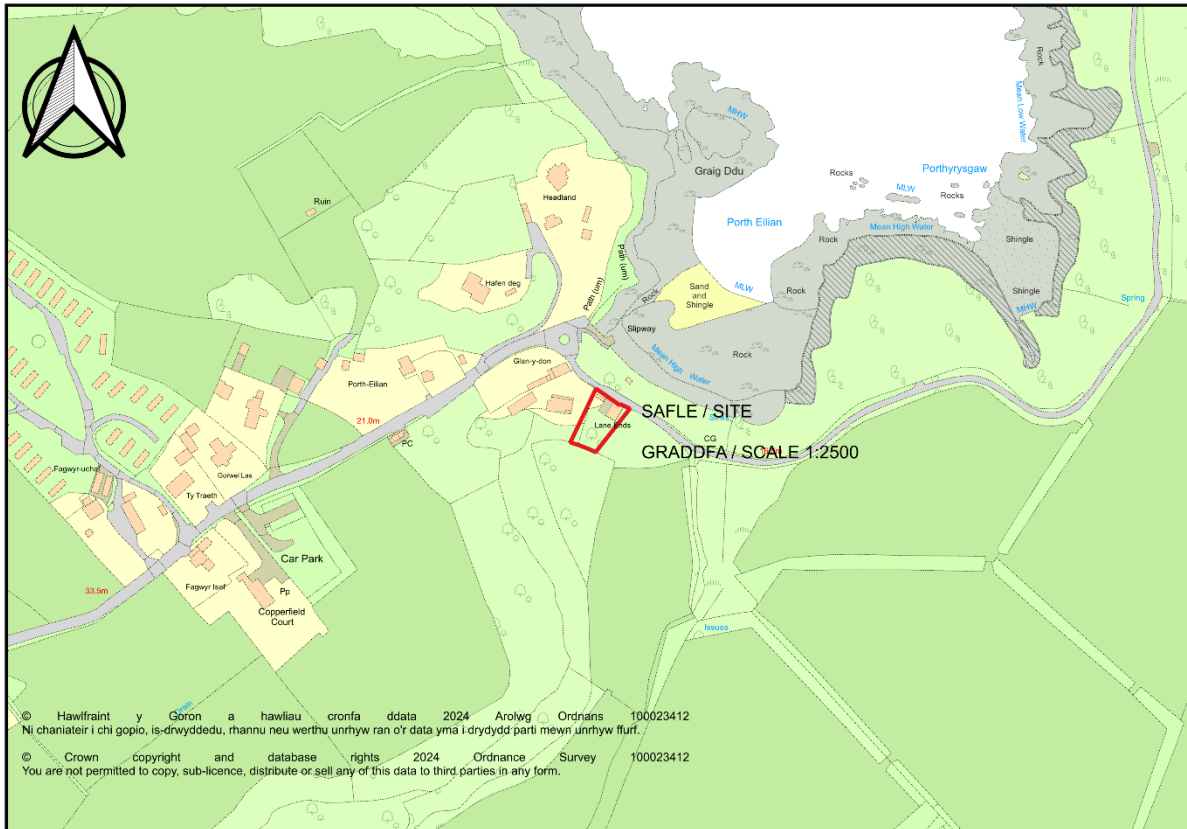


Rhif y Cais: FPL/2023/339

Ymgeisydd: Mr N Roscoe

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid dyluniad yr adeilad a cais ôl-weithredol ar gyfer gosod paced trin carthffosiaeth yn y storfa gychod ar dir ger

**Lleoliad:** Lane Ends, Llaneilian



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorwyr Aled Morris Jones a Liz Wood oherwydd pryderon am orddatblygu a phryderon lleol am y cais.

### Y Cynnig a'r Safle

Adeilad deulawr ar ei ben ei hun yw safle'r cais, wedi'i leoli ar lain o dir i'r gorllewin o'r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion anheddiad Llaneilian. Mae'r safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac mae'n agos ar Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais llawn i newid dyluniad yr adeilad, ynghyd â chais ôl-weithredol ar gyfer gosod gwaith trin carthffosiaeth. Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gan swyddogion gorfodi.

## Mater(ion) Allweddol

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

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn 2023-2028

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

Polisi Cynllunio Cymru – Rhifyn 12 (2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle o fewn yr AHNE ac mae'n agos at ychydig o safleoedd dynodedig eraill. Mae angen plannu tair coeden frodorol yn lle'r goeden y bwriedir ei thorri, a dylid gosod blychau adar ar yr adeilad er mwyn gwella bioamrywiaeth. Darparwyd cyngor ynglŷn â phlannu a goleuadau allanol. Gofynnwyd am wybodaeth bellach am y gollyngiad o'r gwaith trin carthffosiaeth ac nid oedd gan yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol unrhyw sylwadau pellach i'w gwneud ar ôl derbyn y wybodaeth.
Cynghorydd Derek Owen	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon am y datblygiad.
Cynghorydd Liz Wood	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor ar ran y cyngor cymuned
Cyngor Cymuned Llanellian Community Council	Codwyd nifer o bwyntiau ynglŷn â'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf. Amlinellwyd hanes cynllunio'r safle a nodwyd bod newidiadau sylweddol, nad oeddent wedi eu cytuno â'r

Awdurdod Cynllunio Lleol, wedi'u gwneud i'r dyluniad gwreiddiol wrth adeiladu'r adeilad. Nodwyd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gwrthod yr ymgais i reoleiddio'r newidiadau ac, yn dilyn hynny, gwrthodwyd yr apêl gan PEDW. Nid oes gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r drws gweithdy arfaethedig, ond byddai colli'r gofod gwag mewnol ar y llawr cyntaf a gostwng uchder y prif agoriad yn cyfyngu defnydd arfaethedig yr adeilad yn y dyfodol fel tŷ cwch. Mae rhywfaint o ddryswch ynglŷn â chapasiti'r gwaith trin carthffosiaeth a gofynnwyd am gadarnhad p'un a yw'r capasiti ar gyfer 4 neu 6 pherson. Mae'n rhesymol cynnwys toiled a gwaith trin carthion yng nghynlluniau'r tŷ cwch, ond byddai gwaith trin carthffosiaeth llai yn addas ar gyfer y datblygiad. Mae'r balconi Juliet ar ddrychiad cefn yr adeilad yn nodwedd weledol amhriodol a fyddai'n cael ei ddisodli gan ffenestr. Nid yw lluniadau'r mynediad yn cyd-fynd â mynediad y safle a bydd angen cynllun plannu. Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys unrhyw fanylion am ramp i ganiatáu mynediad i'r storfa gychod, ac mae gwahaniaeth mawr rhwng lefel y ffordd a lefel yr adeilad.

Roedd ail ymateb y Cyngor Cymuned yn codi nifer o'r un pwyntiau â'r ymateb gwreiddiol, ond roedd yn parhau i ddweud bod dogfennau annigonol wedi'u cyflwyno. Ceisiwyd sicrhwydd bod y gwaith trin carthffosiaeth a'r pibellau gollwng yn cydymffurfio â rheoliadau adeiladau, ei fod yn addas ar gyfer adeilad nad yw'n un preswyl a bod y caniatâd priodol wedi'i dderbyn fel bod modd cynnal a chadw'r bibell ollwng. Cefnogi'r newidiadau i'r fynedfa ar yr amod bod y lleiniau gweledd yn dderbyniol i'r adran briffyrdd. Pryder nad yw'r wal newydd gydag wyneb garreg i gau'r fynedfa bresennol yn debygol o gydweddu'n dda â'r AHNE. Byddai lluniadau croestoriad yn caniatáu i'r Cyngor Cymuned asesu'r cais o safbwynt mynediad. Mae angen gosod amodau i gyfyngu ar ddefnydd yr adeilad a darparu amserlen ar gyfer gwneud y gwaith.

Yn ystod y cyfnod ymgynghori olaf, gofynnodd y Cyngor Cymuned ai lefelau'r safle oedd y rhifau coch ar y cynllun safle, gan ddefnyddio'r storfa gychod fel pwynt datwm. Nodwyd nad oedd gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno i argyhoeddi'r Cyngor Cymuned fod modd defnyddio'r adeilad fel storfa gychod. Gwrthwynebu lefelau'r safle oherwydd bod step 150mm o uchder rhwng y safle a'r storfa gychod, a dylid lleihau'r uchder er mwyn defnyddio'r adeilad fel storfa gychod.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Darparwyd cyngor ar yr AHNE a safleoedd gwarchoddedig cyfagos. Mae'r cynnig yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Gadwraeth Arbennig neu'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig oherwydd ei faint a'i natur.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Yn fodlon â'r cynnig ac ni fydd yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd. Darparwyd cyngor ynglŷn â phriffyrdd.

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 22/03/2024. Nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol, hysbysebwyd y cais ddwywaith eto, trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiadau olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2024 a 23/04/2024 ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar ddiwedd y tri chyfnod ymgynghori.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

24C352 – Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau yn Lane Ends, Llanelian. Caniatwyd 25/02/2019.

DIS/2019/99 – Cais i ryddhau amod (03) (Deunyddiau Allanol) (04) (Dull amgáu) (05) (Torri, tocio a brigdorri coed) (06) (Cynllun tirlunio) (10) (Cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 24C352 yn Lane Ends, Llanelian. Rhyddhawyd yr amod yn rhannol 05/11/2019.

MAO/2021/29 – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y storfa gychod yn Lane Ends, Llanelian. Tynnwyd yn ôl 15/12/2021.

VAR/2021/91 – Cais o dan Adran 73A er mwyn amrywio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (10) (Cynllun Draenio) o gais cynllunio rhif 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio dyluniad y storfa gychod yn Lane Ends, Llanelian. Gwrthodwyd 03/08/2022. Gwrthodwyd yr apêl.

SCR/2021/94 – Barn sgrinio ar gyfer VAR/2021/91: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) a (10) (Cynllun Draenio) o gais cynllunio rhif 24C352 (Cais llawn i newid defnydd y llain yn dir preswyl, codi garej/storfa gychod newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau) er mwyn caniatáu cynnwys lluniadau diwygiedig yng ngeiriad yr amod yn Lane Ends, Llanelian, Amlwch. Nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 06/01/2022.

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif fater yw p'un a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

### Y Bwriad a'r Safle

Mae safle'r cais yn adeilad deulawr ar ei ben ei hun a leolir ar lain o dir i'r gorllewin o'r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion yr anheddiad yn Llanelian. Mae'r safle tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr,

yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), ac mae o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn ac mae'n agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r cynllun arfaethedig yn gais llawn i newid dyluniad yr adeilad, ynghyd â chais ôl-weithredol ar gyfer gosod gwaith trin carthffosiaeth. Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gan swyddogion gorfodi.

Prif faterion y cais yw:

- i. Hanes y Safle
- ii. Lleoliad a Dyluniad
- iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iv. AHNE ac Ecoleg
- v. Priffyrdd a Mynediad

### **i. Hanes y Safle**

Caniatawyd cais rhif 24C352, ar gyfer codi garej/storfa gychod newydd, ym mis Chwefror 2019. Ni adeiladwyd yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd a gosodwyd drysau gwydr sy'n plygu'n eu hanner a ffenestr yn hytrach na dau ddrws garej ar y drychiad blaen. Gosodwyd balconi Juliet ar y drychiad ochr yn hytrach na grisiau a drws, gosodwyd gwaith trin carthffosiaeth ynghyd â thoiled mewnol, ac yn lle gofod gwag uwch ben y storfa gychod, mae'r ardal storio'n ymestyn ar hyd y llawr cyntaf cyfan.

Roedd y safle'n destun ymchwiliad gorfodi yn 2021, gan nad oedd yn cydymffurfio â'r cynlluniau a gymeradwywyd. Cyflwynwyd cais VAR/2021/91 mewn ymgais i reoleiddio'r newidiadau hyn, ond gwrthodwyd y cais ym mis Awst 2022 gan fod y newidiadau i'r dyluniad yn golygu ei fod yn debycach i annedd na'r storfa gychod a ganiatawyd. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad a chafodd yr apêl ei wrthod gan PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) ym mis Medi 2023.

### **ii. Lleoliad a Dyluniad**

Roedd y caniatâd gwreiddiol ar gyfer tŷ cychod deulawr, gyda lle storio uwch ben y gweithdy a gofod gwag uwch ben y storfa gychod. Roedd yn mesur 11m wrth 6m, gyda tho pig 6m o uchder ac uchder y bondo oedd 3.5m. Roedd y dyluniad a gymeradwywyd yn cynnwys dau ddrws garej a drws arferol ar y drychiad blaen, ffenestr ar y llawr cyntaf yn wynebu'r arfordir, drws arferol a grisiau ar yr ochr arall ar lefel y llawr cyntaf, ynghyd â dwy ffenestr to ar y naill ochr a'r llall.

Yr un ôl-troed sydd i'w adeilad a adeiladwyd ac mae'r uchder yr un fath, ond mae'r dyluniad a gymeradwywyd wedi cael ei newid heb ganiatâd, fel y nodwyd yn yr adran flaenorol. Mae'r cais hwn yn ceisio newid dyluniad yr adeilad, a'i wneud yn debycach i storfa gychod, sef y defnydd arfaethedig. Bydd drws garej yn cymryd lle'r drws gwydr sy'n plygu'n ei hanner, a bydd y drws arferol lliw llwyd twyll yn cael ei gadw. Yn sgil hyn bydd drychiad blaen yr adeilad yn edrych fel storfa gychod, ac mae'n debyg iawn i'r dyluniad a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3 gan y bydd yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad y safle ac yn gwella ei chymeriad a'i edrychiad.

Yr unig newid allanol arall yw'r balconi Juliet yn lle'r drws a'r grisiau. Gan fod y balconi ar y drychiad ochr tua'r de ac nid oes modd ei weld o olygfeydd cyhoeddus, ystyrir mai addasiad bychan ydyw ac nid yw'n effeithio ar ddyluniad yr adeilad. Bydd yr adeilad yn cael ei orffen gyda chyfuniad o rendr lliw ifori a chladin pren, to teils a ffenestri UPVC. Ystyrir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel, yn unol â pholisi PCYFF3, ac mae'n ystyried cyd-destun yr amgylchedd naturiol, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n addas i'r ardal. Ystyrir bod y dyluniad yn addas ar gyfer defnydd arfaethedig yr adeilad ac mae'n newid bychan o gymharu â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Bydd Amod (02) yn sicrhau fod yr holl waith adeiladu'n cael ei gwblhau o fewn cyfnod o 24 mis.

Mae'r newidiadau tu mewn i'r adeilad yn cynnwys gosod toiled ac ystyrir bod hyn yn rhesymol o ystyried pellter yr adeilad oddi wrth y toiledau cyhoeddus agosaf a'r ffaith nad ydynt yn agored drwy'r flwyddyn. Y newid mewnol arall yw bod y lle storio yn ymestyn ar hyd y llawr cyntaf cyfan, ac, yn wahanol i'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol, ni fydd gofod uwch ben y storfa gychod. Mae'r lluniadau croestoriad yn

dangos bod yr uchder o'r llawr i'r nenfwd tua 5m gydag uchder y llawr gwaelod yn 2.25m a bydd y llawr cyntaf yn 2.4m o uchder. Ystyrir bod uchder mewnol y llawr gwaelod yn addas ar gyfer defnydd arfaethedig yr adeilad fel storfa gychod a bydd digon o le i sefyll yn yr adeilad. Ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod yn amheus am y math o gwch fydd yn cael ei chadw yn yr adeilad, ac mae amod (06) yn cyfyngu defnydd o'r adeilad ac ni ellir ond ei ddefnyddio fel storfa gychod. Byddai unrhyw ddefnydd arall yn torri rheolau cynllunio.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ger yr arfordir yn Llanelian, ac nid oes ond ychydig o eiddo gwasgaredig yn yr ardal. Mae'r storfa gychod tua 18m i'r dwyrain o'r eiddo cyfagos agosaf, sef Lane Ends, ac mae fwy na 30m oddi wrth Glan y Don a Cuddfan. Oherwydd y pellter sydd rhwng y storfa gychod a'r eiddo cyfagos ac oherwydd bod y newid dan sylw, sy'n golygu bod yr adeilad yn edrych yn debycach i storfa gychod, yn fychan o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn barod, ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar breifatrwydd na mwynderau unrhyw eiddo cyfagos, ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

### **iv. Ecoleg ac AHNE**

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio amgen) a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision.

