

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024

7.1

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliadau.

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

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

### **Polisiau**

#### **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

Cyfarwyddyd 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 Lifogydd (2004)  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

### 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 gwylt dan fygythiad.</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 cyhoedduswyd 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 ffigurau 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 gatau. 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 cwtdogi, 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 llawr.

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 Ystumod 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 ymgylgoreion 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/2023/118

Ymgeisydd: Mr Rupert & Mrs Bonnie Cunliffe

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allannol i lle golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd a adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn

**Lleoliad:** Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ystod ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Mehefin 2024, penderfynodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau dros wneud hynny fel a ganlyn:

- Diogelwch ar y priffyrdd
- Cynaliadwyedd

Mae amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Os bydd y Pwyllgor yn cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn rhoi amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae'n rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros wneud penderfyniad yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn canllawiau polisi gan swyddogion cynllunio mewn perthynas â hyn, a dim ond pleidleisio yn erbyn argymhellion os oes rhesymau gwirioneddol a materol dros wneud hynny. Cedwir cofnod manwl o resymau'r Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei gynnwys yn ffeil y cais. Efallai y bydd rhaid wynebu costau ar apêl wrth wneud penderfyniad sydd yn mynd yn groes i'r argymhelliad, a bydd rhaid i'r Pwyllgor gymryd pleidlais wrth wneud penderfyniad ar y cais waeth beth yw'r gofynion ym mharagraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi'r rhesymau a gyflwynwyd gan aelodau, nodi a yw'r rhesymau, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol a materol, a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hynny;

### **Diogelwch ar y Priffyrdd.**

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r fynedfa a'r gwelededd ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Mae ceir yn teithio ar gyflymder o 60mph ar y ffordd hon. Yn unol â Nodyn Technegol 18: Trafnidiaeth, dylid sicrhau llain welededd o 215m i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa. Oherwydd hyn, mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r gofynion a nodwyd yn TAN 18.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd wedi cadarnhau nad oes unrhyw ddamweiniau wedi digwydd o ganlyniad i'r fynedfa bresennol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon i'r cerbydau ychwanegol ddefnyddio'r fynedfa hon, yn ogystal â'r trefniadau parcio a'r llain welededd.

Gan fod y cais yn cydymffurfio gyda'r canllawiau gwelededd yn TAN 18; mae hefyd yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2, TRA4 a TAN 18.

### **Cynaliadwyedd**

Gofynnodd aelodau sut mae'r safle hwn yn gynaliadwy, a nodwyd bod cais cynllunio tebyg yng Nghaerkeiliog wedi'i wrthod.

Mae'r safle arfaethedig oddeutu 0.51km oddi wrth y safle bws agosaf sy'n cysylltu â Phorthaethwy ac sy'n hwb trafndiaeth gyhoeddus gwych. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn croesi safle Wern Farm, sy'n cysylltu'r safle gyda Llandegfan a Phorthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 3.4km o Dref Porthaethwy, sydd ag amrywiaeth o gyfleusterau megis siopau, bwytai, siopau bwyd ac ati.

Er y derbynir bod yr A5025 yn ffordd brysur, heb unrhyw droedffyrdd ffurfiol na goleuadau, lle mae ceir yn teithio ar gyflymder o 50mph, mae'r hawl tramwy cyhoeddus sy'n mynd drwy'r safle yn sicrhau mai dim ond am gyfnod byr (310km) mae pobl yn gorfod cerdded ar y ffordd hon i fynd i Borthaethwy. Mae safle bws hefyd ar gael 0.51km oddi wrth y safle, sy'n cysylltu â hwb trafndiaeth cynaliadwy tu hwnt ym Mhorthaethwy.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn leoliad hygyrch a chynaliadwy dros ben fydd yn bodloni holl anghenion hanfodol ymwelwyr, yn ogystal â bod yn agos at lwybrau trafndiaeth allweddol. Gall ymwelwyr ddewis a dethol o amrywiaeth o ddulliau teithio tra'n aros ar y safle.

Mewn perthynas â'r cais cynllunio a wrthodwyd yng Nghaergraweg. Mae hyn yn wahanol iawn i'r datblygiad arfaethedig yn Wern Farm. Cadarnhaodd yr Arolygydd Cynllunio nad oedd amrywiaeth digonol o siopau, gwasanaethau ac atyniadau twristiaid ar gael o fewn pellter cerdded a beicio o'r safle. Cadarnhaodd yr arolygydd ei bod yn annhebygol y byddai pobl sy'n aros ar y safle yn defnyddio eu beiciau gan y byddai'n cymryd oddeutu 60 munud i gyrraedd atyniadau.

