgoi rhesymol wedi cael eu hamlinellu yn yr adroddiad ecolegol, a bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod y mesurau hyn yn cael eu dilyn. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos yr holl fesurau lliniaru sydd eu hangen yn unol â'r argymhellad yn Nhabl 7 yn yr asesiad o'r Effaith Ecolegol.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ecoleg a bioamrywiaeth a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, y Ddyletswydd Adran 6 o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Nid yw'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE); fodd bynnag, mae'r AHNE tua 148 metr i ffwrdd i gyfeiriad y De Orllewin. Rhoddwyd ystyriaeth i unrhyw effaith negyddol y gallai'r cynnig ei gael ar osodiad yr AHNE.

Ni fydd y newidiadau i ddyluniad, maint a gosodiad y 5 annedd yn cael effaith negyddol ar osodiad yr AHNE. Mae'r cynnig yn cynnwys mwy o ffenestri na'r cais blaenorol; fodd bynnag, bydd haenau solartek yn cael eu gosod ar y ffenestri er mwyn pylu'r golau.

Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar rinweddau arbennig yr AHNE.

Effaith ar fwynderau

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â'r meini prawf datblygu ac mae'n gofyn i gynigion gydymffurfio â pholisïau'r cynllun perthnasol a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae'r polisi hefyd yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Mae'r cais diwygiedig yn cynnwys newid lleoliad y 5 plot.

Rhoddwyd ystyriaeth i'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn gysylltiedig â'r pellteroedd rhwng yr unedau preswyl a therfynau'r safle. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi bod angen pellter o 10.5m rhwng Prif Wyneb wedd Llawr Daear a'r Terfyn a 7.5m rhwng Wyneb wedd Eilaidd a'r Terfyn. Mae angen pellter o 2.5m rhwng y Wyneb wedd Ochr a'r Terfyn.

Mae Plot 1 rhwng 10-13m oddi wrth y terfyn Gogledd Orllewinol.

Mae Plot 2 rhwng 13m-16m oddi wrth y terfyn Gogledd Orllewinol.

Mae Plot 3 rhwng 20-23m oddi wrth y terfyn Gogledd Orllewinol.

Mae Plot 4 rhwng 8-18m oddi wrth y terfyn Gogleddol.

Mae Plot 5 2.5m oddi wrth y Terfyn Dwyreiniol a 37m oddi wrth y Terfyn Gogledd Dwyreiniol.

Wrth ystyried y pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol mae pob un o'r unedau preswyl yn cydymffurfio â'r pellteroedd ac eithrio rhan fach o blot 1 sydd hanner metr yn llai na'r gofynion yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Felly, ystyrir bod yr unedau preswyl yn ddigon pell oddi wrth yr eiddo preswyl presennol ac na fyddant yn effeithio ar eu mwynerau. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Polisi PCYFF2 yn y CDLIC.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i ystyried yr iaith Gymraeg wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol, 'Cynnal Cymunedau Cynaliadwy ac Unigryw' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir gweld ystyriaethau am yr iaith Gymraeg yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod ystyriaethau am yr iaith Gymraeg wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r caniatâd blaenorol ar gyfer 5 uned marchnad agored wedi cael ei ddiogelu. Ni fydd y cais hwn yn cael dim mwy o effaith ar y Gymraeg na'r caniatâd sydd wedi cael ei ddiogelu'n barod.

Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI16 a TAI5 yn y Cynllun Datblygu Lleol; fodd bynnag mae opsiwn wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio i godi 5 annedd marchnad agored ar y safle,

Mae'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ac mae'r amodau wedi cael eu diwygio i ystyried yr wybodaeth a gyflwynwyd.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid dechrau datblygu'r safle dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

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

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Mesurau Lliniaru sydd wedi'u cynnwys yn Adran 5 yn yr Asesiad o'r Effaith Ecolegol, dyddiedig 30ain Gorffennaf 2025 gan Eco-Scope Ecological Solutions a'r Asesiad o'r Effaith Ecolegol, dyddiedig 6ed Mai 2025 gan Eco-Scope Ecological Solutions a gyflwynwyd o dan gais rhif VAR/2025/43.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig neu adar sy'n nythu ar y safle.