Bydd tri math o flychau adar yn cael eu gosod ar yr adeilad, a bydd amod (04) yn sicrhau eu bod yn cael eu gosod ar yr adeilad cyn ei ddefnyddio gyntaf fel storfa gychod. Bydd un golau allanol yn cael ei osod ar ddrychiad blaen yr adeilad, gan gydymffurfio â gofynion awyr dywyll, a chan sicrhau na fydd unrhyw lygredd golau yn deillio o'r datblygiad. Bydd un goeden a darn o wrych 3m o hyd i'r gogledd o'r safle'n cael eu torri a bydd tair coeden ffrwythau'n cael eu plannu yn eu lle. Bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru. Gosodwyd gwaith trin carthffosiaeth ar gyfer 6 pherson a bydd yn rhyddhau dŵr i'r cwrs dŵr presennol i'r gorllewin. Ystyrir bod cyfiawnhad dros hyn, i wasanaethu'r toiled, ac amlinellwyd hyn gan yr arolygydd yn y penderfyniad ar yr apêl, oherwydd pellter y safle oddi wrth y toiledau cyhoeddus a'r ffaith nad ydynt yn agored drwy gydol y flwyddyn. Mae'r hysbysiadau priodol wedi eu cyflwyno i berchnogion tir i'r gorllewin ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru nac Ecolegydd y Cyngor wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r safle o fewn AHNE Ynys Môn a'r nod yw gwarchod a gwella'r rhinweddau a nodweddiad arbennig sy'n creu harddwch naturiol yr ardal, yn unol â pholisi AMG 1 a Chynllun Rheoli'r AHNE. Oherwydd maint bychan y datblygiad, sy'n adfer dyluniad yr adeilad i gyd-fynd â'r defnydd fel storfa gychod a gymeradwywyd yn flaenorol, a'r ffaith ei fod yn defnyddio deunyddiau gorffenedig priodol, ni chredir y bydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd ddynodedig.

### **v. Priffyrdd a Mynediad**

Bwriedir addasu'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cais hwn. Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei chau trwy adeiladu wal derfyn newydd gydag wyneb garreg arni, a bydd mynedfa newydd yn cael ei hagor tua 3.6m i'r gorllewin, gan olygu bod angen dymchwel rhan o wal a thynnu rhan o'r gwrych. Nid oes gan yr adran Briffyrdd wrthwynebiad i'r newid bychan hwn ac ni fydd yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, felly mae'n cydymffurfio â pholisïau trafndiaeth yn y CDLIC.

Bydd y fynedfa newydd yn darparu mynediad gwell i'r safle a'r lle parcio ceir newydd. Bydd tri lle parcio yn cael eu darparu i'r gogledd orllewin o'r safle, tua 8m o flaen yr adeilad. Bydd yr ardal o flaen yr adeilad

yn cael ei orffen gyda system balmant fân-dyllog fydd yn cael ei lenwi gyda thywod a phridd a bydd hynny'n codi lefel y safle i ddarparu mynediad i'r adeilad. Mae lefelau'r safle ar y cynllun safle arfaethedig yn dangos gwahaniaeth o 150mm mewn uchder rhwng lefel orffenedig llawr yr adeilad a'r safle cyfagos, ac mae'r safle'n gostwng yn raddol ym mhob cyfeiriad ymhellach oddi wrth yr adeilad. Ni ystyrir y bydd y step 150mm o uchder yn effeithio ar ddefnydd yr adeilad, ac mae'r ymgeisydd yn cynnig defnyddio ramp dros dro i gael mynediad. Defnydd anfynych fydd yn cael ei wneud o'r adeilad felly ystyrir bod hyn yn briodol a bydd yn caniatáu i'r adeilad gael ei ddefnyddio at y diben a fwriadwyd, sef storio cychod.

## **Casgliad**

Mae'r cais yn bwriadu gwneud newidiadau i ddyluniad yr adeilad er mwyn galluogi iddo gael ei ddefnyddio at y diben a fwriadwyd fel storfa gychod. Ystyrir bod y newidiadau i'r dyluniad yn rhai bychan ac maent yn debyg i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn 2019. Ystyrir bod y dyluniad o ansawdd uchel, bydd yn gydnaws â'r ardal gyfagos a bydd yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w lleoliad sensitif ar yr arfordir. Ni ystyrir y bydd y cais yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos a bydd yn arwain at welliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth. Mae'r fynedfa newydd yn dderbyniol i'r adran briffyrdd ac ystyrir y bydd codi lefelau'r safle'n darparu mynediad digonol i'r storfa gychod, o ystyried na fydd yn cael ei ddefnyddio'n aml. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

## **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei ganiatáu gyda'r 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:**

- **2706:23:1 - Cynllun lleoliad**
- **2706:23:3d - Cynllun safle arfaethedig**
- **2706:23:4b - Cynlluniau llawr, edrychiadau a rhaniad arfaethedig**
- **2706:23 - Datganiad seilwaith gwyrdd**

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

**(02) O fewn 24 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cwblhau'r holl waith adeiladu a ddangosir ar y cynlluniau llawr, drychiadau a rhaniad arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:4b, ac wedi hynny i'w gadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.**

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

**(03) Cyn i'r adeilad gael ei ddefnyddio fel storfa gychod am y tro cyntaf rhaid cwblhau'r holl waith i'r fynedfa a'r man parcio a ddangosir ar y cynllun safle arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:3d, ac wedi hynny ei gadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd yn unol â Pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

**(04) Cyn i'r adeilad gael ei ddefnyddio fel storfa gychod am y tro cyntaf rhaid gosod y tri blwch adar a ddangosir ar y drychiadau arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:4b, ar yr adeilad ac wedi hynny i'w cadw felly am oes yr adeilad. datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

**(05) Bydd yr holl waith plannu a tirlunio a nodir yn y cynllun safle arfaethedig, cynllun rhif 2706:23:3d, yn cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sydd gyntaf; a bydd unrhyw blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud**

**neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n heintiedig o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf ag eraill o faint a rhywogaeth debyg. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau gwelliant bioamrywiaeth ar y safle fel sy'n ofynnol dan Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a pholisïau AMG 5 a PCYFF 4 o'r CDLI ar y Cyd.

**(06) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei ddefnyddio fel storfa gychod/gweithdy/storfa breifat yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol neu fusnes a ni chaniateir ei ddefnyddio fel lle cysgu ar unrhyw adeg.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

**(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.**

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

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: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TRA 2, TRA 4

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

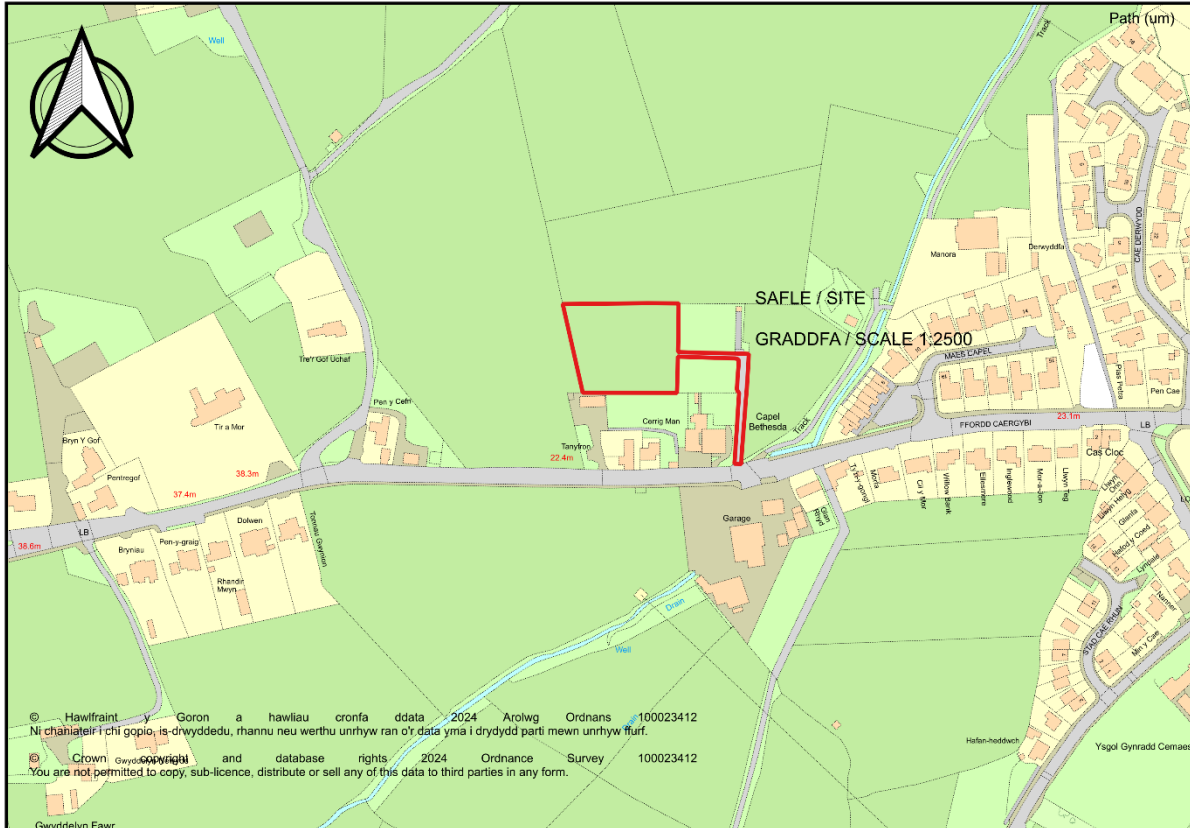


Rhif y Cais: FPL/2024/43

Ymgeisydd: Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i greu estyniad i'r fynwent bresennol yn

Lleoliad: Fynwent Y Rhyd Cemetery, Cemaes



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae safle'r cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais am estyniad i'r fynwent bresennol sydd wedi'i lleoli ar gyrion Cemaes gerllaw Capel Bethesda.

### Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynghlyn a materion ecolegol a bioamrwyiaeth.
GCAG / GAPS	O ystyried maint bychan safle'r cais a'r tebygolrwydd y bydd unrhyw dystiolaeth archeolegol o arwyddocâd isel ac i bob pwrpas sydd eisoes wedi'i chofnodi o dan waith Wylfa, ni fyddai lliniaru archeolegol yn gymesur yn yr achos hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor ynghlyn a'r fframwaith polisi perthnasol.

Rhodddwyd cyhoedduswydd statudol i'r cais. Roedd hyn drwy bostio llythyr hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 10/04/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan yr adran.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r safle wedi'i leoli gerllaw'r fynwent bresennol, mewn cefn gwald agored. Er hynny mae'n syth gerllaw'r ffin ddatblygu ar gyfer Cemaes yn ôl y CDLIC. Mae'r tir dan sylw wedi'i ddsbarthu'n dir amaethyddol Gradd 3a.

Nid yw safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cyd-fynd â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â Meini Prawf Datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae maen prawf 6 o'r polisi hwnnw'n mynnu bod systemau draenio wedi'u dylunio i gyfyngu rhediad dŵr wyneb a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd.

Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirweddu ac mae'n mynnu bod cynigion yn bodloni'r meini prawf yn y polisi i sicrhau eu bod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u gwmpas a'u bod yn cynnwys cynigion tirweddu priodol.

Mae polisi AMG 5 yn y CDLIC yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n datgan y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae mynwentydd yn cael eu hystyried o dan bolisi ISA 2 sy'n ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol. Mae'r polisi'n datgan y bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

- i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i gystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;
- ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol;
- iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail-leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;
- iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle.
- v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

Mae'r cynnig wedi'i leoli yn syth gerllaw'r ffin ddatblygu, mae'n addas o ran ei faint a'i natur ac mae'n hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus ac felly mae'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym meini prawf i, iv a v ym mholisi ISA 2. Nid yw meini prawf ii. a iii. yn berthnasol i'r datblygiad arfaethedig.

Mae polisi strategol PS 5 yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac mae'n datgan y cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Mae maen prawf 7 yn mynnu bod cynigion yn lleihau'r effaith ar adnoddau lleol, osgoi llygredd ac ymgorffori egwyddorion adeiladu cynaliadwy er mwyn cyfrannu tuag at gadwraeth ac effeithlonrwydd ynni; defnyddio ynni adnewyddadwy; lleihau / ailgylchu gwastraff; defnyddio deunyddiau o ffynonellau cynaliadwy; a diogelu ansawdd y pridd

Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Risg Dŵr Daear Cychwynnol Cam 1 sydd wedi cael ei adolygu gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru'n cadarnhau eu bod yn cytuno â chanlyniad yr asesiad risg, sef bod y risg i'r amgylchedd dŵr o ganlyniad i ehangu'r fynwent yn isel ac nad oes angen unrhyw asesiadau pellach. Felly, nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar amodau.

Yn eu hymateb mae Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn nodi bod y safle 13m oddi wrth gwrs dŵr sydd wedi'i gysylltu'n hydrolegol ag Ardal Gwarchodaeth Arbennig Morwenoliaid Ynys Môn (553m o'r safle) ac Ardal Cadwraeth Arbennig Morol Gogledd Ynys Môn (611m o'r safle) ond maent yn fodlon, ar ôl edrych ar yr wybodaeth a gyflwynwyd, na fydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr AGA na'r ACA.

Mae'r safle hefyd wedi'i leoli 420m fodd wrth Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Tre'r Gof, ond mae CNC yn fodlon, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd ac yn amodol ar osod amodau priodol, nad yw'r datblygiad yn debygol o ddifrodi nodweddion arbennig SoDdGA Tre'r Gof.

Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym mholisi strategol PS 5 yn y CDLIC.

Fel y nodwyd uchod mae safle'r cais wedi'i ddsbarthu'n dir amaethyddol Gradd 3a.

Mae maen prawf 6 o bolisi PS 6 yn ymwneud â Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt ac mae'n datgan - i leddfu effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond os ellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac ymateb i ddiogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd.

Caiff hyn ei ailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12):

Mae paragraff 3.58 yn nodi mai tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol.

Mae paragraff 3.59 yn datgan - wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiâu'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddyndodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn cadarnhau bod un fynwent ym mhentref Cemaes gerllaw safle'r cais. Mae'r fynwent bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw'n dda ond mae bron yn llawn gyda lle i ddim mwy nag ugain bedd arall, sy'n golygu y bydd yn llawn ymhen ryw ddwy flynedd. Mae'n hanfodol felly bod cyfleuster ar gael yn fuan. Nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gael yn lleol a all fodloni'r angen brys hwn ac mae Adran Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau bod y Cyngor, yn ei rôl fel Awdurdod Claddedigathau, wedi cadw'r tir dan sylw er mwyn ymestyn y fynwent.

Cydnabyddir bod y safle'n dir amaethyddol Gradd 3a, ond mae'r angen yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol gan fod angen cyfleusterau claddu ychwanegol i wasanaethu cymuned leol Cemaes a'r safle arfaethedig, sydd gerllaw'r fynwent bresennol, yw'r lleoliad mwyaf addas a synhwyrol.

Mae'r tir dan sylw'n fach ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar weithgareddau ffermio yn y lleoliad hwn. Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori o bryd i'w gilydd ond mae hynny'n bosib ar bob math o dir fwy neu lai.

Bernir felly bod digon o dystiolaeth bod yr angen yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol yn y lleoliad hwn ac y gellir cyfiawnhau datblygu darn bach o dir amaethyddol Gradd 3a yn unol â pholisi strategol PS 6 a PCC PPW12.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd a phlannu coed a gwrychoedd i gwrdd â gofynion polisi PCYFF 4 a darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 (Cadwraeth

Bioamrywiaeth Leol), y Ddyletswydd o dan Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2015 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Ymgynghorwyd â'r Adran Prifffyrdd ac nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig.

## **Casgliad**

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau uchod ac na fydd yn effeithio ar gymeriad, edrychiad a mwynderau'r ardal na meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw yn amodol ar amodau.

## **Argymhelliad**

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

### **(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.74**

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

### **(02) Rhaid i bob claddedigaeth yn y fynwent:**

- **bod o leiaf 250m o ffynhonnell cyflenwad dŵr daear potadwy;**
- **bod o leiaf 30m o gwrs dŵr neu ffynnon;**
- **bod o leiaf 10m o bellter o ddraeniau cae; a**
- **cael cliriad o 1m o leiaf rhwng gwaelod y bedd a phen y bwrdd dŵr a pheidio â'i wneud yn ddŵr llonydd**

Rheswm: Amddiffyn dyfroedd rheoledig.