Mae Wern Farm wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy gyda safle bws 0.51km o'r safle. Mae'r hawl tramwy cyhoeddus, sy'n mynd ar draws y safle, yn sicrhau mai dim ond am gyfnod byr (310km) mae pobl yn gorfod cerdded ar y ffordd hon i gyrraedd Porthaethwy, ac yno ceir amrywiaeth o siopau, tafarndai, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Mae Porthaethwy yn hwb trafndiaeth gwych sy'n cysylltu gyda Bangor a gweddill yr Ynys.

Ystyrir bod Wern Farm yn gynaliadwy iawn, gyda dewis o ddulliau trafndiaeth ar gyfer y bobl sy'n ymweld â'r cabannau. Oherwydd hyn, mae'r cais yn cydymffurfio gyda Pholisïau Strategol PS4, PS5 a'r cyngor sydd wedi'i nodi yn PPW a TAN18.

### **Casgliad**

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy ac mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle, gan gysylltu'r safle â Llandegfan a Phorthaethwy. Lleolir rhwydwaith trafndiaeth gynaliadwy gerllaw sy'n rhoi mynediad i Borthaethwy lle ceir amrywiaeth o siopau, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Byddai'r datblygiad yn cael ei leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd ac mae cynllun tirlunio a phlannu coetir sylweddol yn rhan o'r cais a fyddai'n gwella bioamrywiaeth ac yn cuddio'r datblygiad hyd yn oed yn well o'r llwybr cyhoeddus. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau fod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau priodol. I grynhoi, mae'r cynnig ar gyfer 55 o garfanau/cabannau gwyliau sefydlog a gwaith datblygu cysylltiedig ar y safle hwn yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac, wedi ystyried yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad hwn, mae'r cynnig yn dderbyniol.

### **Argymhelliad**

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

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

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

**(02) Bydd yr unedau/cabannau gwyliau a gymeradwyir trwy hyn yn cael eu meddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu meddiannu fel unig neu brif breswylfa unigolyn. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw 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 enwau pawb sy'n aros yn y llety, eu prif gyfeiriadau cartref a dyddiad cyrraedd a gadael y llety.**

Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd hwn.

**(03) Cyn dechrau gwaith ar y safle, bydd cynllun tirlunio manwl o'r ardaloedd tirlunio fel y dangosir ar ddarlun rhif 000-RYD-XX-DR-L-002 Rev F, gan gynnwys cynllun tirlunio manwl ar gyfer y coetir presennol, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys rhywogaethau, pellter, lleoliad a maint y coed arfaethedig. Bydd y cynllun tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, p'un bynnag sydd gynharaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi**

**marw, wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol yn cael eu hamnewid am goed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint a'r rhai yr oedd rhaid eu plannu'n wreiddiol.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

**(04) Bydd gwaith tynnu eiddew oddi ar waliau cerrig yr adeilad allan yn cael ei wneud rhwng mis Hydref a Chwefror, gan gynnwys y misoedd hynny.**

Rheswm: I osgoi'r posibilrwydd o darfu ar adar sy'n nythu.

**(05) Ni fydd unrhyw waith yn cael ei wneud i godi coed neu lystyfiant ger coed a gwrychoedd presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod ecolegydd cymwys wedi archwilio'r coed a'r llystyfiant i gadarnhau nad oes adar nythu'n bresennol. Bydd canlyniadau'r arolwg hwn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn codi unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw adar nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

**(06) Bydd chwe blwch ystumod Schwegler 2F a chwe blwch ystumod Eco Kent yn cael eu gosod rhwng 2 a 4m uwchben y ddaear ar ochr Ogleddol neu Ogledd Ddwyrain coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle a bydd blychau ystumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben y ddaear ar ochr Ddeheuol neu Dde Orllewin coed aeddfed sy'n amgylchynu'r safle. Bydd wyth blwch adar Schwegler 1B yn cael eu gosod ar goed ar ymyl y coetir sy'n wynebu'r safle. Bydd dau flwch nythu Vivara Pro Seville ac un blwch adar Schwegler yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gogleddol yr adeilad allan, bydd un tŷ gwenyn unig yn cael ei osod ar Ddrychiad Deheuol yr adeilad allan a bydd tri blwch ystumod canolig yn cael eu gosod ar Ddrychiad Gorllewinol yr adeilad allan. Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu gosod cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau. Dylid cyflwyno tystiolaeth ffotograffig o'r holl fesurau lliniaru ecolegol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau.**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