(03) Yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gyda chais cynllunio rhif VAR/2025/43 a'r gwelliannau bioamrywiaeth sydd i'w gweld yn nyluniadau rhif P25-1064-S-XX-00-CFL-015 Rev D, P25-1064-S-XX-00-CFL-017, P25-1064-S-XX-00-CFL-014 Rev D, a P25-1064-S-XX-00-CFL-013 Rev D bydd y gwaith yn cael ei gwblhau cyn dechrau defnyddio'r anheddau a ganiateir drwy hyn a bydd yn rhaid cadw'r gwelliannau ar hyd oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 a Phennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

(04) Rhaid cwblhau'r llefydd parcio a ganiateir yma yn gwbl unol â'r manylion yn y dyluniad a gyflwynwyd, cyfeirnod P25-1064-S-XX-00-CFL-011 Rev D, cyn dechrau eu defnyddio ac wedi hynny rhaid eu defnyddio at y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau symud, parcio a throï heb amharu ar y briffordd i leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostud i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(05) Ni chaniateir dechrau datblygu'r safle nes bo manylion llawn y gwaith carreg allanol, fel y gwelir yn nyluniad rhif P25-1064-S-XX-00-CFL-007 Rev B, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio leol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y dyluniad o ansawdd dda.

(06) Er gwaetha'r oriau gwaith adeiladu sydd wedi'u nodi yn y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu bydd y gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau rhwng – 0800 – 1800 o'r gloch – Dydd Llun i Ddydd Gwener; 0800 – 1300 o'r gloch ar Ddydd Sadwrn ac ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud ar y Sul nac ar Wyliau Banc.)

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(07) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig a ganiateir drwy hyn.

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

(08) Rhaid cyflwyno cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer y rhostir a chynefinoedd eraill ar y safle i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau datblygu'r safle. Bydd rhaid i'r cynllun rheoli a monitro nodi pwys fydd yn gyfrifol am reoli a chynnal a chadw'r rhostir a'r cynefinoedd a chynnwys cynllun monitro ar gyfer y 30 mlynedd nesaf. Bydd rhaid rheoli'r safle a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y rhostir a chynefinoedd eraill ar y safle.

(09) Rhaid tirlunio'r safle yn unol â dyluniad rhif P25-1064-S-XX-00-CFL-014 Diwygiad D yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw at y cynllun tirlunio a'i reoli am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Rhaid disodli unrhyw goed neu llwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu sydd â chlefyd, yn y tymor plannu dilynol gyda choed a llwyni o'r un rywogaeth a maint â'r rhai y'r oedd angen eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(10) Ni chaniateir cael gwared ar goed neu lystyfiant neu wneud gwaith ymwthiol ger coed neu lwyni rhwng y 1af o Fawrth a'r 31ain o Awst yn ystod unrhyw flwyddyn oni bai bod y coed neu lystyfiant wedi cael eu harchwilio gan ecolegydd cymwys i gadarnhau nad oes adar yn nythu ynddynt cyn dechrau ar y gwaith clirio. Bydd rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig cyn dechrau cael gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng y 1af o Fawrth a'r 31ain o Awst.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar sy'n nythu ar y safle.

(11) Ni chaniateir dechrau datblygu'r safle nes bo cynllun sy'n nodi manylion y goleuadau allanol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid dylunio'r cynllun i sicrhau nad yw'r golau'n amharu ar dir neu eiddo cyfagos a bydd rhaid cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau yn cynnwys yr holl unedau golau, lampau, lled pelydrau ac unrhyw lwfrau gwrth ddisgleirdeb fydd yn cael eu defnyddio. Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol a bioamrywiaeth.