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

- **Cynllun Safle Presennol Ardal llinell goch: 2317-A3-01**
- **Cynllun Safle Arfaethedig: 2317-A3-02**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Cynllunio Cambrian, Chwefror 2024**
- **Asesiad Risg Rhagarweiniol Dwr Ddaear Cam 1, GSL3005R01, Fersiwn 1, Groundsolve Ltd, 25 Hydref 2023**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS5, PS6, PS19, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG5, ISA2.

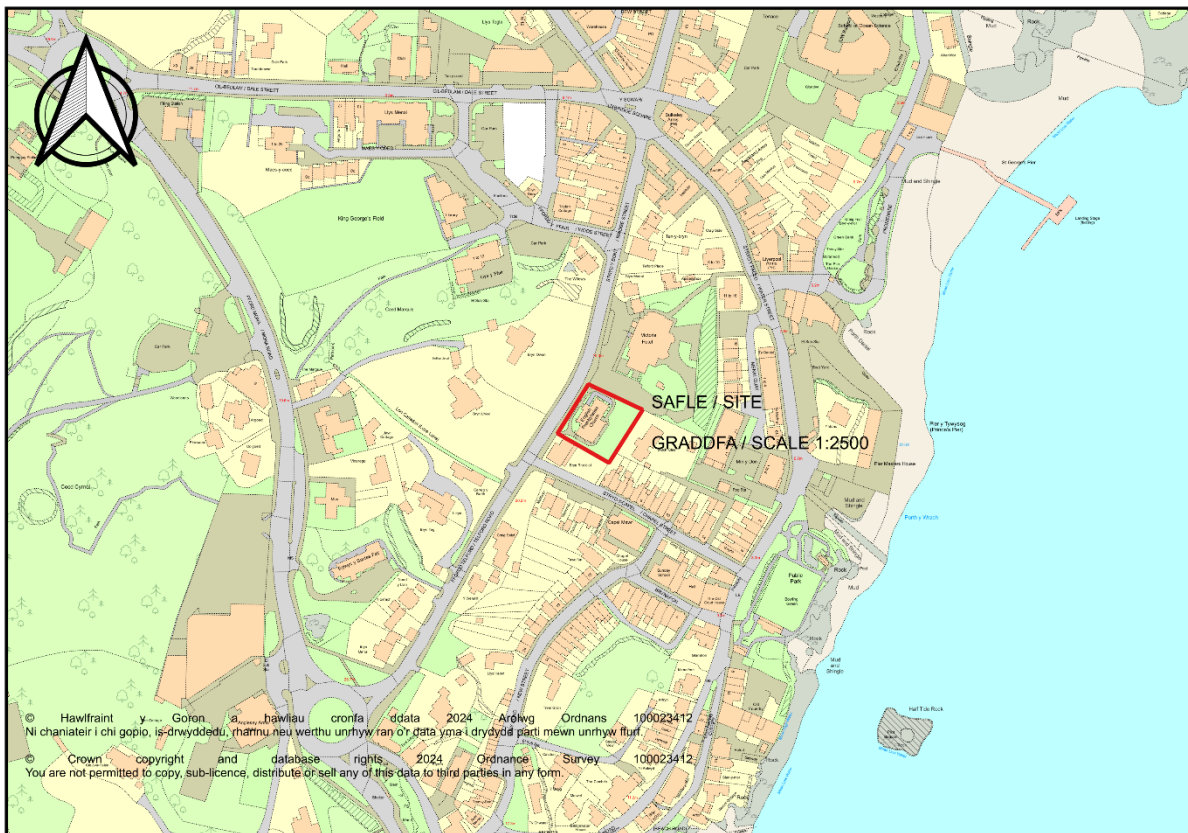
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/26

Ymgeisydd: Mr Craig and Tomos Allison and Williams

**Bwriad:** Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (Ecolegol), (05) (Dylunio tirlunio) a (09) (Cynlluniau Cymeradwyd) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2023/141 (newid defnydd Eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej) er mwyn caniatáu diwygio lleoliad y sied sydd wedi ei ganiatau a tori coed tu cefn i'r adeilad yn

**Lleoliad:** Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy.



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais cynllunio i'r pwyllgor cynllunio gan fod y cais cynllunio gwreiddiol FPL/2023/141 wedi'i gymeradwyo ganddo.

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

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) Ecoleg, (05) (Cynllun tirlunio) a (09) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) o gais rhif FPL/2023/141 (newid defnydd eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Dosbarth Defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi sied/garej) er mwyn newid lleoliad y sied/garej a chael gwared ar goed y tu ôl i Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy.

Mae'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg wedi'i lleoli ar Ffordd Telford ger Gwesty'r Victoria, Porthaethwy. Bu'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg yn wag am dros ddwy flynedd ac mae'r gynulleidfa wedi symud i gapel llai yn y cyffiniau.

## **Mater(ion) Allweddol**

- Ystyriaethau polisi
- Diwygio amodau
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu
- Adeilad Rhestredig/Ardal Gadwraeth
- Effaith ar eiddo preswyl gerllaw

## **Polisiau**

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

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
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  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwrstiaid - Mawrth 2021  
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)  
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 Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwthwynebiad
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cadarnhad nad yw'r newidiadau'n codi unrhyw bryderon o ran cadwraeth adeiledig mewn perthynas â gosodiad yr Adeilad Rhestredig neu gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas a bioamrywiaeth.
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y papur newydd lleol gan fod y cais o fewn yr Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 04/05/2024. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

39C346 - Gosod ramp mynediad i'r anabl yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – Caniatawyd 23/7/03

39C346A - Cais i dorri un ffawyddden o fewn ardal gadwraeth yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – Caniatawyd 13/5/05.

LBC/2023/13 - Caniatâd Adeilad Rhestredig er mwyn newid defnydd yr eglwys a chreu un eiddo preswyl (Dosbarth Defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled ac addasu'r adeilad yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy – 20/9/23 - Caniatáu

FPL/2023/141 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled, addasiadau i'r adeilad ynghyd a gwaith cysylltiedig yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy – 5/10/23 - Caniatáu



## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Y cynnig a hanes y safle**

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 05/10/23 i newid defnydd eglwys a chreu un eiddo preswyl (Dosbarth defnydd C3) ac un llety gwyliau tymor byr (Dosbarth Defnydd C6) ynghyd â chodi sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirlunio meddal a chaled, addasu'r adeilad a gwaith cysylltiedig yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Porthaethwy.

Mae'r eglwys wedi'i lleoli yn nhref hanesyddol Porthaethwy, ar Ffordd Telford, a ger Gwesty Victoria, Porthaethwy. Bu'r adeilad yn wag ers dwy flynedd.

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

Mae'r adeilad dan sylw'n Adeilad Rhestredig Gradd II\* ac wedi'i leoli o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

### **Prif Ystyriaethau Polisi**

Ni fu unrhyw newidiadau polisi ers cymeradwyo'r cais cynllunio blaenorol. Fodd bynnag, mae'r polisiâu a ystyriwyd ar yr adeg fel a ganlyn:-

Y polisi perthnasol mewn perthynas â newid defnydd yr Eglwys Bresbyteraidd Saesneg i uned breswyl yw Polisi Tai 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy sydd wedi'i dynodi'r Ganolfan Wasanaeth Leol. Mae'r egwyddor o ddatblygu unedau preswyl o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy yn dderbyniol cyn belled bod y cais yn cydymffurfio â pholisiâu eraill yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Mae'r polisiâu perthnasol mewn perthynas â'r uned wyliau fel a ganlyn:

Mae Polisi PS 14 o'r CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan - wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth a chefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd gyda'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli cyfleuster cymunedol (eglwys). Mae adran 2 Polisi ISA2 yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â cholli cyfleusterau cymunedol o ganlyniad i newid yn y defnydd. Bu'r Eglwys Bresbyteraidd Saesneg yn wag ers dros ddwy flynedd. Mae adran berthnasol Polisi ISA 2 yn datgan y canlynol:

2. Gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai:
  - i. y gall datblygwyr ddarparu cyfleuster addas yn ei le, un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu
  - ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,
  - iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:
    - nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a
    - na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a
    - na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a
    - bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.

Oherwydd natur y cyfleuster cymunedol (eglwys) nid yw'r defnydd blaenorol yn debygol o gael ei ailsefydlu. Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau fod y gynulleidfa wedi symud i eglwys arall yn y cyffiniau ac mae yna Eglwys Bresbyteraidd Saesneg arall yng Nghaerdybi.

## **Diwygio'r amodau**

### **Coed**

Roedd amod (03) o'r cais cynllunio blaenorol yn datgan bod rhaid i'r safle gael ei ddatblygu yn gwbl unol â'r argymhellion yn yr arolwg rhywogaethau gwarchoddedig. Roedd yr arolwg rhywogaethau gwarchoddedig yn cadarnhau bod rhaid cadw'r coed yng nghefn y safle.

Dyma gais i dorri dwy goeden, sef coed rhif 7450 a 7460.

Mae'r adroddiad coedyddiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn datgan:-

Mae nifer o'r coed wedi ailgyfnewid o goed wedi'u bôn-docio ac maent o ansawdd gwael. Argymhellir torri rhai o'r coed yma, yn cynnwys coeden rhif 7450.

Mae coeden rhif 7460 yn goeden sycamorwydden aeddfed sy'n tyfu yn erbyn y wal terfyn tua'r gogledd. Mae'r goeden mewn cyflwr gwael, ac mae wedi'i thocio'n sylweddol bob ochr i'w hatal rhag amharu ar y llinell bŵer. Mae'r goeden yn debygol o achosi difrod i'r waliau gerllaw os na chaiff ei thorri.

Daw'r adroddiad coedyddiaeth i'r casgliad nad yw'r coed wedi cael eu rheoli'n briodol dros y blynyddoedd ac nad oedd yn benderfyniad doeth plannu rhai o'r coed yn y lle cyntaf. Mae'r coed yn rhy agos at ei gilydd ac mae hyn yn amharu ar eu siâp a'u tyfiant.

Mae'r ecolegydd a gwblhaodd yr arolwg ymddangosiad wedi cadarnhau bod cael gwared ar ddwy goeden yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol yn yr hirdymor ar statws gwarchodaeth ffafriol yr ystumod yn yr ardal gan y bydd digon o goed ar ôl iddynt chwilota am fwyd.

Yn sgil yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr arbenigwr coedyddiaeth a'r ecolegydd mae digon o dystiolaeth i brofi bod coed rhif 7450 a 7460 mewn cyflwr gwael ac na fydd eu torri'n cael effaith sylweddol ar ecoleg. Mae'r ACLI o'r farn ei bod hi'n briodol cael gwared ar y coed.

### **Garej**

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn i ddiwygio amod (09) sef y cynlluniau wedi'u cymeradwyo a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol.

Mae'r newidiadau fel a ganlyn:-

Bydd y garej / sied yn cael ei symud 1m tua'r ffin ddwyreiniol a deheuol. Bydd y garej yn llai ac yn mesur 4m x 7m, sy'n golygu y bydd maint llawr y garej yn 28 metr sgwâr y hytrach na 30.2 metr sgwâr. Roedd y caniatâd gwreiddiol ar gyfer y garej yn cynnwys gosod paneli solar PV ar y to ond nid yw'r cynnig yma'n cynnwys gosod paneli solar.

Bernir bod y newidiadau i'r garej yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar yr eiddo preswyl gerllaw, yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth.

### **Tirweddu**

Roedd amod (05) o'r caniatâd blaenorol yn datgan y dylid tirweddu'r safle yn unol â'r wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio blaenorol; fodd bynnag, gan fod y cynnig yn cynnwys gwaith tirweddu pellach, bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i sicrhau ei fod yn cyfeirio at y cynllun tirweddu diwygiedig.

## **Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddau**

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar ac ystumod ar goed aeddfed ar hyd y ffin. Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi bod rhaid i awdurdodau cynllunio ddilyn dull fesul cam i 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, dim difrod neu fanteision.

Yn wreiddiol nid oedd bwriad i dorri unrhyw goed ar y safle ac eithrio'r goeden gelyn o flaen yr adeilad a bwriadwyd plannu dwy goeden ffrwythau yn ei lle. Mae'r cynnig hwn yn cynnwys cael gwared ar ddwy goeden yn unig sydd mewn cyflwr gwael. Y gymhareb ar gyfer plannu coed newydd yn eu lle yw 2:1. Nid yw'n bosib cael cymhareb uwch gan fod y coed ar y safle mor drwchus. Cynigir plannu gwrych a gosod blychau ystumod ar ddwy goeden a blychau adar ar y garej.

Bernir bod y cynnig yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth a'i fod yn cydymffurfio â Pholisi AMG5 a Pholisi Cynllunio Cymru.

## **Adeilad Rhestredig/Ardal Gadwraeth**

Mae'r eglwys yn Adeilad Rhestredig Gradd II sydd wedi'i lleoli yn Ardal Gadwraeth Porthaethwy. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn ystyried cais Adeilad Rhestredig ar wahân o dan gyfeirnod LBC/2023/13.

Mae Polisi PS20: Diogelu a ble bo'n briodol gwella asedau treftadaeth, a Pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig, yn berthnasol gan y bydd rhaid i bob cynnig warchod a gwella asedau treftadaeth megis Adeiladau Rhestredig a'u cwrtlâu ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae CADW'n disgrifio'r eglwys fel 'capel o ddiwedd y ddeunawfed ganrif sydd â dyluniad neilltuol, sy'n nodedig am ei gymeriad Gothig cyson a chyfoethog ac ansawdd y gosodiadau mewnol. Mae cysylltiad clir iawn rhwng yr adeilad a datblygiad Porthaethwy fel tref ffyniannus yn y ddeunawfed ganrif. Mae'n nodwedd amlwg wrth ddod i mewn i'r dref o'r De hefyd. Mae'r cysylltiad eglur hwn yn atgyfnerthu pwysigrwydd tu allan y capel mewn perthynas ag anheddiad Porthaethwy'

Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd cael gwared ar y ddwy goeden na'r newidiadau i'r garej yn effeithio ar yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth.

## **Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol gerllaw**

Ystyriwyd effaith y cynnig, ei effaith ar fwynderau defnyddiau tir cyfagos yn benodol, yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLLC. Ystyriwyd isadran 6 yn benodol sy'n datgan y bydd ceisiadau cynllunio'n cael eu gwrthod os ydynt yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddiau tir neu eiddo arall.

Mae'r coed yn darparu rhywfaint o sgrin rhwng yr adeilad a'r eiddo preswyl cyfagos, fodd bynnag, oherwydd ansawdd gwael y coed a chadarnhad gan yr arbenigwr coedyddiaeth y bydd y goeden sydd agosaf at y ffin (coeden rhif 7460) yn achosi difrod i'r wal, mewn amser bydd y coed yn cael effaith negyddol ar fwynderau meddianwyr yr eiddo cyfagos. Oherwydd hyn bernir na fydd torri'r coed yn cael dim mwy o effaith ar y cymdogion. Dim ond mân newidiadau sy'n cael eu cynnig i'r garej ac ni fyddant yn effeithio ar yr eiddo preswyl gerllaw.

## Casgliad

Mae'r ACLI o'r farn bod cyfiawnhad dros gael gwared ar y coed. Ni fydd cael gwared ar y coed yn cael effaith ar yr eiddo preswyl gerllaw nac ar ecoleg y safle. Dim ond mân newidiadau sy'n cael eu cynnig i leoliad a maint y garej ac ni fydd y newidiadau'n cael effaith ar yr eiddo preswyl gerllaw, yr Adeilad Rhestredig na gosodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â'r polisiau yn y CDLIC a'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru.