**(07) Bydd Cynllun Rheoli Glaswelltir Dôl ar gyfer paratoi'r tir, hau a gwaith cynnal ar gyfer y 5 mlynedd gyntaf yn gysylltiedig â sefydlu glaswelltir dol, fel y dangosir ar y Cynllun Meistr Tirlunio rhif lluniad 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y Cynllun Rheoli Dôl yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y caniatâd a roddir yma.**

Rheswm: Er budd ecoleg

**(08) Bydd cynllun rheoli tirlunio, yn nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd sydd wedi cael eu tirlunio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb aros yn y cabannau gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gynnal am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.**

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

**(09) Cyn cychwyn y datblygiad a ganiateir trwy hyn (gan gynnwys yr holl waith paratoi), bydd cynllun wedi'i ddiweddarau ar gyfer gwarchod y coed sy'n cael eu cadw, yn unol â BS 5837: 2012, gan gynnwys cynllun gwarchod coed ac asesiad effaith coedyddiaeth yn seiliedig ar yr Atodlen Arolwg Coed a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2023/118, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r holl waith gael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I warchod y coed sydd eisoes ar y safle.

**(10) Serch y Cynlluniau Goleuo a gyflwynwyd, ni fydd y goleuadau allanol yn cynhyrchu mwy na 3000k.**

Rheswm: I warchod bioamrywiaeth a sicrhau nad yw'r cynnig yn effeithio ar yr awyr dywyll.

**(11) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad Ecolegol dyddiedig Rhagfyr 2021 gan Clwydian Ecology, yr Atodiad Ecolegol dyddiedig Awst 2022 gan Clwydian Ecology a'r Ail Atodiad Ecolegol dyddiedig Medi 2023 gan Clwydian Ecology a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2023/118.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

**(12) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu yn ystod yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 Dydd Llun i Ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar Ddydd Sadwrn a dim gwaith ar Ddydd Sul neu Wyliau Banc.**

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

**(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd o 2.4m wrth 215 metr. Ni chaniateir unrhyw beth dros 1 metr o uchder uwchben lefel y gerbyttfordd gyfagos o fewn llinellau'r llain welededd ar unrhyw adeg.**

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

**(14) Bydd y mynediad yn cael ei gwblhau gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn hollol weithredol cyn cychwyn unrhyw waith ar weddill y datblygiad a chyn i neb feddiannu'r anheddau.**

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

**(15) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwyir trwy hyn cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn.**

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.

**(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ollwng i'r briffordd gyhoeddus.**

Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

**(17) Bydd y fynedfa bresennol yn cael ei lledu i led o 5.5m, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Bydd y gwaith arfaethedig i'r fynedfa'n cael ei gwblhau cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn.**

Rheswm: Er budd diogelwch ffyrdd ac i leihau perygl i ddefnyddwyr y briffordd.

**(18) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysebu ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn ac oddi allan y safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio hefo Polisi PS1 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

**(19) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn ar y safle hyd oni fydd manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig**

**ganddo. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd y cynllun lliw y cytunwyd arno'n cael ei gadw am oes y datblygiad.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal

**(20) Cyn i'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf, bydd manylion llawn y mannau gwefru cerbydau trydan a phaneli solar yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys unedau gwefru/mannau cysylltu, lleoliad y mannau gwefru a manyleb lawn y paneli solar, ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd yn cael ei gadw am oes y datblygiad.**

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn darparu buddiannau amgylcheddol yn unol â Pholisi TWR 3 a Pholisi Strategol PS5 a PS6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(21) Bydd yr adeilad allan sy'n destun y cais hwn ac a ddynodir gan 'D' ar luniad rhif 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F yn cael ei ddefnyddio fel derbynfa/swyddfa/adeilad amlbwrpas yn gysylltiedig â'r parc gwyliau yn unig a ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

**(22) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn mynd rhagddo'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, neu a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath, oni bai eu bod wedi'u cynnwys yn unrhyw un o ddarpariaethau amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