(12) Bydd y fynedfa yn cael ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen ar y 5 metr cyntaf o ymyl y briffordd a bydd rhaid i'r system draenio dŵr wyneb fod yn gwbl weithredol cyn dechrau datblygu gweddill y safle cyn i'r anheddau gael eu meddiannu.

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

(13) Bydd rhaid i'r lleoedd parcio gael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn dechrau defnyddio'r caniatâd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn caniatáu i gerbydau symud, parcio a throi heb amharu ar y briffordd i leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(14) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda graddiant nad yw'n fwy na 1:20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl y briffordd gyffiniol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er mwyn diogelu defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa ac er hwylustod_

(15) Rhaid adeiladu'r tramwyfeydd i gerbydau gyda graddiant nad yw'n fwy na 1:20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl y droedffordd gyffiniol.

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

(16) Bydd rhaid gosod ac adeiladu'r fynedfa yn gwbl unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn a bydd rhaid ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a'i defnyddio i ganiatáu mynediad yn unig.

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

(17) Bydd rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd ystâd a'r fynedfa yn unol â'r Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Ystâd ar Ynys Môn' (mae copiâu ar gael yn rhad ac am ddim gan yr awdurdod cynllunio lleol)

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

(18) Rhaid gosod cyrbau ar y ffordd/ffyrdd ystâd a rhaid gosod arwyneb terfynol a goleuadau ar y ffordd gerbydau a llwybrau troed cyn i'r annedd olaf ar yr ystâd gael ei meddiannu neu cyn pen 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar y safle, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(19) Ni fydd yr anheddau a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu hyd nes y bydd y lleoedd parcio ar gyfer yr anheddau hynny wedi cael eu cwblhau. Bydd y lleoedd parcio yn cael eu cadw at y dibenion hyn ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn creu unrhyw broblemau ar y ffordd neu broblemau parcio.

(20) Ni chaniateir rhyddhau dŵr wyneb o'r datblygiad i'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(21) Ni chaniateir dechrau datblygu'r safle nes bo'r holl fesurau yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r fynedfa a'r ffordd ystâd yn y dyfodol. Bydd rhaid cyflwyno'r manylion llawn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael cymeradwyaeth ysgrifenedig. Bydd rhaid cadw'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar hyd oes y datblygiad a bydd rhaid i'r manylion a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys y trefniadau ar gyfer sicrhau bod y fynedfa a'r ffordd ystâd yn cael eu gweithredu'n ddiogel ar hyd oes y datblygiad. Rhaid cynnal a chadw'r fynedfa a'r ffordd ystâd yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(22) Er gwaetha'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" a gyflwynwyd. Ni chaniateir dechrau datblygu'r safle nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu diwygiedig wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid i'r CEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn gysylltiedig â chloddio cerrig a manylion yr isod, o leiaf:

- yr oriau gwaith yn ystod y gwaith cloddio.
- yr amser a gymerir i gwblhau'r gwaith cloddio.
- y mesurau ar gyfer rheoli a lliniaru baw a llwch.
- y mesurau ar gyfer rheoli effaith a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.
- Uchder, manylion a lliw y ffensys a'r rhwystrau a fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd yn rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd y gwaith adeiladu'n amharu ar fwynderau lleol.

(23) Cyn dechrau datblygu'r safle, yn cynnwys clirio llystyfiant, bydd rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cael gwared ar Rywogaethau Ymledol Anfroddol a bydd rhaid i'r cynllun hwnnw gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd rhaid i'r gwaith gael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr amgylchedd ac atal rhywogaethau ymledol anfroddol rhag ymledu.

(24) Rhaid gosod haen fewnol SolarTECK HP Charcoal 35 ar y ffenestri sydd i'w gweld yn nyluniad rhif P25-1064-S-XX-00-CFL-008 Rev B cyn dechrau defnyddio'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn a bydd rhaid eu cadw ar hyd oes y caniatâd a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn gwarchod cymeriad arbennig yr AHNE gerllaw a pheidio ag amharu ar yr awyr dywyll.