## Argymhelliad

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

### **(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) Rhaid defnyddio'r uned wyliu a nodir ar luniad rhif 0-0-22-37 100RG and 0-0-22-37 101 RF fel llety gwyliau yn unig ac ni chaiff ei meddiannu gan unrhyw berson fel ei unig neu brif breswylfa na chan unrhyw bersonau eraill am gyfnod o fwy na 28 diwrnod yn ystod unrhyw flwyddyn galendr. Rhaid cadw cofrestr gyfredol yn y llety gwyliau a ganiateir trwy hyn a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n aros yn y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.**

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(03) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gyfan gwbl yn unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a nodir yn yr Adroddiad Gweithgarwch Ystlumod gan Eco-Scope Ecological Solutions dyddiedig 9 Mehefin 2023 a dderbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141 heblaw am y ddau goeden fydd yn cael ei dynnu yn unol a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(04) Rhaid cydymffurfio'n llawn â'r Datganiad Dull ar gyfer adeiladu'r ffens derfyn a gyflwynwyd i gefnogi'r cais, a bydd arbenigwr coed cymwys yn gweithredu fel Clerc Gwaith Coedyddiaeth i sicrhau na fydd pyst y ffens yn cael effaith andwyol ar y coed a nodwyd.**

Rheswm: I sicrhau nad yw coed yn cael eu difrodi ac yn unol â PYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(05) Rhaid i'r safle gael ei dirlunio'n gyfan gwbl unol â cynllun ecoleg V2 dyddiedig Mai 2024 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw'r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Os, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, bydd unrhyw goed neu lwyni wedi marw neu yn marw, neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(06) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn hollol unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir trwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw at y pwrpasau hynny'n unig.**

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu allan, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

**(08) Cyn i'r defnydd o'r balconi a gymeradwyir trwy hyn gychwyn rhaid i'r sgrin ar drychiad ochr, fel y dangosir ar luniad y Balconi Arfaethedig – O-O-22-37-502 RH, fod yn 1.8m o uchder a gwydr aneglur wedi'i osod ynddynt (lefel aneglurder 5) ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw felly am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl meddianwyr eiddo preswyl cyfagos.

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

**Balconi Arfaethedig – O-O-22-37-502 RH – Received with planning application FPL/2023/141**

**Cynllun Llawn Gwaelod Arfaethedig - O-O-22-37 100 RG - Received with planning application FPL/2023/141**

**Cynllun Llawn Gwaelod Isaf Arfaethedig - O-O-22-37 101 RF - Received with planning application FPL/2023/141**

**Cynllun To Arfaethedig - O-O-22-37 104 RA - Received with planning application FPL/2023/141**

**Toriadau Arfaethedig - O-O-22-37 300 RD - Received with planning application FPL/2023/141**

**Toriadau Arfaethedig - O-O-22-37 301 RD - Received with planning application FPL/2023/141**

**Toriadau Arfaethedig O-O-22-37 302 RD - Received with planning application FPL/2023/141**

**Cynllun Goleuadau ac Ecoleg Allanol Arfaethedig – O-O-22-37 105 RD - Received with planning application FPL/2023/141**

**Drychiadau Arfaethedig – O-O-22-37 200 RE - Received with planning application FPL/2023/141**

**Drychiadau Arfaethedig – O-O-22-37 201 RF - Received with planning application FPL/2023/141**

**Gwelededd Arfaethedig y Safle - O-O-22-37 106 RB - Received with planning application FPL/2023/141**

**Gwybodaeth am y Safle Parcio Arfaethedig - O-O-22-37 107 RA - Received with planning application FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG1 - O-O-22-37400 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG2 - O-O-22-37401 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG3 - O-O-22-37 402 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG4 - O-O-22-37 403 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG5 - O-O-22-37 404 RC – Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG6 - O-O-22-37 405 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG7 - O-O-22-37 406 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG8 - O-O-22-37 407 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG9 - O-O-22-37408 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG10 - O-O-22-37 409 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG12 - O-O-22-37 411 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – UG13 - O-O-22-37 412 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – LG01 - O-O-22-37 413 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – LG02 - O-O-22-37 414 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – LG03 - O-O-22-37 415 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – LG04 - O-O-22-37 416 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**

**Ffenestr – LG05 - O-O-22-37 417 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Ffenestr – LG06 - O-O-22-37 418 RD– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Ffenestr – LG07 - O-O-22-37 419 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Ffenestr – LG08 - O-O-22-37 420 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Ffenestr – LG09 - O-O-22-37 421 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Ffenestr – LG10 - O-O-22-37 422 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Manylion Llaur Arfaethedig - O-O-22-37 506 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Mynedfa Arfaethedig - O-O-22-37 501 RD– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Drws Ffrynt Arfaethedig - O-O-22-37 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Manylion Llaur Arfaethedig - O-O-22-37 506 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Storfa Finiau Arfaethedig - O-O-22-37 507 RE– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Agoriad Wal Arfaethedig - O-O-22-37 508 RC– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Datganiad dull ar gyfer Adeiladu Ffens Derfyn– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Asesiad Effaith Treftadaeth Rev D– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Datganiad Iaith Gymraeg– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Adroddiad Cyflwr Dyddiedig 07 Mawrth 2019– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Adroddiad Gweithgarwch Ystlumod – Eco Scope Ecological Solutions dyddiedig 09 Mehefin 2023**  
**Datganiad Dylunio a Mynediad Rev D– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Cynllun Lleoliad - O-O-22-37 001 RA– Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2023/141**  
**Cynllun Ecoleg V3 – dyddiedig Mai 2024 derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26**  
**Sied Gardd – derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26**  
**Adroddiad Cyflwr Coed a Argymhellion – Greenspaces Tree and Landscape Consultancy Services**  
**– EPC.01 Adolygiad 0 dyddiedig 19/1/24 – derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26**  
**Adroddiad Selwaith Werdd - derbyniwyd gyda cais cynllunio VAR/2024/26**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.3

**(10) Rhaid gosod dau flwch ystlumod ar y coed o amgylch y safle a dau flwch adar ar y sied yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Rhaid gosod y blychau ystlumod ac adar cyn dechrau defnyddio'r uned breswyl a rhaid eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

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, ISA2, TAI2, TRA2, TRA4, PS4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS14, TWR2, PS20 AT1, AMG5

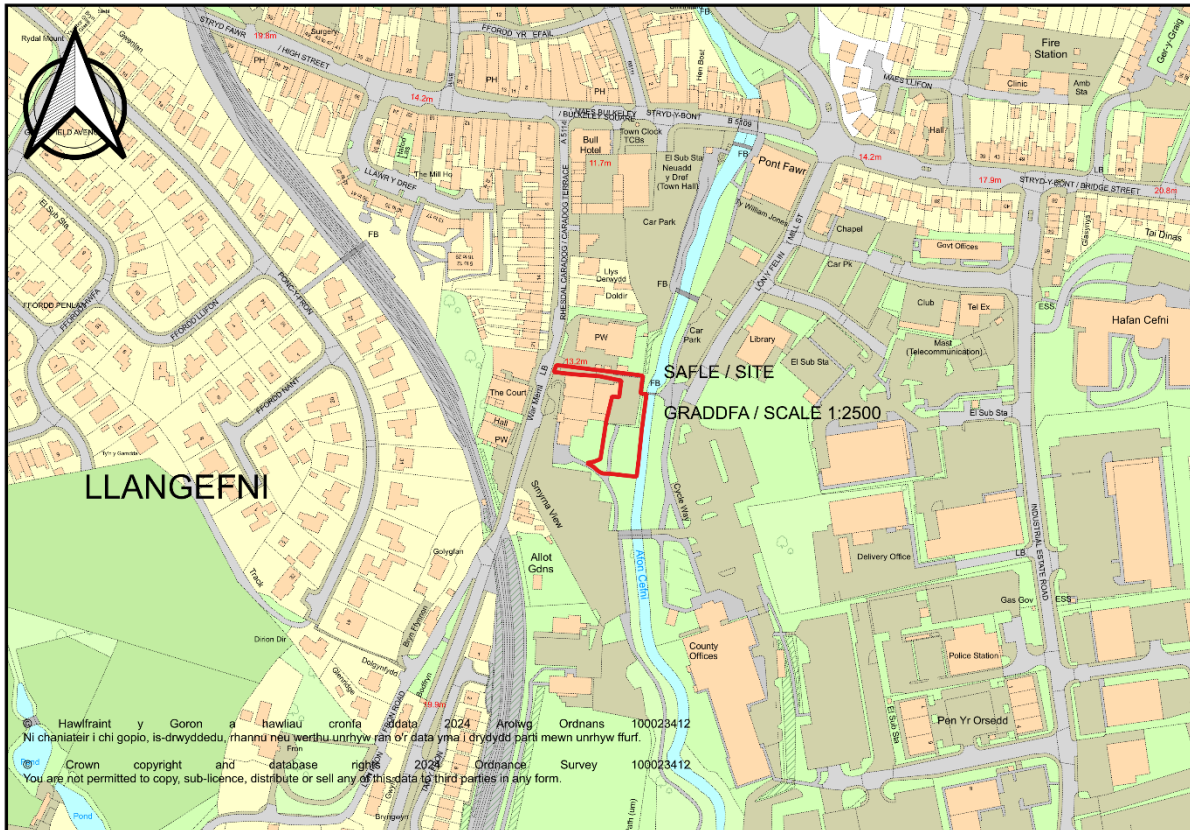
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/181

Ymgeisydd: Mr Tristan Haynes

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 uned preswyl ynghyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Shirehall, Lon Glanhwfa, Llangefni.



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ddau aelod lleol wedi galw'r cais cynllunio i mewn i'w ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon am or-ddatblygu, yr angen am yr unedau hyn, diffyg lleoedd parcio a mynediad i mewn ac allan o'r safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Ddwyrain o adeilad Neuadd y Sir yn Llangefni.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau, o Lôn Glanhwfa, yn cael ei defnyddio ar gyfer y datblygiad, a bydd 15 lle parcio ar gael ar gyfer y datblygiad.

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

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad
- Adeiladau Rhestredig / Ardal Gadwraeth
- Llifogydd
- Draenio
- Bioamrywiaeth
- Y Gymraeg
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

### **Polisiâu**

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

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch  
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 16: Darpariaeth Tai  
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd  
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol  
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy  
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Strategol PS 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  
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019  
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

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 Cyhoedduswydd**

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal.</li> <li>• Llinellau pŵer uwchben.</li> <li>• Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni.</li> <li>• Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref.</li> <li>• A oes angen y datblygiad hwn?</li> <li>• Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fgythiad.</li> <li>• Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn.</li> </ul>
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
GCAG / GAPS	Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid cydymffurfio â'r Aseiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais.
T Dylan Edwards	Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol gan fod y safle mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/05/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

#### Ystyriaethau Polisi

Mae Llangefni'n cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol o dan Bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), caniateir cynigion tu mewn i'r ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

#### Ystyriaethau Tai

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Llangefni yn ystod cyfnod y Cynllun yw 673 uned (gan gynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu fod dull cyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a all ddylanwadau ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ac ati) (485 ar safleoedd dynodedig a 188 ar safleoedd ar hap). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, cwblhawyd 197 o unedau yn Llangefni (126 ar safleoedd dynodedig a 71 ar safleoedd ar hap). Ym mis Ebrill 2022, roedd 67 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn barod ac sy'n debygol o gael eu datblygu). Roedd 235 uned yn y banc tir safleoedd dynodedig. Ym mis Ebrill 2022, nid oedd caniatâd cynllunio ar gyfer 154 o safleoedd a ddynodwyd ar gyfer tai yn Llangefni. Mae hyn yn golygu na fyddai'r datblygiad hwn yn darparu mwy na'r ddarpariaeth dai ddangosol yn Llangefni.

Oherwydd y ffigyrau a nodir uchod nid oes angen, o dan faen prawf (1b) ym Mholisi PS 1, datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, Rhagolygon aelwydydd 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd dai o ran y math o dai a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol. Dylid cyflwyno datganiad tai i gefnogi'r cais os yw'r cynnig ar gyfer 5 neu fwy o unedau. Derbyniwyd datganiad tai gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod angen tai 3 ystafell wely yn Llangefni.

Mae Polisi Tai 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n cynnwys ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol, megis Llangefni. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn bwriadu creu 6 uned ychwanegol, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi Tai 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Llangefni wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Llangefni' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan mai'r bwriad yw creu 6 uned, mae'n golygu y dylai cyfanswm o 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr ymgeisydd yn darparu cyfraniad tuag at dai fforddiadwy. Bydd angen darparu cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy. Bydd hyn yn destun cytundeb Adran 106.

## **Dyluniad**

Mae Polisi PCYFF 3 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 ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys ymestyn ac addasu adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Mae'r fflatiau preswyl arfaethedig wedi'u cynnwys mewn adeilad tri llawr a bydd y gofod to yn cael ei ddefnyddio at ddibenion preswyl. Mae'r cynnig yn cynnwys 6 fflat gydag ystafelloedd ar dri llawr ac yn y gofod to. Mae'r llawr gwaelod yn cynnwys ystafell ardd/storfa/toiled. Mae'r llawr cyntaf yn cynnwys cegin/lle bwyta a lle byw. Mae 2 lofft ac ystafell ymolchi ar yr ail llawr ac mae'r gofod to yn cael ei ddefnyddio fel trydydd llofft gydag ystafell ymolchi en-suite.

Dyluniad cyfoes sydd i'r adeilad ac mae tu blaen a chefn yr adeilad yn gymysgedd o orchudd carreg/rendr lliw a ffenestri a drysau alwminiwm llwyd. Mae'r drychiadau ochr yn cynnwys cymysgedd o waith cerrig, rendr a cladid, ynghyd â llechi naturiol ar y to.

Bydd arwynebedd llawr pob uned breswyl tua 141 metr sgwâr. Cyfanswm arwynebedd llawr y 6 uned breswyl yw 846 metr sgwâr. Bydd uchder y bwriad ychydig yn is na phrif adeilad neuadd y sir.

Mae safle'r cais ar ymyl canol y dref ac mae wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni. Mae dyluniad y bwriad o ansawdd uchel a bydd yn gydnaws â ffurf datblygu gyffredinol yn yr ardal, yn unol â Pholisi PCYFF3. Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir a bydd angen dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl. Mae'r safle'n mesur tua 0.12 hectar, ac yn unol â gofynion y polisi hwn, byddai angen darparu o leiaf 3 uned breswyl. Er hynny, byddai'r bwriad yn darparu dwbl yr unedau tai angenrheidiol yr hectar (sef 6 mewn nifer). Mae Polisi PCYFF2 yn datgan y dylai datblygiad geisio cyflawni isafswm nifer o unedau tai fesul hectar ac, mewn rhai achosion, mae datblygiad dwysedd uwch yn dderbyniol. Mae graddfa'r datblygiad wedi cael ei ystyried, ac oherwydd lleoliad y safle o fewn ffin ddatblygu Llangefni, ystyrir bod datblygiad dwysedd uwch yn dderbyniol yn yr ardal hon.

Ystyrir bod gosodiad, edrychiad, graddfa, uchder, mas a deunyddiau'r drychiadau yn gydnaws â chymeriad ac edrychiad yr ardal. Mae'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch a bydd

y coed presennol ar ffin CSYM yn cuddio'r datblygiad o'r Dwyrain. Mae'r cynnig felly'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF3.

### **Adeilad Rhestredig / Ardal Gadwraeth**

Mae Polisi PS20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth a Pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig yn berthnasol gan y bydd angen i bob cynnig warchod a gwella asedau treftadaeth, megis Adeiladau Rhestredig a'u cwrtlau, ac Ardaloedd Cadwraeth.

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Llangefni a ger Adeilad Rhestredig Gradd II Neuadd y Sir ac Adeilad Rhestredig Gradd II\* Capel Methodistiaid Calфинаidd Moriah, gan gynnwys wal y cwrt blaen a'r gatiâu. Mae Neuadd y Sir wedyn yn ffurfio rhan o grŵp ardderchog o adeiladau dinesig ac adeiladau crefyddol a adeiladwyd ar droad y ganrif.

Mae'r bwriad wedi cael ei addasu ac mae nifer yr unedau wedi eu cwtdgi, o 7 i 6, ac mae uchder y to yn is. Mae'r addasiadau hyn yn sicrhau na fydd y raddfa na'r mas yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos nac ar Osodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r Swyddog Treftadaeth wedi cadarnhau na fydd y cynllun diwygiedig yn cael effaith andwyol ar osodiad yr Adeiladau Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth nac ar olygfeydd i mewn ac allan ohoni.

### **Llifogydd**

Mae'r safle'n terfynu ar Afon Cefni. Mae'r safle'n agos at Barth C2 yn y Map Cyngor Datblygu, y cyfeirir ato yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Er hynny, nid yw'r adeilad arfaethedig na llwybrau i mewn ac allan o'r adeilad o fewn Parth C2. Mae'r Map Llifogydd yn nodi bod perygl o lifogydd ar derfyn y safle a'i fod o fewn Parth Llifogydd 2 a 3 (Afonydd), ac Afon Cefni yw prif ffynhonnell y perygl llifogydd ar y safle.