- Cynllun Meistr Tirwedd – 000-RYD-XX-XX-DR-L-002 Rev F
- Cynllun Safle/Ffin y Safle – 000-RYD-XX-XX-DR-L-003 Rev C
- Drychiadau'r Adeilad Allan – 2402-A3-04
- Cynlluniau Llawr yr Adeilad Allan – 2402-A3-05
- Cynllun Goleuo – 69660.01 Rev 01
- Strategaeth Ddraenio Ragarweiniol - ECL.9290.D05.001 Rev D
- Lluniad Topograffig – 001 Rev A
- Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweiniol, Taflen 1 - 23/EIA/Anglesey/44 01
- Cynllun Cyfyngiadau Coed Rhagarweiniol, Taflen 2 - 23/EIA/Anglesey/44 01
- Topograffi a Llinell Golwg – 001 Rev A
- Topograffi a Llinell Golwg De – 001 Rev A
- Ardal Chwarae Naturiol – 000-RYD-XX-XX-DR-L-004 Rev A
- Arfarniad Archeolegol – I.P.Brooks
- Datganiad Cadwraeth Dŵr – Egniol, dyddiedig 18.07.2022
- Asesiad Carbon ac Ynni – Egniol, dyddiedig Mai 2022
- Dosbarthiad Tir Amaethyddol – Mr J D C Finch dyddiedig Tachwedd 2021
- Atodlen Oleuadau Tamlite
- Data Unedau Goleuo Goleuadau Tamlite
- Arolwg Geoffisegol – 360 Archaeology dyddiedig Hydref 2022
- Asesiad Ecolegol – Clwydian Ecology dyddiedig Rhagfyr 2021
- Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Awst 2022
- Ail Atodiad Ecolegol – Clwydiant Ecology dyddiedig Medi 2023
- Arfarniad Tirwedd a Gweledol – Rydal Landscape Consultants dyddiedig Mawrth 2022
- Cynllun Busnes – Styger Consulting Ltd dyddiedig 28 Chwefror 2022
- Arolwg Strwythurol – CPD Services dyddiedig 15 Awst 2023
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 1 – 23/EIE/Anglesey/44 02
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth Taflen 2 – 23/EIE/Anglesey/44 02
- Atodlen Arolwg Coed – Tree Solutions – dyddiedig 7 Awst 2023
- Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2024
- Datganiad Dylunio a Mynediad dyddiedig 8 Chwefror 2024



- **Datganiad Adolygu dyddiedig 8 Chwefror 2024**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd dyddiedig 4 Mawrth 2024**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS6, PS13, PS14, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, CYF6, TWR2, TWR3, TWR4, AMG3, AMG5, AT4, TRA1, TRA2, TRA4

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/2023/328

Ymgeisydd: Baby Bird Development Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Capel Jerusalem, Llangoed



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

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Mehefin 2024, penderfynodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rhesymau fel a ganlyn:

- Diffyg manau parcio/diogelwch ar y priffyrdd
- Gorddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Os bydd y Pwyllgor yn cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn rhoi amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae'n rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros wneud penderfyniad yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn canllawiau polisi gan swyddogion cynllunio mewn perthynas â hyn, a dim ond pleidleisio yn erbyn argymhellion os oes rhesymau gwirioneddol a materol dros wneud hynny. Cedwir cofnod manwl o resymau'r Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei gynnwys yn ffeil y cais. Efallai y bydd rhaid wynebu costau ar apêl wrth wneud penderfyniad sydd yn mynd yn groes i'r argymhelliad, a bydd rhaid i'r Pwyllgor gymryd pleidlais wrth wneud penderfyniad ar y cais waeth beth yw'r gofynion ym mharagraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi'r rhesymau a gyflwynwyd gan aelodau, nodi a yw'r rhesymau, yn eu barn nhw, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol a materol, a thrafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hynny;

### **Diffyg Mannau Parcio/Diogelwch ar y Priffyrdd.**

Mynegodd aelodau bryderon yn ystod yr ymweliad safle nad oedd manau parcio cyfagos ar gael.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig a'r Nodiadau Priffyrdd Technegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Roedd y nodiadau technegol (M22026-01 ac M22026-02) yn nodi manau parcio yng nghyffiniau'r datblygiad, gan argymhell y byddai'r ardal a enwir yn 'Parth A' yn addas. Roedd hefyd yn nodi ardal gyferbyn â'r datblygiad, sy'n cynnig manau parcio arhosiad byr ar gyfer siop y pentref (enwir yn Parth C). Mae asesiadau a gwblhawyd gan yr ymgeisydd yn awgrymu nad yw Parth A yn cael ei ddefnyddio'n rheolaidd ar gyfer parcio, ac mae sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd yn cadarnhau hyn. Ar y sail bod y cais gwreiddiol wedi newid o bedwar uned gwyliau i dri, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod modd bodloni'r gofynion parcio sy'n gysylltiedig â'r cais drwy ddefnyddio Parth A.