(25) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion sydd wedi'u cynnwys yn y cynlluniau isod, yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau'n gysylltiedig â'r cais oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaethau yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad – P25-1064-S-XX-00-CFL-001 Rev B
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - Diwygiad A, Ionawr 2026
- Mynediad i'r Safle a Gwelededd - P25-1064-S-XX-00-CFL-016 Rev E
- Cynllunio Ecoleg – P25-1064-S-XX-00-CFL-015 Rev D
- Cynllunio Ecoleg – Ymlusgiaid – P25-1064-S-XX-00-CFL-017
- Cynllunio Tirweddu – P25-1064-S-XX-00-CFL-014 Rev D
- Strategaeth Draenio Arfaethedig – P25-1064-S-XX-00-CFL-013 Rev D
- Lefelau Llawr Gorffenedig - Cymhariaeth – P25-1064-S-XX-00-CFL-012
- Cynllun Safle Arfaethedig – P25-1064-S-XX-00-CFL-011 Rev D
- Cymharu Drychiadau – P25-1064-S-XX-00-CFL-010
- Cymharu Cynlluniau Llawr – P25-1064-S-XX-00-CFL-009
- Deunyddiau Arfaethedig – P25-1064-S-XX-00-CFL-008 Rev B
- Drychiadau Arfaethedig – P25-1064-S-XX-00-FL-007 Rev B
- Cynllun Llawr Arfaethedig – P25-1064-S-XX-00-CFL-006
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Brian Killingworth– Medi 2025
- Datganiad Cynaliadwyedd Diwygiad 00 Ref 1064-25
- Asesiad o'r Effaith Ecolegol, dyddiedig 30ain Gorffennaf 2025 gan Eco-Scope Ecological Solutions
- Asesiad o'r Effaith Ecolegol, dyddiedig 6ed Mai 2025 gan Eco-Scope Ecological Solutions

Rheswm: Er mwyn 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, PS16, PS17, TAI5, TAI8, PS18, TAI15, TAI16, PS19, AMG1, AMG5, AT4,

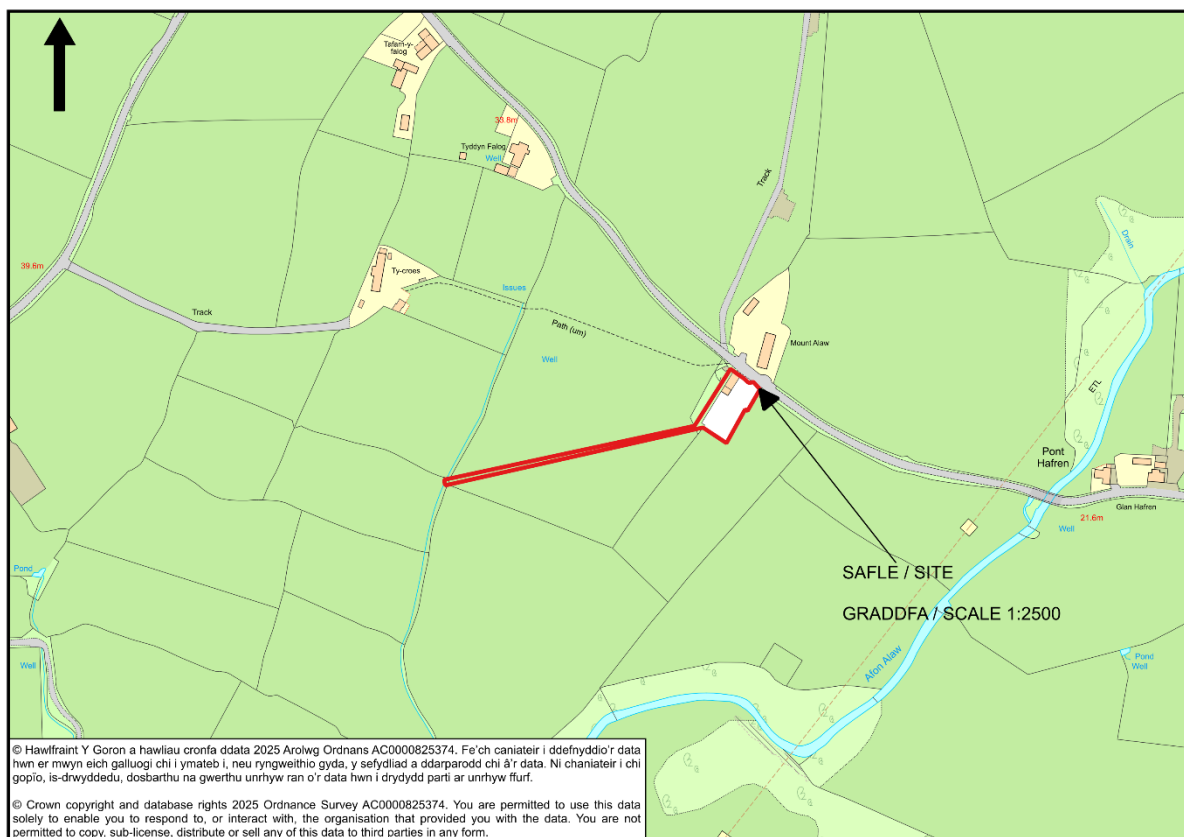
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2025/61