Profion TAN 15:

Mae paragraff 6.2 yn Tan 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai pwysig. Ym mharth C, bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Brys ym mharth C2.

Mae datblygiad sy'n agored iawn i niwed yn cyfeirio at: pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestai a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol sy'n agored iawn i niwed (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegau, llosgyddion) a safleoedd gwaredu gwastraff.

Mae'r cais hwn i godi 6 uned breswyl newydd yn cael ei ddiffinio, felly, fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Serch hynny, fel y nodwyd uchod, mae'r adeilad preswyl newydd tu allan i'r parth llifogydd C2 ac mae'r llwybrau gadael tu allan i'r parth llifogydd C2 hefyd.

Bydd y llawr gwaelod yn cael ei neilltuo ar gyfer parcio, ystafell ardd a storfa a bydd yr ardaloedd byw ar y llawr cyntaf a'r ail lawr.

Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd a thri atodiad gyda'r cais cynllunio. Yn wreiddiol, roedd gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynglŷn â pherygl llifogydd a chynnydd mewn llif yn y dyfodol oherwydd effaith newid hinsawdd yn ystod oes y datblygiad; er hynny, yn dilyn derbyn trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y pryderon blaenorol wedi cael sylw.

Mae CNC wedi cadarnhau na ddylid adeiladu unrhyw strwythurau/adeiladau o fewn 4m i'r strwythur i sicrhau nad yw uniondeb y wal gynnal yn cael ei gyfaddawdu. Dylid darparu coridor bywyd gwyllt afonol

rhwng Afon Cefni a'r bloc o fflatiau arfaethedig a bydd hyn yn sicrhau bod CNC yn gallu archwilio'r afon yn ystod llifogydd. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau cydymffurfiaeth â hyn. Mae'r bloc o fflatiau wedi'i leoli tua 5.6m oddi wrth wal gynnal Afon Cefni. Lefel crib y wal gynnal yw 8.92 uwchlaw Datwm Ordnans (AOD) ac mae hyn yn uwch na lefel gormodiant blynyddol o 1% 2018 a lefel gormodiant blynyddol o 1% 2118. Mae'r trydydd atodiad i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn datgan na fyddai dŵr yn dod dros y wal gynnal hyd yn oed o dan yr amodau mwyaf eithafol. Bydd lefel llawr gorffenedig llawr gwaelod yr adeilad yn 10.0 AOD, 1m yn uwch na chrib y wal a 1.5m yn uwch na lefel gormodiant blynyddol o 1% 2118.

Bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd ar gyfer unrhyw waith ar strwythur a leolir o dan neu o fewn 8 metr i Afon Cefni. Bydd angen i'r ymgeisydd dderbyn y drwydded hon gan CNC cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle.

Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn cadarnhau bod yr adeilad wedi'i leoli tu allan i'r amlinell llifogydd fwyaf eithafol a ni fydd y llwybr i mewn ac allan o'r adeilad yn cael ei effeithio gan lifogydd o dan amodau eithafol, yn unol â gofynion TAN 15.

### **Draenio**

Bydd y datblygiad yn cysylltu â'r system draenio dŵr budr. Bydd draenio dŵr wyneb yn destun cais systemau draenio cynaliadwy a bydd y dŵr yn cael ei ollwng i'r Afon Cefni.

### **Bioamrywiaeth**

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gallai datblygiad gael effaith andwyol ar yr amgylchedd bydd angen i awdurdodau cynllunio dderbyn sicrwydd bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys lleoliad ac opsiynau dylunio amgen) a fyddai'n osgoi neu'n lleihau effeithiau andwyol neu'n cynnig manteision.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd Cymru a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru yn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw goed. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod blychau adar a blychau gwenyn ar goed aeddfed ar derfyn y maes parcio. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6, Polisi Cynllunio Cymru.

Bydd y coed aeddfed presennol yn cael eu cadw ac mae'r bwriad yn cynnwys gosod 4 Tiwb Ystlumod Vivara Pro Build-in Woodstone ar y drychiad cefn sy'n wynebu Afon Cefni, a 4 Blwch Wenoliaid ar y drychiad ochr. Nid oes fawr y gellir ei wneud o ran tirlunio'r safle.

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â Pholisi AMG5 ac mae'n dilyn y dull fesul cam sy'n ofynnol o dan Bolisi Cynllunio Cymru.

### **Yr Iaith Gymraeg**

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar gais cynllunio, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12), yn Nodyn Cynllunio Technegol 20 ac yn y Canllawiau Cynllunio Ategol: Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Er nad oes angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y cais mae'n rhaid dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg ac mae gwybodaeth ddigonol wedi'i chyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi.

## **Cynaliadwyedd**

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n ofynnol lleoli datblygiad er mwyn lleihau'r angen i deithio a lle gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn hefyd yn cael eu hategu yn Rhifyn 12 Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae mewn lleoliad da o ran cael mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus, felly mae'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

## **Priffyrdd**

Y polisiâu priffyrdd perthnasol yn y CDLIC yw Polisi TRA2: Safonau Parcio a TRA4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth.

Bydd y fynedfa bresennol i gerbydau'n cael ei defnyddio fel y brif fynedfa a'r bwriad yw darparu un lle parcio ger yr adeilad ar gyfer pob annedd ac mae llefydd ar gael ym maes parcio hen orsaf yr Heddlu. Bydd y cynnig yn darparu 15 o lefydd parcio ar gyfer ceir ar y safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y trefniadau mynediad a pharcio presennol yn addas ar gyfer y datblygiad. Maent wedi cadarnhau hefyd fod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno gyda'r cais a'i fod yn dderbyniol.

## **Effaith ar eiddo preswyl cyfagos**

Ystyriwyd effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Mae ystyriaeth benodol wedi'i roi i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod y cais os yw'n cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall. Mae'r bwriad wedi'i leoli tua 53m oddi wrth yr annedd preswyl agosaf ar Lôn Glanhwfa ac mae maes parcio mawr, a ddefnyddir gan staff Cyngor Sir Ynys Môn, wedi'i leoli rhwng yr adeilad arfaethedig a'r eiddo preswyl cyfagos. Oherwydd y pellter a'r defnydd tir sy'n bodoli rhwng safle'r cais a'r eiddo preswyl agosaf, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

## **Casgliad**

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu a restrir ym mhrif gorff yr adroddiad. Mae'r holl ymgynghoreion yn fodlon â'r datblygiad, gydag amodau priodol. Gwnaethpwyd newidiadau i raddfa a mas yr adeilad arfaethedig ac ystyrir na fydd dyluniad, graddfa na mas y cynnig yn niweidio'r Adeiladau Rhestredig cyfagos na Gosodiad yr Ardal Gadwraeth. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tu allan i'r amlinell llifogydd mwyaf eithafol ac ni fydd llifogydd yn effeithio ar y llwybr i mewn ac allan o'r adeilad o dan amodau eithafol, yn unol â TAN 15. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r fynedfa a'r trefniadau parcio a ni fydd y bwriad yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos.

Caniatáu yn amodol ar gytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a'r angen i reoli a chynnal a chadw wal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni.

## **Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

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

**(02) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys dymchwel, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

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

Rhesymau 1) I sicrhau fod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2) I sicrhau fod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

**(03) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

**(04) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

**(05) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn y twll archwilio cyfeirnod SH45759503, fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i ddifrodi.

**(06) Ni fydd unrhyw adeilad/strwythur/ffens neu ddecin yn cael ei godi o fewn 4m i ymyl y wal gynnal a'r llain o dir sydd heb ei ddatblygu rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Bydd yr ardal hon yn cael ei chynnal fel coridor bywyd gwyllt ar hyd yr afon am oes y caniatâd a roddir trwy hyn.**

Rheswm: I sicrhau nad yw uniondeb y wal gynnal yn cael ei gyfaddawdu a sicrhau bod digon o le i CNC archwilio'r afon yn ystod llifogydd.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

**(08) Rhaid gosod y 4 tiwb Ystlumod Vivara Pro a'r 4 Blwch Wenoliaid cyn i neb fyw yn yr adeilad a rhaid eu cadw am oes y caniatâd a roddir trwy hyn.**

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth a sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a chynghor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

**(09) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gyflwynwyd, a hynny cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn gychwyn, a bydd yn cael ei gadw wedyn dim ond at y dibenion hynny.**

Rheswm: I ganiatáu i gerbydau adael y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

**(10) Bydd llechi naturiol lliw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad er budd amwynder.

**(11) Bydd y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol a'r cynlluniau a gyflwynwyd o dan cais cynllunio FPL/2023/181.**

- **Datganiad Isadeiledd Gwyrdd**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd - Phil Jones Consultancy, Ionawr 2023**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Ail Atodiad – Phil Jones Consultancy, Hydref 2023**
- **Aseiad Canlyniadau Llifogydd, Trydydd Atodiad – Phil Jones Consultancy, Rhagfyr 2023**
- **Aseiad Desg Archeolegol**
- **Datganiad Cynllunio**
- **Aseiad o'r Effaith ar Dreftadaeth – Mehefin 2023**
- **Cynllun Lleoliad – 2992:22:1**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – 2992:22:E**
- **Drychiadau Arfaethedig – 2992:22:14**
- **Cynlluniau Llawr Arfaethedig – 2992:22:11**

Rheswm: I osgoi amhaeaeth.

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, ISA3, PS4, TRA2, TRA4, PS5, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS16, PS17, TAI1, TAI8, PS18, TAI15, PS19, AMG3, AMG5, PS20, AT1, 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.

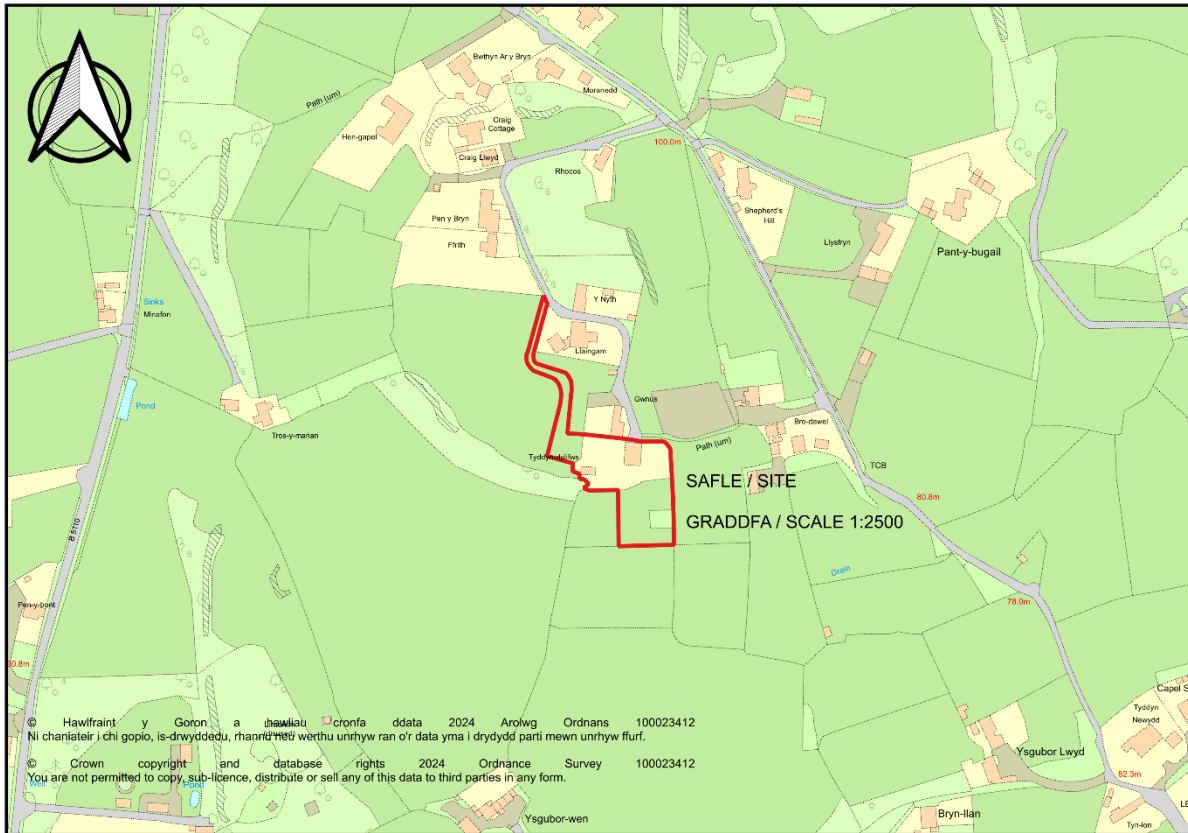


Rhif y Cais: FPL/2024/64

Ymgeisydd: Mr and Mrs Mark and Sacha Tarry

**Bwriad:** Cais llawn i ddymchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei lle a chadw y fynedfa newydd i gerbydau yn /Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a replacement dwelling and retention of new vehicular access at

**Lleoliad:** Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol. Mae'r Aelod Lleol yn poeni am effaith y cynnig ar yr eiddo preswyl cyfagos, ei effaith weledol a maint yr adeilad newydd.

### Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau.

## Mater(ion) Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Dyluniad
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu
- Priffyrdd
- Draenio
- Effaith ar fwynderau preswyl cyfagos

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Strategol PS 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 TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Euryn Morris	Dim ymateb.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb.
Cynghorydd Ieuan Williams	Cais i alw'r cynnig i mewn oherwydd y ffordd fynediad newydd ac effaith y cynnig ar eiddo cyfagos, ei effaith weledol a maint yr annedd newydd.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Dim ymateb.
Draenio / Drainage	Sylwadau cyffredinol yn gysylltiedig â Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS).
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatau gyda amodau.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Y Dreth Gyngor / Council Tax	Dim ymateb.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol yn gysylltiedig ag oriau adeiladu, halogi tir a dirgryniad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 23/4/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Diogelwch y briffordd a ffordd anaddas
- Effaith ar ecoleg ac ar y dirwedd
- Effaith y gwaith cloddio craig ar gymdogion
- Heb gael caniatâd cynllunio i adeiladu'r fynedfa a'r trac
- Bydd y datblygiad yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw
- Gwybodaeth anghywir ar y cynllun ynglŷn â phwy sydd berchen y tir
- Nid yw'r gwaith tirweddu o fewn y llinell goch

Mewn ymateb i'r prif resymau dros wrthwynebu:-

- Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y fynedfa a'r trefniadau parcio'n dderbyniol
- Mae'r ymgeisydd wedi darparu arolwg rhywogaethau a warchodir a Datganiad Seilwaith Gwyrdd sy'n amlinellu'r gwelliannau bioamrywiaeth a fydd yn cael eu rhoi ar waith. Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor a CNC yn fodlon â'r wybodaeth yma
- Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd angen gwaith cloddio craig pellach ar y safle
- Mae'r fynedfa a'r trac yn elfennau ôl-weithredol o'r cais cynllunio hwn
- Bydd y datblygiad yn effeithio rhywfaint ar gymdogion tra bydd y gwaith yn mynd rhagddo; fodd bynnag mae hyn yn wir am bob datblygiad arall ar yr Ynys. Unwaith y bydd y gwaith wedi cael ei gwblhau, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw
- Mae'r ACLI wedi gofyn am gadarnhad gan yr ymgeiswyr ynglŷn â'r cynllun perchnogaeth tir ac maent wedi cadarnhau bod y cynllun perchnogaeth tir yn gywir
- Mae'r gwaith oddi mewn i'r llinell las, nid oes yn rhaid iddo fod oddi mewn i'r llinell goch ar y cynllun lleoliad

## Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2023/184 – Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau a'r llawr caled - Gwrthodwyd 15/1/24

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Y cynnig a hanes y safle

Dyma gais cynllunio llawn i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tynyngongl.

Ers gwrthod y cais blaenorol, mae'r ymgeisydd wedi cynnal arolwg strwythurol sydd yn nodi bod angen gwneud gwaith sylweddol i'r eiddo. Mae'r swyddog achos wedi ymweld â'r eiddo i archwilio cyflwr mewnol yr annedd.

## Ystyriaethau Polisi

Aseswyd y cais yn erbyn y polisi mwyaf perthnasol yn y cynllun datblygu, sef polisi TAI 13: Ail-adeiladu Tai, ynghyd â pholisïau mwy cyffredinol yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ayb.

Mae polisi TAI 13 yn datgan y caniateir cynigion i ail-adeiladu tŷ sy'n cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol, lle byddo'n briodol.