Mae'r awdurdod priffyrdd lleol yn derbyn y gellir bodloni'r gofynion parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn yr ardal sydd wedi'i hamlygu fel Parth A yn y nodyn technegol.

Nodir hefyd bod y Swyddog Priffyrdd wedi cwblhau ymweliad safle ar dri achlysur gwahanol yn dilyn ymweliad safle'r Pwyllgor Cynllunio. Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod manau parcio digonol ar gael ym Mharth A ar y tri achlysur gwahanol.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA2, TRA4 a TAN 18.

### **Gorddarpariaeth Llety Gwyliau yn yr ardal.**

Roedd aelodau'n pryderu bod orddarpariaeth llety gwyliau eisoes yn yr ardal. Mae 15.36% o lety gwyliau yn yr ardal ar hyn o bryd; fodd bynnag, cadarnhaodd yr aelodau nad oedd y ffigwr hwn yn cynnwys pob AirBnB yn yr ardal. Chwiliodd un o'r aelodau am lety gwyliau ar-lein yn ystod y cyfarfod, a daeth y cyfanswm o lety gwyliau yn yr ardal i fwy na 25%.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn data gan yr Adran Dreth Gyngor; fodd bynnag, nid yw llety AirBnB yn cael eu cynnwys yn y ffigwr hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi selio ei benderfyniad ar y data a ddarparwyd gan yr Adran Dreth Gyngor.

Mae cynnydd yn nifer y cartrefi gwyliau ac ail gartrefi ar Ynys Môn; fodd bynnag, ers gwrthod y cais blaenorol oherwydd gorddarpariaeth cartrefi gwyliau, mae'r ymgeisydd wedi lleihau nifer yr unedau

gwyliu i 3. Rhoddwyd ystyriaeth bellach i'r faith nad yw Llangoed dim ond ychydig dros y trothwy 15% a bod yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio unwaith eto, sy'n ystyriaeth faterol. Mae'r Awdurdod Cynllunio hefyd wedi colli nifer o apeliadau lle'r aethpwyd y tu hwnt i'r trothwy 15%, ac mae'n rhaid ystyried canlyniadau'r apeliadau hyn. Mae'r hen gapel wedi bod yn wag ers peth amser, ac os na wneir defnydd ohono, bydd yr adeilad yn dod yn adfail annymunol yn y gymuned. Ystyriwyd a fyddai'r 3 uned gwyliu yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi gostwng i 3 uned gwyliu, credir bod nifer yr unedau gwyliu o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Rhaid ystyried hefyd defnydd cyfreithiol yr adeilad, sy'n ddefnydd D1. Gellid defnyddio'r adeilad fel neuadd gymunedol, crèche ac ati, fyddai'n cael effaith fwy sylweddol ar draffig a pharcio, llawer mwy na 3 uned gwyliu.

## **Casgliad**

Mae'r Adran Briffyrdd yn hapus hefo'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno a wedi cadarnhau fod yna ddigon o lefydd parcio ar gael yn yr ardal. Ystyriwyd a fyddai'r 3 uned gwyliu yn cael effaith ar ansawdd bywyd a llesiant yn yr ardal; fodd bynnag, gan fod y nifer bellach wedi gostwng i 3 uned gwyliu, credir bod nifer yr unedau gwyliu o fewn yr adeilad hwn yn dderbyniol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda polisiau sydd wedi cael ei amlinellu yn yr adroddiad.

## **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) 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 budd mwynderau preswyl a gweledol.

### **(03) Bydd yr unedau gwyliu yn cael eu meddiannu at ddibenion gwyliu yn unig; ni chaiff yr unedau gwyliu eu meddiannu fel prif breswylfa person; rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gadw cofrestr gyfredol o enwau holl berchenogion/deiliaid yr unedau gwyliu, a chyfeiriadau eu prif gartref, a rhaid iddynt sicrhau bod y wybodaeth hon ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ar bob amser rhesymol.**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

### **(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â Adran 6 Lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr Adroddiad Ystlumod a Adar Nythu Versiwn 1.0 gan Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/328.**

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

### **(05) 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

**(06) Ni chaniateir cychwyn ar y datblygiad a ganiateir hyd nes y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi ei wneud yn unol â Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffaidd Cyffredinol o Adeiladau, a'r arolwg a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. .**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau yr effeithir arnynt gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

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

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.