Ymgeisydd: Mr & Mrs Gavin & Elin Parry-Jones

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (13) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio 47C152 (newid defnydd yr adeilad allanol i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r dyluniad ar dir gyferbyn â

Lleoliad: Mount Alaw, Llanddeusant



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan fod ei fod yn groes i Bolisi TAI 7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o blaid ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (13) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais cynllunio 47C152 (trosi adeilad allan yn annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn addasu'r dyluniad ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn welliant derbyniol i'r dyluniad a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais rhif 47C152, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi Tai 7: Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Ni fydd y llwybr cyhoeddus yn cael ei effeithio
Cynghorydd Jackie Lewis	No response
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried y cais oherwydd credir nad oes gan yr ymgeisydd reolaeth dros y sefyllfa gynllunio ac mae hynny'n ystyriaeth berthnasol mewn perthynas ag unrhyw benderfyniad cynllunio.
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau Safonol.
Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor safonol a chais am arolwg ecolegol ychwanegol os na fydd eiddew wedi cael ei glirio erbyn diwedd Chwefror
GCAG / GAPS	Dim ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim ymateb
Draenio / Drainage	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod hysbysiad ar y safle ac anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Gosodwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol am ei fod yn gais sy'n gwyro a'i fod yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/02/2026. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau'n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C152 - Cais llawn ar gyfer trosi'r adeilad allan yn annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant - Cymeradwywyd 25/5/17

47C152A/DIS - Cais i ryddhau amodau (07) (dŵr wyneb), (08) (cynllun rheoli traffig), (10) (cynllun goleuadau allanol) ac (11) (mesurau lliniaru) o gais cynllunio 47C152 ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant - Rhyddhawyd yr Amodau 12/9/17

LUE/2024/27 - Cais am dystysgrif datblygiad neu ddefnydd cyfreithlon gan fod gwaith perthnasol wedi cychwyn ar ganiatâd 47C152 (Trosi adeilad allan yn annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) a thrwy hynny ddiogelu'r caniatâd ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant - Anghyfreithlon 6/12/24

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn welliant derbyniol i'r dyluniad a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gais rhif 47C152, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu eiddo preswyl cyfagos.

Y prif faterion yn gysylltiedig â'r cais yw:

- Y Datblygiad Arfaethedig.
- Hanes Cynllunio
- Ystyriaethau Polisi
- Lleoliad, Graddfa a Dyluniad
- Eiddo Preswyl Cyfagos
- Priffyrdd a Pharcio:
- Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd:

Y Datblygiad Arfaethedig:

Cais yw hwn o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (13) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais gynllunio 47C152 (trosi adeilad allan yn annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn addasu'r dyluniad ar dir gyferbyn â Mount Alaw, Llanddeusant.