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

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r polisi: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, a fabwysiadwyd ar 6 Medi 2019. Mae'r canllawiau'n darparu rhagor o arweiniad ar ail-adeiladu anheddau yng nghefn gwlad.

Dyma gynnig i godi tŷ newydd yn lle'r annedd bresennol sydd â statws preswyl cyfreithiol. Nid yw'r cais yn ymwneud â disodli carafán neu sialé â defnydd preswyl cyfreithlon (yn unol â'r diffiniad yn Neddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960). Hefyd, bernir nad yw'r adeilad presennol o unrhyw werth pensaernïol, hanesyddol neu weledol arbennig fyddai'n golygu y dylid ei gadw, ac felly mae'r cynnig yn cwrdd â meini prawf 1, 2, 3 a 5 yn y polisi.

Mae maen prawf 4 yn y polisi yn datgan y caniateir ceisiadau os nad oes posib cadw'r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu os gellir dangos nad yw atgyweirio'r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd. Dylid darparu adroddiad strwythurol sy'n nodi nad yw'r adeilad yn addas i'w aildefnyddio, hefyd dylid darparu Adroddiad Hyfywedd Ariannol i gefnogi'r arolwg strwythurol sy'n nodi'r gost o adfer/addasu'r adeilad o'i gymharu â'r gost o ddymchwel ac ail-adeiladu'r adeilad. Nid yw tŷ sydd angen ei foderneiddio yn gymwys i gael ei ystyried ar gyfer ei ddymchwel a'i ail-adeiladu. Dylai unrhyw Asesiad Hyfywdra gynnwys y costau'n gysylltiedig ag adfer unrhyw broblemau a nodir, ac ni ddylai'r gost o atgyweirio'r adeilad gynnwys gwaith sy'n rhan o ddyheadau'r ymgeisydd.

Mae arolwg strwythurol wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau bod angen gwaith sylweddol ar yr adeilad. Nid yw'r waliau wedi'u hamddiffyn yn ddigonol rhag lefel y tir ar yr ochr allanol ac nid ydynt yn ddigon tyfn. Oherwydd hyn mae'n bosib y gall dŵr ffo erydu'r haenau o dan y waliau ac achosi iddynt symud. Mae llawer o ddŵr ffo ar y safle gan fod y ffordd i lawr at y tŷ ar hyd y drychiad dde ar oledd. Mae'r arolwg strwythurol yn cadarnhau ei bod hi'n beryglus tanategu sylfeini waliau cerrig ac y dylid osgoi gwneud hyn. Bydd rhaid gosod lloriau newydd y tu mewn i'r adeilad ac nid yw'r ystafelloedd ym mlaen yr adeilad yn ddigon uchel i gynyddu lefel y llawr o fewn yr eiddo. Byddai'n rhaid tanategu'r sylfeini i wneud hynny, sef rhywbeth y dylid ei osgoi. Mae diffygion sylweddol eraill wedi cael eu nodi ac maent wedi cael eu rhestru ym mharagraff 5.0.3 o'r arolwg strwythurol.

Mae'r peiriannydd strwythurol wedi cadarnhau bod adnewyddu'r adeilad yn annhebygol o fod yn ymarferol yn economaidd ac mae'n argymhell dymchwel yr adeilad a chodi adeilad effeithlon o ran ynni yn ei le. Mae'n amlwg bod angen cwblhau gwaith sylweddol ar yr eiddo er mwyn ei adnewyddu i safon dderbyniol, ac o ganlyniad nid yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r adeilad yn yr achos hwn, ac mae ei ddymchwel a'i ailadeiladu yn ddatrysiad addas a phriodol yn y tymor hir yn unol â maen prawf 4 ym mholisi TAI 13.

Bydd y tŷ newydd oddi mewn i'r un ôl troed â'r annedd presennol ac felly mae'n cydymffurfio â maen prawf 6.

Mae maen prawf 7 yn datgan – y tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol i mewn i'r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol.

Tra byddai'r cynnig yn arwain at adeilad sydd 129% yn fwy na'r adeilad presennol, bydd yn adeilad o ansawdd uchel. Bydd deunyddiau o ansawdd uchel yn cael eu defnyddio hefyd, megis cladin carreg, paneli coed a llechi Cymreig naturiol ynghyd â gwaith tirweddu addas. Bydd yn edrych yn well na'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio i mewn i'r dirwedd. Bydd yr adeilad newydd yn defnyddio'r lefelau tir i leihau effaith weledol y cynnig. Mae gan yr annedd presennol estyniad deulawr â tho fflat yn y cefn sydd ddim yn cyd-fynd â'r adeiladau eraill yn yr ardal ac er y bydd yr adeilad newydd 129% yn fwy na'r annedd presennol ni fydd yn cael dim mwy o effaith weledol na'r adeilad presennol. Oherwydd topograffi'r ardal, bydd yr annedd yn integreiddio i mewn i'r dirwedd.

Mae Meini Prawf 8 a 9 yn ymwneud â'r perygl o lifogydd. Nid yw'r cais y tu mewn i ardal Llifogydd C2.

## **Dyluniad**

Mae polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni

Mae maen prawf 1 yn datgan y dylai cynigion ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 2 yn datgan y dylai cynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau.

Mae maen prawf 3 yn datgan y dylai cynigion ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r eiddo presennol yn eiddo deulawr ar wahân â tho ar oledf. Yng nghefn yr adeilad mae estyniad deulawr hyll â tho fflat. Nid yw'r estyniad yn cyd-fynd â datblygiadau eraill yn yr ardal. Mae'r adeilad wedi'i rendro a'i baentio'n wyn. Mae'r adeilad yn mesur 11.7m o hyd x 9m o led a 6.14m o uchder. Mae llawr yr adeilad presennol yn mesur oddeutu 212.72 metr sgwâr.

Mae'r adeilad newydd yn dŷ deulawr â tho ar oledf a bydd yr atig yn cael ei ddefnyddio fel lle byw. Bydd coridor gwydr yn uno'r gegin unllawr â tho ar oledf â chefn yr eiddo. Bydd yr adeilad newydd yn mesur oddeutu 488.05 metr sgwâr. Mae'r llun a gyflwynwyd gyda'r cais yn awgrymu y bydd yr adeilad newydd 2m yn uwch na'r eiddo gerllaw, sef 'Gwnus'. Er bod yr adeilad newydd oddi mewn i'r un ôl troed â'r adeilad presennol fwy neu lai, mae'n adeilad mwy ac mae ei ddyluniad yn anarferol. Mae dyluniad yr eiddo newydd yn anarferol, ac mae maen prawf 7 ym mholisi TAI13 yn datgan - mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Er bod yr adeilad arfaethedig yn fwy mae o ansawdd uchel ac oherwydd ei ddyluniad a'i edrychiad anarferol a'r deunyddiau a fydd yn cael eu defnyddio, datblygiadau eraill yn y lleoliad hwn a thopograffi'r ardal leol, ni fydd yn arwain at effaith weledol sylweddol fwy a bydd yn ymdoddi'n foddhaol i'r ardal leol; mae ei raddfa a'i faint felly'n addas ar gyfer yr ardal.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan na ddylai anheddau newydd fod yn fwy na 20% o arwynebedd llawr yn uned wreiddiol; fodd bynnag, canllaw yw'r ffigur hwn, nid targed, a bydd pob cais yn cael ei asesu ar ei deilyngdod ei hun. Mae'r siart llif yn y Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd yn nodi bod adeiladau newydd ar raddfa fwy nad ydynt yn cael effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol yn cydymffurfio â'r egwyddorion ym mholisi TAI 13. Does dim amheuaeth bod y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth cynllunio o bwys; fodd bynnag, canllawiau ydynt ac nid polisi. Am y rhesymau a nodwyd uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 7 ym mholisi TWR13 a PCYFF3.

Mae'r ymgeisydd wedi creu mynedfa a ffordd fynediad newydd heb ganiatâd cynllunio ac felly mae'r elfen hon yn ôl -weithredol. Crëwyd y fynedfa a'r ffordd fynediad newydd gan fod yr hen ffordd i lawr at Tyddyn Dylifws yn rhy gul. Mae'r ymgeisydd wedi egluro ei bod hi'n anodd cludo nwyddau i'r safle ac felly roedd rhaid creu mynedfa a ffordd newydd. Mae'r fynedfa a'r ffordd newydd yn golygu ei bod hi'n haws cyrraedd yr eiddo a gall cerbydau mawr gyrraedd y safle heb drafferth. Mae'r fynedfa newydd yn darparu gwelededd digonol i'r naill gyfeiriad ac mae'r ffordd yn arwain at gefn Tyddyn Dylifws lle mae digon o le parcio. Ni ellir gweld y fynedfa a'r ffordd o bell ac nid ydynt yn effeithio ar y dirwedd. Mae'r fynedfa a'r ffordd yn agos at eiddo preswyl arall ond bernir na fydd nifer uchel o gerbydau'n mynd â dod o'r safle ac felly ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais. Yr un faint o gerbydau fydd yn mynd â dod o'r safle fwy neu lai. Mae gan y cymdogion sydd agosaf at y fynedfa a'r ffordd wrych uchel a ffens o amgylch yr ardd gefn, sy'n darparu sgrin.

Mae polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirwedd ac mae'n datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirwedd fel rhan o'r cynnig. Ystyrir hyn o dan y pennawd Tirwedd. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirwedd**

Mae polisi strategol PS19 a pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar goed aeddfed ar hyd terfyn y safle.

Mae'r cyngor diweddaraf ym mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid 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 arolwg ecolegol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg yn nodi bod rhywfaint o ystlumod pipistrelle yn hedfan drwy'r safle ac yn defnyddio'r safle i chwilio am fwyd, fodd bynnag ni ddaethpwyd o hyd i ystlumod ar y safle. Bydd rhaid glynu wrth y mesurau lliniaru sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad ecolegol a bydd amodau'n cael eu gosod. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r gwerthusiad ecolegol.

Mae'r cynllun tirweddu yn cynnwys plannu gwrych newydd a choed derw ar hyd y ffin ddeheuol rhwng y safle a'r cae cyfagos. Bydd blodau gwyllt yn cael eu plannu yn y cae a bydd pwll newydd yn cael ei greu i'r de o'r adeilad newydd. Bydd dŵr wyneb o'r annedd newydd yn draenio i'r pwll yn ogystal â dŵr glân o'r system trin carthffosiaeth domestig bresennol. Mae'r pwll wedi cael ei ddylunio i greu cynefin ar gyfer amffibiaid a phryfaid a bydd cyrs a phlanhigion dyfrol yn cael eu plannu. Bydd gwrych yn cael ei blannu ar hyd y lôn tuag at y safle ar yr ochr orllewinol.

Bydd blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar goed aeddfed o amgylch safle a bydd dau flwch gwenoliaid yn cael eu gosod ar ochr ogleddol a ddwyreiniol yr adeilad newydd. Bydd amod i sicrhau bod lleoliad y blychau yn cael ei gytuno a'u bod yn cael eu gosod cyn i'r annedd gael ei meddiannu. Bydd y cynnig yn arwain at welliannau bioamrywiaeth a bydd yn cydymffurfio â pholisi AMG5 a'r cyngor diweddaraf gan Bolisi Cynllunio Cymru.

## **Priffyrdd**

Mae polisi strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n datgan y dylid lleoli datblygiadau i leihau'r angen i deithio ac y dylent fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae rhifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn ailadrodd yr egwyddorion hyn. Mae polisi TRA2 yn sicrhau bod datblygiadau'n unol â Safonau Parcio'r Cyngor.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Fel y nodwyd uchod mae'r fynedfa a'r ffordd fynediad newydd wedi cael eu hadeiladu heb ganiatâd cynllunio, ac felly mae'r elfen hon i'r cais yn ôl-weithredol. Mae'r fynedfa'n darparu gwelededd digonol a digon o le parcio a lle troi ar y safle.

## **Draenio**

Bydd yr adeilad newydd yn defnyddio'r system trin carthffosiaeth bresennol.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Ystyriwyd effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddiau tir cyfagos yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Rhoddwyd ystyriaeth i isadran 6, sy'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol ar lechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall.

Yr ymgeisydd sydd berchen 'Gwnus', sef yr adeilad cyfagos agosaf. Mae dau eiddo preswyl i'r Dwyrain o'r safle; fodd bynnag, maent 70-90m i ffwrdd. Mae eiddo preswyl ger y fynedfa a'r lôn, sef 'Y Nyth', 'Llaingam' a 'Ffridd'.

Mae safle'r cais ar dir sy'n uwch na'r eiddo preswyl tua'r dwyrain; fodd bynnag, oherwydd y defnyddiau tir a thopograffi'r tir a'r caeau rhwng y safle a'r eiddo bernir na fydd y cynnig yn cael dim mwy o effaith na'r annedd presennol.

Mae'r fynedfa a'r lôn yn agos at eiddo preswyl. Yr eiddo agosaf yw 'Llaingam' ond bernir na fydd nifer uchel o fynd a dod o'r safle fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio. Yr un faint o gerbydau fydd yn

mynd â dod o'r adeilad newydd fwy neu lai. Mae gan y cymdogion sydd agosaf at y fynedfa a'r lôn wrych uchel a ffens o amgylch yr ardd gefn, sy'n darparu sgrin. Bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2 ac na fydd yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl gerllaw.

## **Casgliad**

Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau yn y CDLIC fel y nodir ym mhrif gorff yr adroddiad Mae'n glir bod angen llawer o waith ar yr eiddo er mwyn ei adfer i safon dderbyniol, o ganlyniad bernir nad yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r annedd presennol yn yr achos hwn a bod ei ailadeiladu'n ddatrysiaid addas a chynaliadwy yn y tymor hir. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun rhagorol i wella bioamrywiaeth ar y safle yn unol â'r canllaw diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r fynedfa a'r lôn newydd a bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

## **Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(03) Rhaid datblygu'r safle yn unol â'r Mesurau Osgoi Rhesymol sydd wedi'u nodi yn Adran 9.0 o'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, fersiwn 0.1, dyddiedig 24 Mai a 15 Mehefin 2023 gan Bev Plummer Ecology a gyflwynwyd o dan gais rhif FPL/2024/64.**

Rheswm: I warchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar sy'n nythu sydd ar y safle.

**(04) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

**(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw ar doeau'r anheddau arfaethedig.**

Rheswm: I sicrhau bod yn datblygiad er budd amwynder.

**(06) Rhaid cyflwyno gwybodaeth am y goleuadau allanol a fydd yn cael eu gosod ar y safle a bydd rhaid i'r cynllun goleuo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynlluno Lleol cyn i'r goleuadau gael eu gosod. Rhaid datblygu'r safle'n gwbl unol â'r cynllun goleuo a gymeradwywyd a'i gadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd amwynder lleol a bioamrywiaeth.