**(08) Rhaid gosod y tri blwch adar Schwegler ar ddrychiad y gogledd, tri Blwch Ystlumod Schwelgar Math 1FF ar y drychiad deheuol yn ogystal â Chwpan Schwegler Swift ar y drychiad gorllewinol o leiaf 3 wythnos cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle yn unol â lluniadau rhif 2474-A3-05 a 2474-A3-06 ac a gynhelir am oes y caniatâd a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac i sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio ag AMG5 a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

**(09) Rhaid i'r cynllun goleuo allanol fod yn unol â'r manylion ar luniad rhif 2474-A3-06 a 2474-A3-05. Ni chaiff yr holl oleuadau allanol fod yn fwy na 2700K.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cynhyrchu golau a gollwyd ac i sicrhau nad yw'r cynllun goleuo yn effeithio ar y blychau natur.

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

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
  - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
  - (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
  - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
  - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
  - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
  - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

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

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

- Cynllun Lleoliad – 2474-A3-01
- Gweddluniau Arfaethedig 1 o 2 – 2474-A3-05
- Gweddluniau Arfaethedig 2 o 2 – 2474-A3-06
- Cynllun Arfaethedig Llawr Gwaelod – 2474-A3-07
- Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig – 2474-A3-08
- Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Mawrth 2024
- Nodyn Technegol M22026 dyddiedig Ionawr 2024
- Nodyn Technegol dyddiedig Medi 2022
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd – Cambrian Planning dyddiedig Chwefror 2024
- Arolwg o Ymddangosiad Ystlumod ac Adar yn Nythu V1.0 – Greenman Ecology dyddiedig 14 Mehefin 2022

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PS13, PS14, TWR2, PS19, AMG5, CYF6, PS4, TRA2,TRA4, PS5, PS1

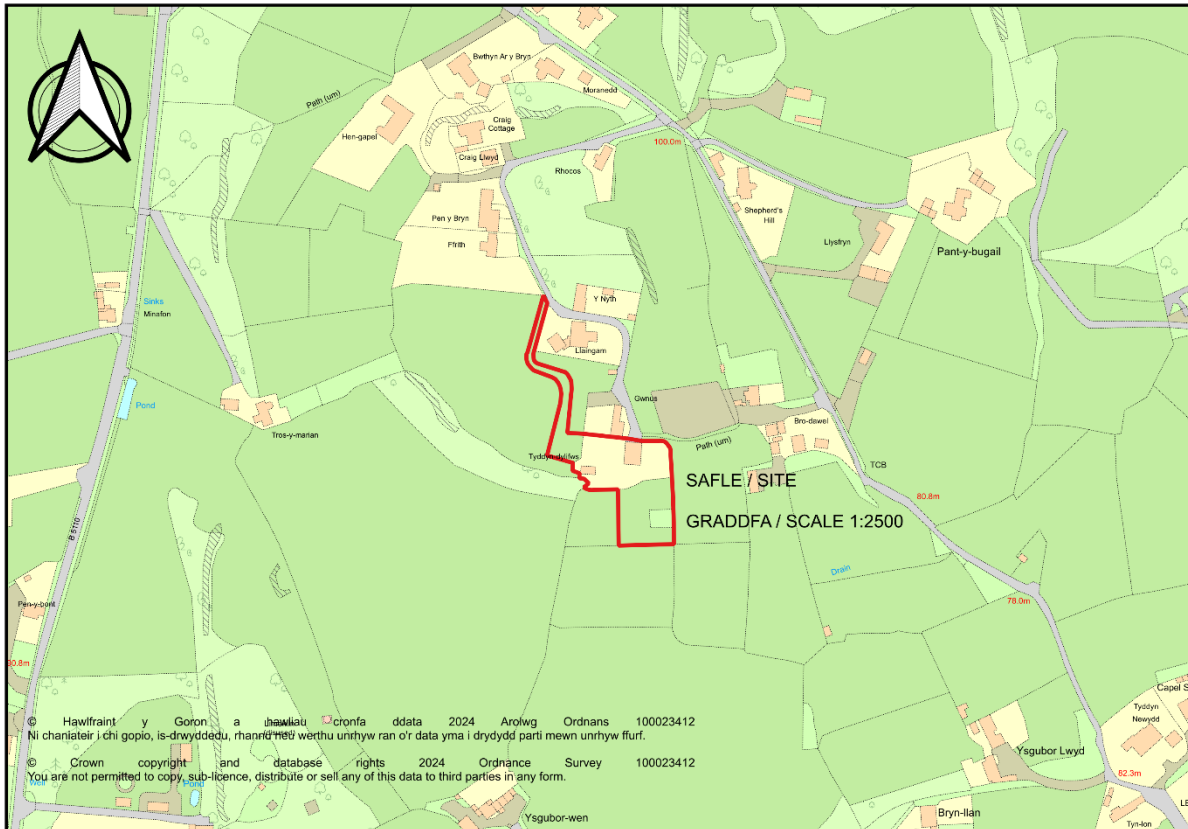
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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 y trac a'r manau parcio yn