Lleolir y safle yn y cefn gwlad agored a cheir mynediad at yr eiddo ar hyd ffordd wledig gul. Mae'r adeilad sydd yn adfail wedi'i leoli gyferbyn ag eiddo a elwir yn Mount Alaw, Llanddeusant.

Mae'r bwriad yn cynnwys addasu dyluniad y caniatâd blaenorol er mwyn adlewyrchu'r gwaith ailadeiladu.

Hanes Cynllunio

Yn 2017 rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y safle o dan gais cynllunio rhif 47C152 ar gyfer trosi'r adeilad allan a adeiladwyd o garreg yn annedd preswyl marchnad agored, addasu ac ehangu ac adeiladu

mynedfa newydd i gerbydau. Rhoddwyd y caniatâd o dan bolisiâu Cynllun Lleol blaenorol Ynys Môn oedd yn caniatáu trosi adeiladau allan yn unedau preswyl marchnad agored.

Cyflwynwyd cais cynllunio pellach o dan 47C152A/DIS i ryddhau amodau perthnasol y caniatâd gwreiddiol.

Derbyniodd yr Adran Gynllunio Gŵyn Orfodaeth yn Ebrill 2023 oedd yn datgan nad oedd y gwaith oedd wedi dechrau ar y safle yn cydymffurfio â'r caniatâd gwreiddiol a bod rhan o'r adeilad allan oedd i fod i gael ei gadw wedi cael ei ddymchwel. Rhoddwyd y gorau i weithio ar y safle a chyflwynodd yr ymgeisydd gais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i brofi bod gwaith wedi dechrau ar y safle.

Cyflwynwyd cais defnydd cyfreithlon o dan LUE/2024/27 ac roedd yn darparu tystiolaeth fod gwaith perthnasol wedi'i gychwyn ar ganiatâd 47C152 a bod y caniatâd, felly, wedi'i ddiogelu. Fodd bynnag, penderfynwyd ei fod yn Anghyfreithlon ar 6/12/24. Er mwyn cyflwyno ychydig mwy o gefndir, cadarnhaodd y swyddog achos fod gwaith perthnasol wedi'i gychwyn ar y safle trwy dyllu ffos gan ddefnyddio peiriant tyllu a gosod gwaith trin carthffosiaeth ar y tir. Ymddengys o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod y gwaith trin carthffosiaeth wedi'i osod yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Fodd bynnag, ni roddwyd dystysgrif defnydd cyfreithlon gan fod yr ymgeisydd wedi dymchwel rhan o'r adeilad allan ddylai fod wedi'i gadw, gan olygu fod yr ymgeisydd wedi mynd yn groes i'r caniatâd gwreiddiol, 47C152, ac ni fyddai'n bosib iddo bellach wneud y gwaith yn unol â'r caniatâd gwreiddiol.

O ganlyniad i hyn mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r cais cynllunio presennol er mwyn addasu'r dyluniad a gwneud mwy o waith ailadeiladu nag a ganiatawyd o dan 47C152.

Ystyriaethau Polisi:

Mae'r cynnig yn gwyro oddi wrth Polisi TAI 7 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gan nad yw'n bodloni meini prawf ar gyfer datblygu unedau preswyl newydd yng nghefn gwlad. Mewn termau polisi caeth, ni ellir cefnogi'r cynllun. Er hynny, mae'n rhaid ystyried p'un a yw'r addasiadau arfaethedig yn dderbyniol ac a fyddai'r bwriad yn welliant, o gymharu â chyflwr presennol y safle.

Roedd y caniatâd gwreiddiol yn caniatáu adeiladu estyniad mawr, a chodwyd y gwaith dur ar y safle nifer o flynyddoedd yn ôl. Mae'r safle presennol yn flêr iawn ac mae'n amlwg iawn wrth deithio ar y ffordd gul wledig ac ystyrir ei fod yn cael effaith andwyol ar y cefn gwlad agored.