**(07) Yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2024/64, cyn dechrau defnyddio'r annedd bydd rhaid cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â lleoliad y blychau ystumod ac adar a fydd yn cael eu gosod ar y coed aeddfed o amgylch**



**y safle a'r blychau gwenoliaid a fydd yn cael eu gosod ar ochr Ogleddol neu Ddwyreiniol yr annedd a bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo'r wybodaeth yn ysgrifenedig. Yna, bydd rhaid gosod y blychau ystlumod ac adar cyn dechrau defnyddio'r annedd a'u cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG5 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

**(08) Rhaid tirweddu'r safle yn gwbl unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf. Rhaid cadw a rheoli'r cynllun ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma. Os deuir o hyd i goed neu lwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, neu sydd wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol hyd at bum mlynedd ar ôl cwblhau'r cynllun tirweddu rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle o'r un rhywogaeth a maint â'r coed neu lwyni gwreiddiol.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

**(09) Cyn dechrau datblygu'r safle rhaid cyflwyno gwybodaeth am ddeunyddiau'r arwynebeddau allanol, yn cynnwys eu lliw, a bydd rhaid i'r wybodaeth gael ei chymeradwyo'r ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(10) Bydd y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol a'r cynlluniau a dderbyniwyd ar gais cynllunio FPL/2024/64.**

- **Cynllun Lleoliad**
- **Croestoriad o'r pwll**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – A.02 Rev A**
- **Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig – A.01.02**
- **Cymhareb Strydwedd – A.02.03**
- **Cynllun Gwella Bioamrywiaeth**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd (Diowygiedig) Ebrill 2024**
- **Arolwg Strwythurol – Egniol 9976-ECL-XX-ZZ-RP-S-0001 Rev 01 Chwefror 2024**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir Fersiwn 0.1 – Bev Plummer Ecology dyddiedig Mehefin 2023**

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

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: PS6, PS19, PS5, PCYFF4, PCYFF3, PCYFF1, PCYFF2, TRA2, TRA4, TAI13, AMG5

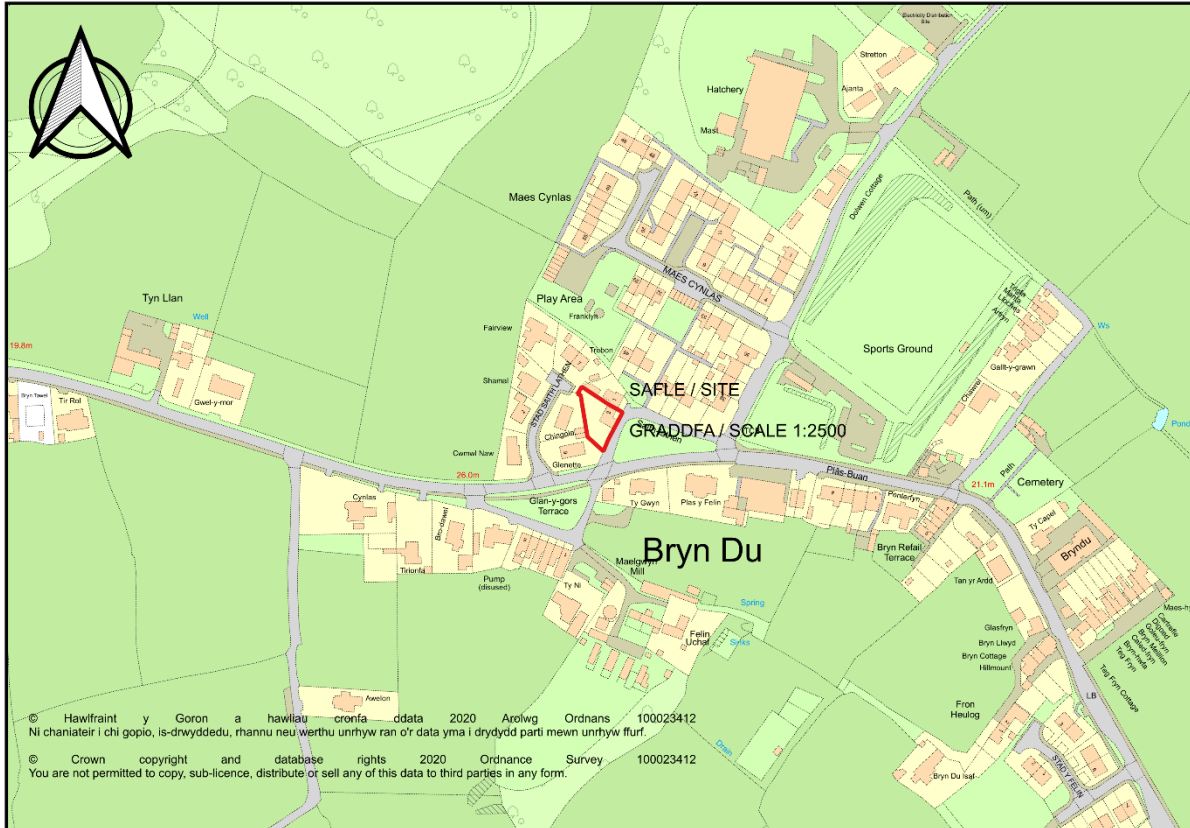
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2024/56

Ymgeisydd: S Walpole

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 2 Saith Lathen, Ty Croes



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Douglas Fowlio, oherwydd pryderon parcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygiad ar y safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn fwrthyn pâr wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniadau i'r eiddo, gan gynnwys estyniad un llawr yn y cefn.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau presennol, a fyddai'n effeithio ar y rhwydwaith briffyrdd ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lle  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen arolwg ecolegol, ond mae angen cadarnhad mewn perthynas â thynnu llystyfiant, cyngor mewn perthynas â gwaith to a goleuadau allanol, a chadarnhad o fodlonrwydd fod y ddau focs natur yn welliannau bioamrywiaeth.
Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Wedi galw'r cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon gyda pharcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygu ar y safle.
Cynghorydd Neville Evans	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Draenio / Drainage	Gwybodaeth ynghylch draenio.
Dwr Cymru/Welsh Water	Amod cysylltiedig â draenio dŵr arwyneb a nodyn o gyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae angen cadarnhad mewn perthynas â darpariaethau parcio ar y safle. Amod CTMP a gwybodaeth ynghylch priffyrdd. Yn fodlon gyda'r ddau fan parcio, sy'n cydymffurfio gyda'r safon gofynnol.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsobarthu llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 23/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr yn gwrthwynebu.

Y prif sylwadau a godwyd oedd:

- Byddai'r estyniad arfaethedig wedi'i leoli yn uniongyrchol uwchben y gwasanaeth dŵr ar gyfer 1 Saith Lathen, heb unrhyw ystyriaeth na bwriad i addasu cyfeiriad na'i diogelu fel rhan o'r cais hwn. Gwnaed difrod i'r gwasanaeth dŵr hwn wrth wneud gwaith ar ddatblygiad blaenorol ar y safle.
- Byddai'r estyniad arfaethedig yn cael ei ystyried yr orddatblygiad ar y safle. Dyma'r trydydd datblygiad ar y safle o fewn y chwe mlynedd diwethaf, gydag estyniad yn cael ei godi yn 2018 ac anecs yn cael ei godi dan y ddeddf garafanau yn 2022.
- Byddai'r datblygiad arfaethedig yn atal y posibilrwydd o dynnu'r anecs pan na fyddai'r defnydd bwriadedig bellach yn ddilys.
- Mae diffyg manau parcio oddi ar y ffordd yn eiddo'r ymgeisydd, a dim ond un man parcio oddi ar y ffordd sydd ar gael ac mae'n rhaid defnyddio ffordd sengl gul i'w ddefnyddio.
- Ffurflen gais anghywir yn nodi na ellir gweld y datblygiad o'r ffordd gyhoeddus.
- Roedd y cais blaenorol ar y safle'n dangos y byddai ystafell wely newydd yn cael ei chreu, ond mae'r cais hwn yn nodi na chwblhawyd y gwaith.
- Diffyg rheolaeth traffig yn ystod y gwaith adeiladu blaenorol ar y safle.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Ymddengys mai cysylltiad dŵr preifat yw hwn. Nid oes unrhyw asedau Dŵr Cymru o fewn cwrtill y safle, ac ni gododd Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad yn ystod yr ymgynghoriad. Mae presenoldeb y cysylltiad hwn ac unrhyw ddfrod a achosir yn y dyfodol yn fater preifat rhwng yr unigolion perthnasol.
- Mae'r cais yn cyflwyno estyniad bach fydd yn gadel digon o le ychwanegol ar y safle.
- Bydd y dyluniad yn cael ei drafod ymhellach yn yr adroddiad hwn.
- Ni chredir y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith ar yr anecs presennol.
- Ymgynghorwyd ar y cais gyda'r Adran Briffyrdd ac maent yn fodlon gyda'r dau fan parcio oddi ar y ffordd ar y safle.
- Mân anghywirdeb ar y ffurflen gais yw hwn. Cynhaliwyd ymweliad safle ac mae swyddog cynllunio yn ymwybodol o'r safle a'r hyn o'i amgylch.
- Mae'r cynlluniau llawr arfaethedig a phresennol yn dangos cynllun yr eiddo. Ni chredir y bydd yn broblem petai un neu ddwy ystafell wely yn yr annedd.
- Mewn perthynas ag amod (04) y caniatâd hwn, bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu fydd yn galluogi'r adran briffyrdd i sicrhau na effeithir ar y briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2019/2 – Cais ôl-weithredol ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniad yn 2 Saith Lathen, Bryn Du, Tŷ Croes. Cymeradwywyd 25/04/2019.

LUP/2022/3 – Cais ar gyfer Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer lleoli cartref symudol arfaethedig fydd yn cael ei ddefnyddio fel anecs a ddefnyddir yn ychwanegol at yr annedd bresennol yn 2 Saith Lathen, Tŷ Croes. Yn gyfreithlon o 20/05/2022.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fyddai'n cael effaith ar y rhwydwaith briffyrdd ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar eiddo cyfagos.

## Cynnig a Safle

Mae safle'r cais yn fwthyn pâr wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer gwneud addasiadau a chodi estyniad i'r eiddo, gan gynnwys estyniad un llawr yn y cefn.

Prif faterion y cais yw:  
i. Lleoliad a Dyluniad

- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Priffyrdd a Pharcio

### **i. Lleoliad a Dyluniad**

Mae safle'r cais yn eiddo bychan, gydag ystafell fyw/ystafell wely yn y bwthyn gwreiddiol ynghyd â chegin, ystafell eistedd, ystafell ymolchi ac ystafell gyfleustodau yn yr estyniad a gymeradwywyd yn 2019. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer codi estyniad un llawr yn y cefn, yn ymestyn o gefn yr estyniad presennol. Bydd yn ymestyn oddeutu 4.4m y tu hwnt i'r estyniad yn y cefn, bydd yn mesur 2.8m o hyd gyda tho fflat sy'n 2.8m mewn uchder, sydd yr un fath a'r estyniad presennol.

Er ei fod yn uwch na fondo'r bwthyn, mae'n cael ei ystyried yn estyniad eilradd na fyd yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd adeiledig cyfagos. Bydd ffenestr ar gefn yr estyniad a drysau dwbl ar yr ochr ddeheuol, sy'n agor allan i'r ardd. Bydd yn cael ei rendro i gyd-fynd â'r annedd bresennol, sy'n sicrhau dyluniad o ansawdd yn unol â pholisi PCYFF 3, gan ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r hyn o'i amgylch. Credir ei fod yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Mae'r estyniad o raddfa fach fydd yn integreiddio gyda'r ardd gefn, sydd â lle digonol i dderbyn yr estyniad heb i'r perchnogion orfod cyfaddawdu'r lle, sy'n cydymffurfio gyda PCYFF 2. Ceir anecs yng nghornel gogledd orllewinol yr ardd gefn, a godwyd dan y ddeddf garafanau oedd yn gyfreithiol dan gais rhif LUP/2022/3. Bydd patio oddeutu 2m rhwng cefn yr estyniad a'r anecs.

Nid yw'r estyniad arfaethedig llawer mwy na'r estyniad yn y cefn, a gellid ei godi dan hawliau datblygu a ganiateir. Estyniad bach a geir yma, sy'n gwasanaethu'r prif annedd a bydd yn integreiddio gyda'r safle yn sgil y deunyddiau a ddefnyddir.

Bydd dau focs adar yn cael eu gosod ar yr eiddo, fydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn cydymffurfio gyda'r newidiadau i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghlwtwr Bryn Du, gyda nifer o eiddo cyfagos o'i amgylch. Gan na fydd yr estyniad yn fawr, ac o ystyried ei lleoliad, ni chredir y bydd yn cael effaith negyddol ar eiddo cyfagos, ac y bydd yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2. Bydd y drysau dwbl i'r drychiad deheuol yn agor i mewn i'r ardd a bydd oddeutu 8m i ffwrdd oddi wrth y ffin gyda 8 Saith Lathen. Bydd ffenestr yr ystafell wely gefn yr un pellter o 8 Saith Lathen, gan atal unrhyw oredrycch o'r datblygiad, ac ni fydd hyn yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos, ac mae'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2.

### **iii. Priffyrdd a Pharcio**

Bydd yr eiddo yn annedd 1 ystafell wely, gyda dau fan parcio oddi ar y ffordd o fewn y cwrtil. Bydd un man parcio ar ochr ddeheuol yr estyniad a bydd un man parcio paralel o flaen yr eiddo. Mae'r ddau fan parcio yn cydymffurfio gyda gofynion safonau parcio a pholisi TRA 2. Codwyd pryderon ynghylch y diffyg rheolaeth traffig yn ystod gwaith adeiladu blaenorol ar y safle. Yn sgil amod (04) bydd angen cyflwyno CTMP cyn dechrau ar y datblygiad gan sicrhau bod y briffordd yn cael ei rheoli'n ddigonol yn ystod y cyfnod adeiladu.

### **Casgliad**

Mae'r cais arfaethedig ar gyfer estyniad bach yng nghefn yr annedd fydd yn darparu man byw ychwanegol yn yr eiddo. Mae'n estyniad ychwanegol fydd yn integreiddio gyda'r amgylchedd adeiledig, gan ddefnyddio deunyddiau priodol ac ni fydd yn cael effaith ar fwynder y perchnogion. Ni chredir bod yr estyniad yn cael effaith ar eiddo cyfagos, a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol. Mae manau parcio digonol ar gael yn yr eiddo sy'n cyd-fynd â gofynion priffyrdd, a bydd yr amod CTMP yn

rheoli'r briffordd yn ddiogel yn ystod y cyfnod adeiladu. Credir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

### **Argymhelliad**

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

**(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwana'r caniatad hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

- Cynllun safle, edrychiadau a rhaniad arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Cynllun llawr arfaethedig - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Cynllun lleoliad - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56
- Asesiad seilwaith gwyrdd - derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56

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

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

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

**(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y ceir cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:**

- Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr y safle ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
- Storio offer a deunyddiau a ddefnyddiwyd wrth adeiladu'r datblygiad
- Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a danfon nwyddau.

**Bydd y gwaith yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(05) Cyn meddiannu'r estyniad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y ddau bocs adar a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, derbyniwyd gyda cais cynllunio HHP/2024/56, ar yr adeilad ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2, TRA 4

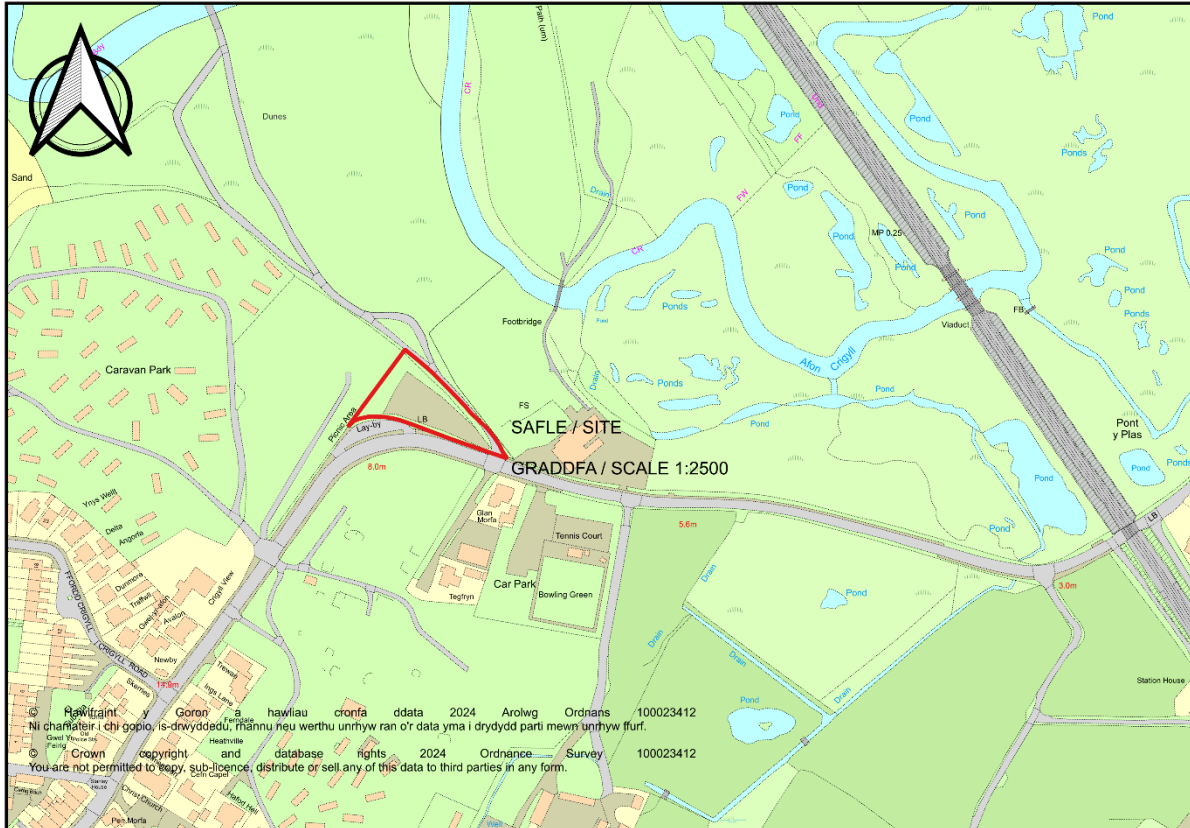
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/40

Ymgeisydd: Anglesey Golf Club

Bwriad: Cais llawn ar gyfer defnyddio y iard presennol i leoli gynwysyddion storio ar dir yn

Lleoliad: Anglesey Golf Club, Station Road, Rhosneigr.