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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

### **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 Cyhoeddusrwydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
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 yn cefnogi y cais a 2 lythyr o wrthwynebiad wedi dod i law. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

#### Llythyrau Cefnogol:-

- Mae cefnogi busnesau lleol yn bwysig iawn gan eu bod yn cyflogi pobl leol ac mae'r ymgeisydd yn cadarnhau ei fod yn dymuno cyflogi pobl leol yn y dyfodol
- Byddai dymchwel yr annedd bresennol yn gwella ymddangosiad gweledol yr ardal
- Byddai'r annedd yn fwy effeithiol o ran ynni.

#### Llythyrau Gwrthwynebu:-

- 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 cwrtll yn lleihau ei effaith gweledol a'i effaith ar fwynderau yn lleol;
7. Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy'n sylweddol fwy na'r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio'n ddigonol 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 baratoli 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 ddiweddio trwy ddamwain, gellir rhoi caniatâd cynllunio am dŷ newydd, yn ei lle. 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 siale 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 walïau 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 walïau 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 walïau 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 ddatrasiad 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 tirweddau 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 adeileddig 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 oleddf. 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 oleddf a bydd yr atig yn cael ei ddefnyddio fel lle byw. Bydd coridor gwydr yn uno'r gegin unllawr â tho ar oleddf 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 ffigwr 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 fforff 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 gweledd 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 Thirweddu 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 tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

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

### **Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirweddu**

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 polisiau 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 ddatrysiad 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 ystlumod 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 polisiâu 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.