Lleoliad, Graddfa a Dyluniad:

Mae'r bwriad bellach yn golygu ailadeiladu rhai elfennau o'r adeilad allan blaenorol gan eu bod wedi cael eu dymchwel heb dderbyn caniatâd yn gyntaf.

Mae'r cynlluniau arfaethedig yn dangos y waliau sydd angen eu hailadeiladu ar y drychiadau arfaethedig. Derbyniwyd arolwg strwythurol wedi'i ddiweddarau gyda'r cais cynllunio ac mae'n cadarnhau bod yr adeiladau allan mewn cyflwr gwael ac nad oes fawr o waith cynnal a chadw ac atgyweirio wedi'i wneud arnynt yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Mae'r peiriannydd yn datgan fod yr adeilad allan yn cael ei ystyried yn addas i'w drosi, o ystyried ei sylwadau cyffredinol yn ei adroddiad. Mae'r peiriannydd wedi cadarnhau hefyd, trwy'r asiant cynllunio, fod y gwaith ailadeiladu a ddangosir ar y cynlluniau arfaethedig yn gywir a'u bod yn adlewyrchu'r gwaith ailadeiladu sydd angen ei wneud.

Bydd y cynnig felly'n cael ei gymeradwyo yn unol â'r adroddiad strwythurol a'r gwaith ailadeiladu, fel y'i nodir ar y drychiadau arfaethedig. Byddai angen caniatâd cynllunio newydd, ac ystyriaeth bellach fel y bo'n briodol, ar gyfer unrhyw waith dymchwel ychwanegol.

Mae edrychiad cyffredinol yr adeilad allan a'r estyniad yn eithaf tebyg i'r cynlluniau gwreiddiol heblaw am ailadeiladu tua 15.93 metr sgwâr o'r adeilad allan gwreiddiol, oedd i fod i gael ei gadw. Nid oes bwriad adeiladu mwy o estyniadau fel rhan o'r cais hwn.

Er bod y bwriad yn golygu fod 15.93 metr sgwâr o'r adeilad allan presennol wedi cael ei ddymchwel, nid oes newid o safbwynt faint o waith ailadeiladu sydd angen ei wneud ar yr adeilad allan sy'n parhau i sefyll ar y safle. Ar y sail hon, ystyrir y byddai caniatáu'r addasiadau yn well na'r adeilad blêr a'r strwythur dur sydd ar y safle ar hyn o bryd. Bydd yr adeilad wedi'i drosi'n gwella'r ardal.

Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae gofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu wedi cael eu hystyried: Meini prawf datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall, neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Ni fydd y bwriad yn cael mwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r datblygiad a ganiatawyd o dan y caniatâd gwreiddiol.

Priffyrdd a Pharcio

Mae Polisi TRA 2 yn datgan y dylai trefniadau parcio ar gyfer yr holl ddulliau teithio gydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor. Mae Polisi TRA 4 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Nid yw'r bwriad yn cynnwys ychwanegu mwy o ystafelloedd gwely nag a ganiatawyd fel rhan o'r cais gwreiddiol. Mae digon o le i barcio a symud a throi ceir ar y safle.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd:

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Darparwyd arolwg ecolegol gyda'r cais cynllunio. Mae ecolegydd y Cyngor wedi cadarnhau nad oes angen arolwg pellach ar yr amod bod yr eiddew ar y wal dalcen yn cael ei glirio cyn diwedd Chwefror eleni. Os nad yw'r gwaith yn cael ei gwblhau erbyn diwedd Chwefror, yna bydd angen arolwg ecolegol pellach. Mae'r asiant wedi cadarnhau fod yr eiddew am gael ei glirio erbyn diwedd Chwefror ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn iddo gyflwyno tystiolaeth ffotograffig erbyn diwedd y mis.