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r llain o dir y tu allan i ffin ddatblygu Rhosneigr, drws nesaf i Glwb Golff Ynys Môn. Mae safleoedd carafannau teithiol a sefydlog sydd wedi hen ennill eu plwyf i gyfeiriad y de a'r gorllewin ac mae Clwb Golff Ynys Môn i gyfeiriad y gogledd a'r dwyrain. Mae lôn ar hyd cefn y safle o'r A4080 i faes parcio gwylwyr yr RAF. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio fel maes parcio wrth gefn ar gyfer y clwb golff. Mae cynwysyddion wedi cael eu gosod ar y tir dros y blynnyddoedd diwethaf, fodd bynnag mae'r niferoedd wedi amrywio o 1 i 5 cynhwysydd.



Mae'r cynnig ar gyfer newid defnydd yr tir i leoli 44 cynhwysydd yno (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach) ynghyd â gwaith tirweddu.

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

Mae'r prif faterion yn cynnwys;

- i. Ystyriaethau Polisi
- ii. Effaith ar y Dirwedd
- iii. Diogelwch y Briffordd
- iv. Bioamrywiaeth

### **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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
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 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth  
Polisi CYF 4: Mentrau Diwydiannol neu Fusnes Newydd ar gyfer Un Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar Gyfer Cyflogaeth  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)  
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

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

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol ynghlŷn â'r amgylchedd ac iechyd a diogelwch
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau am polisiau perthnasol

Draenio / Drainage	Sylwadau safonol ynglyn â Systemau Draenio Cynaliadwy (SUDS) a bod y safle mewn perygl canolog o lifogydd gan y môr
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor ynglyn â phlanhigion a goleuadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am wybodaeth bellach ynglyn â'r llain weledd – mae'r wybodaeth yn foddhaol.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ynglyn â'r hen bibell ddŵr gyhoeddus ac argymell cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn gysylltiedig â chael gwared ar ddŵr wyneb
Cynghorydd Douglas Massie Fowle	Wedi mynegi pryder yn wreiddiol ynglyn â'r maes parcio a'r fynedfa i'r safle a thraffig. Mewn ebost diweddarach gofynnodd i'r cais gael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion pe byddai'r swyddogion yn argymell ei wrthod.
Cynghorydd Neville Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmyniad pe byddai'r swyddogion yn argymell ei wrthod.
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad. Wedi darparu cyngor bod rhan o'r safle oddi mewn i barth C2 ar y Mapiau Cyngor Datblygu (DAM)

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 10/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr wedi dod i law ac roedd yr adran wedi derbyn sylwadau ar y we. Mae'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

- i. Effaith weledol, amgylcheddol ac ar amwynder hamdden
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Colli lle parcio
- iv. Nid yr ymgeisydd sy'n berchen ar y tir

### Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tra bo'r ymgeisydd yn nodi bod y safle'n cael ei ddefnyddio fel ardal storio a maes parcio wrth gefn ar hyn o bryd nid oes gan yr ymgeisydd ganiatâd cynllunio i ddefnyddio'r ardal fel storfa a maes parcio. Ar ôl cynnal arolwg pen bwrdd ac edrych ar luniau a dynnwyd o'r awyr, fe ymddengys bod cynwysyddion storio wedi bod ar y safle ers 2009. Roedd un ar y tir yn 2009, 3 yn 2013, 5 yn 2015 a 3 yn 2019 a 2021. Yn ystod arolwg safle yn ddiweddar roedd 4 cynhwysydd ar y safle.

Mae'r cais ar gyfer gosod 44 cynhwysydd storio (39 cynhwysydd safonol a 5 cynhwysydd bach), a byddai hyn yn arwain at newid defnydd sylweddol.

**i. Cyd-destun Polisi** – Mae'r safle y tu allan i Ffin Ddatblygu Rhosneigr ar dir sydd wedi'i ddynodi'n gefn gwlad agored. Mae polisi PCYFF 1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLIC) yn datgan - tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae Polisi Strategol PS 13 yn y CDLIC yn ymwneud â Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus ac mae'n datgan - wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y Cynghorau'n hwyluso twf economaidd yn unol â strategaeth ofodol y cynllun drwy (1) warchod 642.9ha o dir ac unedau presennol at ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2, B8 a rhai mathau o ddefnydd sui generis) (yn unol â Pholisi CYF 1).

Nid yw'r tir dan sylw wedi'i ddynodi at ddibenion penodol yn y CDLIC.

Polisi CYF 4: Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth. Caniateir datblygiadau os gellir cwrdd gyda'r meini prawf canlynol i gyd:-

**Maen Prawf (1):** Bod y safle arfaethedig wedi ei leoli o fewn neu union wrth ymyl ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Trefol neu Leol. ***Mae'r safle 150m oddi wrth ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Rhosneigr.***

**Maen Prawf (2):** Bod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer y datblygiad gan gymryd i ystyriaeth y profion cenedlaethol a osodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Noddy Cynngor Technegol (TAN) 23.

***Mewn amgylchiadau eithriadol yn unig y caniateir mentrau newydd ar safleoedd sydd heb eu gwarchod a bydd angen derbyn tystiolaeth gadarn a chyfiawnhad cyflawn o'r bwriad a'r angen lleoliadol.*** Tra bo'r wybodaeth a gyflwynir i gefnogi'r cais yn nodi y bydd y datblygiad yn darparu ffynhonnell hanfodol o incwm ar gyfer y Clwb Golff ac os caiff y cynnig ei wrthod mae'n debygol na fydd y Clwb Golff yn parhau i fodoli. Mae'r wybodaeth gefnogol yn mynd ymlaen i nodi fod y Clwb Golff yn cynnal nifer o ddigwyddiadau elusennol ac mae nifer o ddigwyddiadau cymunedol yn cael eu cynnal yn y clwb.

*Mae paragraff 1.2.7 o TAN 23 yn datgan: 'Dylent roi blaenoriaeth i safleoedd oddi mewn i ffiniau aneddiadau. Fel ail ddewis, dylent ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau. Fel trydydd dewis, dylent ystyried neilltuo tir mewn cefn gwlad agored.'*

**Maen Prawf (3):** Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol er mwyn diwallu'r angen neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen.

**Maen Prawf (4):** Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal leol ai fod yn gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle.

Mae'r safle mewn cefn gwlad agored ac mae dau barc gwyliau gerllaw. Mae'r safle yn wynebu'r A4080 ac mae wedi'i leoli mewn lleoliad amlwg a fyddai'n weladwy wrth deithio allan o'r pentref tuag at Lanfaelog.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod 44 cynhwysydd ar y safle a bernir nad yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

**ii. Effaith ar y Dirwedd** – Mae Polisi PCYFF3 yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleyfydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Maen Prawf 1 yn mynnu bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae Maen Prawf 2 yn mynnu y dylai pob cynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif neilenni neu gefnau.

Mae Maen Prawf 3 yn mynnu bod cynigion yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4.

Mae Polisi PCYFF 4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r safle yn agos at yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gwarchodaeth Arbennig, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a safleoedd Bywyd Gwyllt. Mae gwrychoedd isel ar hyd ffin y safle fodd bynnag oherwydd topograffi'r ardal mae modd gweld y cynwysyddion o'r A4080. Byddai gosod 40 cynhwysydd arall ar y tir yn hynod ymwithiol ac yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal leol a byddai'n hynod weladwy wrth deithio ar hyd yr A4080 i mewn ac allan o'r pentref ac o'r llwybr cyhoeddus drwy'r clwb golff a golygfannau uchel.

Mae'r tir wedi'i ddynodi'n gefn gwlad agored. Byddai'r cynnig yn arwain at ddefnydd diwydiannol annerbyniol mewn cefn gwlad agored. Mae Maen Prawf 4 ym Mholisi CYF1 hefyd yn datgan y dylai datblygiadau fod yn addas i'r safle. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad yr ardal a byddai'n arwain at ehangu busnes mewn cefn gwlad.

Mae brasluniau wedi cael eu darparu i gefnogi'r cais, i ddangos sut y bydd y datblygiad yn edrych yn y dyfodol. Mae'r Uwch Swyddog Cynllunio – Tirweddu a Choed wedi archwilio'r dogfennau ac mae wedi cadarnhau y byddai'r gwaith plannu arfaethedig yn cymryd rhwng 10-15 mlynedd i sefydlu'n iawn ar safle arferol ond ar safle agored fel hyn lle ceir gwyntoedd cryfion a halen yn yr aer byddai'n anodd iawn i blanhigion sefydlu. Byddai'n cymryd amser maith i blanhigion dyfu ar y safle ac felly bydd y datblygiad yn weladwy am gyfnod hir iawn.

**iii. Diogelwch y Briffordd** – Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynnig. Fodd bynnag, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn lluniad o'r llain welededd ddiwygiedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wrthi'n asesu'r wybodaeth.

**iv. Bioamrywiaeth** – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan y bydd rhaid i gynigion sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan bod rhaid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf i awdurdodau cynllunio yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf (h.y. yr amrywiaeth o rywogaethau a chynefinoedd a'u nifer) 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.

Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd fel rhan o'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith tirweddu ar hyd y ffin ac mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi ystyried y cynllun a chynnig sylwadau ar sut y gellir gwella'r

cynnig. Mae'r sylwadau hyn wedi cael eu hanfon at yr ymgeisydd, fodd bynnag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn ymateb.

### **Casgliad**

Mae'r safle mewn lle amlwg mewn cefn gwlad agored ac mae'r cynnig yn debygol o arwain at ddatblygiad annerbyniol yng nghefn gwlad yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4 a CYF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rhesymau canlynol:

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y bydd y cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol mewn cefn gwlad agored yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried bod y cais yn tynnu'n groes i faen prawf 1, 2 a 4 o Bolisi CYF 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhif y Cais: FPL/2024/60

Ymgeisydd: Mr Thomas Christopher Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer lleoli caban lluniaeth yn

Lleoliad: Cae Pêl Droed Bae Trearddur



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n berchen ar y safle.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i leoli yng Nghae Pêl-droed Trearddur, ar Lôn Isallt, y tu allan i ffin ddatblygu Trearddur yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli caban bwyd a diod ar y safle.

## Mater(ion) Allweddol

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

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Mae'r safle oddi mewn i barth llifogydd C2, ond mae'r cynnig yn dderbyniol oherwydd ei faint a'i natur, yn amodol ar dynnu sylw'r datblygwr at risgiau yn ymwneud â llifogydd. Darparu cyngor ar lifogydd a rhywogaethau a warchodir.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am ragor o wybodaeth ar y llystyfiant a fydd yn cael ei godi a draenio dŵr budr. Bodlon â'r wybodaeth a dderbyniwyd, y goleuadau allanol sydd wedi'u nodi ar y cynllun a'r gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Heb dderbyn ymateb.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Heb dderbyn ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth ynglŷn â'r amgylchedd, bwyd ac iechyd a diogelwch.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae eu hymateb yn seiliedig ar y ddealltwriaeth y bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio'n achlysurol, yn gysylltiedig â'r pafiliwn. Bydd amod yn cael ei gosod ynglŷn â dŵr wyneb ac mae'r ymgeisydd wedi derbyn nodiadau cynghorol.
Draenio / Drainage	Gwybodaeth ynglŷn â llifogydd a draenio.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fydd y caban un llawr yn effeithio ar unrhyw adeiladau rhestredig gerllaw.

Betsi Cadwaladr University Health Board

Nid yw'n safle delfrydol gan fod nifer o siopau tecawê a chaffis yn y cyffiniau. Darparwyd cyngor ynglŷn ag iechyd y cyhoedd, cyd-destun polisiau lleol a chenedlaethol ar y mater, yr heriau iechyd a hyrwyddo opsiynau iachach.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 16/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

46C568 – Cais llawn i greu tyllau ymochel yng Nghae Chwarae a Chyrtiau Tennis y Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd 15/09/2016.

46C578 – Cais llawn i addasu ac ehangu'r Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd 11/10/2017.

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a yw'r cynnig yn debygol o gael effaith negyddol ar yr ardal ac unrhyw eiddo cyfagos.

P

#### Y cynnig a'r safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghae Pêl-droed Trearddur, ar Lôn Isallt, ac mae y tu allan i'r ffin ddatblygu yn ôl y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i leoli caban bwyd a diod ar y safle.

Y prif ystyriaethau yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad y caban
- ii. Effaith y caban ar eiddo preswyl cyfagos

#### i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer lleoli caban bwyd a diod, oddeutu 4m i'r gogledd ddwyrain o'r pafiliwn. Bydd y caban yn gynhwysydd llong, sydd wedi bod ar y safle ers i'r gwaith ddechrau ym mis Rhagfyr 2023. Cadarnhawyd hyn yn ystod ymweliad safle ym mis Ebrill 2024, ac felly ni fydd rhaid cynnwys amod i sicrhau bod y gwaith yn cychwyn cyn pen 5 mlynedd.

Mae'r caban yn mesur oddeutu 8.6m x 2.4m a 2.8m o uchder. Mae'n cynnwys drws i gerddwyr a dau ddrws rholer yn y blaen a'r cefn, ynghyd â ffenestr ar yr ochr dde. Dyma strwythur bychan yn gysylltiedig â'r pafiliwn gerllaw a fydd yn gwasanaethu'r rhai sy'n defnyddio'r cae pêl-droed. Bernir y bydd yn integreiddio i'r safle ac y bydd yn cael ei weld yng nghyd-destun yr adeilad presennol, er mwyn lleihau unrhyw effaith weledol.

Bydd y cynhwysydd yn cael ei orchuddio â chladin lliw llwyd golau i wella ei edrychiad ac i sicrhau ei fod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Bernir bod ei ddyluniad a'i orffeniad arfaethedig o ansawdd ac y bydd yn edrych yn well o lawer na chynhwysydd llong safonol. Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 a'i fod yn defnyddio deunyddiau sy'n addas ar gyfer yr hyn sydd o'i gwmpas, bod ei ddyluniad o ansawdd uchel ac y bydd yn ategu at gymeriad ac edrychiad y safle ac yn ei wella.

Bydd y caban bwyd a diod yn cysylltu â'r draen preifat sy'n gwasanaethu'r pafiliwn. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad ar yr amod y bydd y caban yn cael ei ddefnyddio yn achlysurol yn



gysylltiedig â'r pafiliwn, a bydd amod (02) i sicrhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar y cynhwysydd a bydd y goleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion o ran yr ardal awyr dywyll. Bydd y rhain yn gwella bioamrywiaeth ar y safle yn gyffredinol, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a'r newidiadau i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

## ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Gan y bydd y caban wedi'i leoli ger y pafiliwn, ymhell o unrhyw eiddo cyfagos, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol. Mae'r holl dai yn y cyffiniau wedi'u lleoli 100m oddi wrth y safle, ac felly ni fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau preswyl na phreifatrwydd, yn unol â pholisi PCYFF 2.

### Casgliad

Dyma gais ar raddfa fach i leoli cynhwysydd llong i'w ddefnyddio fel caban bwyd a diod yng nghae pêl-droed Trearddur. Bernir bod graddfa'r datblygiad yn dderbyniol, bydd yn integreiddio gyda'r pafiliwn presennol ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol gan y bydd ei orffeniad o ansawdd uchel. Bydd yn darparu cyfleusterau bwyd a diod i'r bobl sy'n defnyddio'r cae pêl-droed, ni fydd yn effeithio ar yr eiddo gerllaw ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol.

### Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

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

- **2510-A3-01: Cynllun lleoliad a bloc presennol**
- **2510-A3-02: Cynllun lleoliad a bloc arfaethedig**
- **2510-A3-03: Cynllun llawr ac edrychiadau arfaethedig**

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

**(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.**

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

**(03) Cyn defnyddio'r caban lluniaeth a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y ddau focs adar a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, darlun rhif 2510-A3-03, ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3

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.