Mae'r arolwg ecolegol yn argymhell gwella bioamrywiaeth ac mae'r gwelliannau hyn yn cael eu dangos ar y cynlluniau arfaethedig. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau eu bod yn cael eu cwblhau'n unol â'r cynlluniau.

Casgliad

Nid yw'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi TAI 7 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Drosi eiddo yng nghefn gwlad agored. Er hynny, byddai gwella'r safle blêr presennol yn gwella edrychiad yr ardal. Dim ond darn bychan o wal (15.93 metr sgwâr) fyddai'n cael ei ailadeiladu a byddai'r rhan fwyaf o'r adeilad allan carreg yn cael ei gadw. Mae'r bwriad hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Pholisi Cynllunio Cymru, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu'r cais.

Argymhelliad

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

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) Bydd y lle parcio'n cael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn, a'i gadw at y dibenion hynny yn unig wedi hynny.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(03) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda lleiniau gweledd 2.0 metr wrth 43 metr ar y naill ochr â'r llall. O fewn llinellau'r lleiniau gweledd, ni chaniateir unrhyw beth sy'n uwch nag 1 metr mewn uchder o lefel y briffordd gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(04) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn, ac wedi hynny bydd y fynedfa'n cael ei chadw a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig ac ni roddir unrhyw rwystr parhaol arni.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda graddiant nad yw'n fwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl y briffordd gyfagos.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(06) Dylid cwblhau'r mynediad gyda arwyneb bitwmin neu ddeunydd wyneb addas arall fel y gellir cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Priffordd Sir gyda'r system ddraenio dŵr arwyneb wedi'i chwblhau ac mewn cyflwr gwaith cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffordd ...

(07) Bydd gwaith dymchwel ac ailadeiladu'n cael ei gyfyngu i'r ardaloedd hynny a ddangosir ar ddyluniad rhif A.03.02 . Bydd angen cais cynllunio newydd ar gyfer unrhyw waith adeiladu yn ychwanegol i'r hyn a ddangosir ar ddyluniad rhif A.03.02.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(08) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn arall sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygu a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yn cael eu gwahardd trwy hyn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(09) Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â Pharagraff 5 'Dull lliniaru'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir - Fersiwn 1.0' gan Greenman Ecology, dyddiedig 29 Gorffennaf 2016, a gyflwynwyd o dan gais rhif VAR/2025/61.

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

(10) Bydd y gwelliannau ecolegol a ddangosir ar ddyluniad rhif A.03.02 yn cael eu cyflawni cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd rhaid eu cadw felly ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG 5.

(11) Bydd y datblygiad a ganiateir o dan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau'n unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd ac a nodir isod:-

**Cynllun Lleoliad A.01.1 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Drychiadau Arfaethedig - A.03.02 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Cynlluniau Llawn Arfaethedig - A.03.1 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Cynllun Bloc A.01.02 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Cynllun Llawn - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Asesiad o Oblygiadau Llifogydd - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Gosodiad Draenio'r Safle - A.01.03 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Cynllun Draenio - A.01.03
Arolwg Strwythurol - IE Engineering dyddiedig 28 Hydref 2025 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
Adroddiad Ecolegol - Greenman Ecology dyddiedig 29 Gorffennaf 2016 - Derbyniwyd gyda chais cynllunio VAR/2025/61
System Ddraenio A.03.1
Gwybodaeth Ddraenio a gymeradwywyd o dan 47C152A/DIS
Gwybodaeth Trin Dŵr Gwastraff a gymeradwywyd o dan 47C152A/DIS
Tystysgrif Kingspan - Cymeradwywyd o dan 47C152A/DIS
Gwybodaeth Gwaredu Slwtsh a gymeradwywyd o dan 47C152A/DIS
Kingspan Owners Handbook - Cymeradwywyd o dan 47C/152A/DIS
Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Cymeradwywyd o dan 47C/152A/DIS**

O dan gais cynllunio 47C/152A/DIS a VAR/2025/61.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.