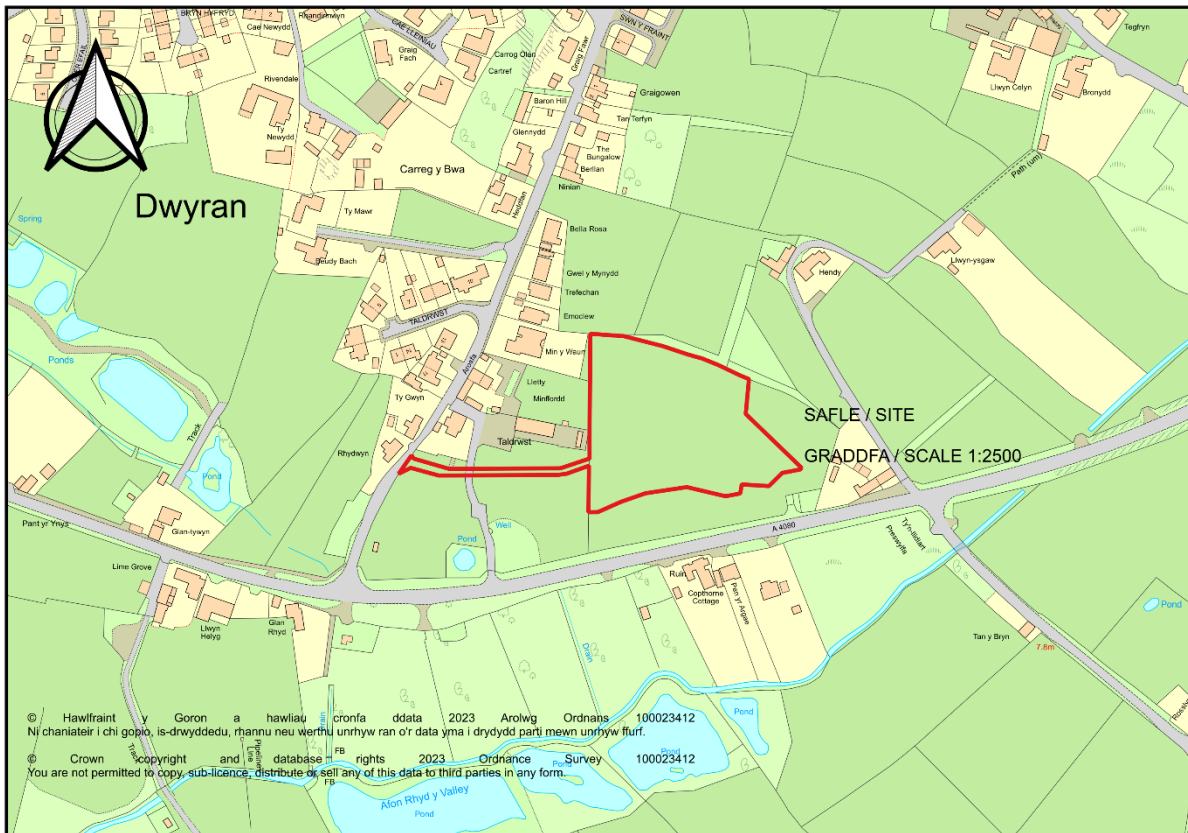


Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

**Lleoliad:** Taldwrst, Lon Fain, Dwyran



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad.

Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a roddwyd fel â ganlyn:

- Gwybodaeth draenio annigonol wedi'i darparu er mwyn galluogi Aelodau i wneud penderfyniad.

Mae'r datblygwr wedi delio â'r mater hwn a chyflwynwyd yr wybodaeth i'r pwyllgor cynllunio yn ei gyfarfod ar 5 Mehefin 2024. Yn y cyfarfod hwn, penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais am resymau eraill, fel y nodir isod;

- Bydd y cynllun yn achosi niwsans i eiddo cyfagos ac felly mae'n groes i bolisi PCYFF 2.
- Ni fydd y gwrych yn cuddio'r safle 12 mis o'r flwyddyn ac felly mae'n groes i bolisi PCYFF 3 a PCYFF 4.
- Mae'r llain welededd i'r A4080 yn annigonol.
- Mae'r fynedfa'n is-safonol ac mae Lôn Fain yn rhy gul.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor llynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad"

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Oherwydd hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion canlynol.

Cyn mynd i'r afael â'r rhesymau dros wrthod, hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol dynnu sylw'r pwyllgor at y risg gwirioneddol a'r tebygolrwydd o gostau apêl pe byddai'n parhau â'i fwriad i wrthod y cynnig. Ar gais y Pwyllgor mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth nad yw'n ymwneud â'r broses gynllunio ac o'r herwydd mae'r Pwyllgor wedi cymryd 6 mis i ddelio â'r cais. Ar ôl derbyn yr wybodaeth, mae'r aelodau wedi cyflwyno rhesymau ychwanegol dros wrthod y cais. Ddeallir bod rhywfaint o ddryswch wedi bod ynglŷn â'r rhesymau a gyflwynwyd dros wrthod y cais yn y cyfarfod ym mis Rhagfyr 2023, fodd bynnag rhaid nodi bod yr aelodau wedi derbyn 5 adroddiad cnoi cil pellach a oedd yn nodi'n glir mai'r unig reswm dos wrthod y cais oedd diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r system draenio dŵr wyneb. Yn ystod y 5 cyfarfod lle gohiriwyd y cais ni wnaeth yr un aelod gwestiynu mai dim ond un reswm oedd wedi'i gofnodi dros wrthod y cais. O ganlyniad, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn poeni y galli'r Arolygydd Cynllunio ystyried hyn yn 'ymddygiad afresymol' ac yn sail i ddyfarnu costau.

## **Niwsans i Eiddo Cyfagos**

Fel y nodir yn yr adroddiad pwyllgor gwreiddiol, mae'r effaith ar fwynderau preswyl, megis niwsans, yn cael ei ystyried o dan bolisi PCYFF 2, sy'n nodi y gwrthodir cynnigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol. Mae'r cynnig arfaethedig wedi cael ei guddio'n dda rhag yr eiddo cyfagos ac felly ni fydd yn achosi unrhyw oredrych. Prif bryder yr adran oedd sŵn ac aflonyddwch o'r 13 uned wyliau ac effaith hynny ar yr eiddo preswyl i gyfeiriad y gorllewin. Ar ôl ymweld â'r safle, mae'r adran yn fodlon bod pellter digonol rhwng yr unedau a'r eiddo cyfagos fel na fydd sŵn ac aflonyddwch yn achosi problem i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais. O edrych ar y cynllun safle arfaethedig, nodir y bydd pellter o 13m rhwng y tai a'r caban agosaf, ac y bydd gwrych trwchus rhyngddynt a fydd yn lliniaru rhywfaint ar y sŵn. Dylid nodi hefyd nad yw'r safle'n cynnwys ardaloedd amwynder (meinciau, pyllau tân, decin ayb.) ac o'r herwydd ni fydd dim i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r ardaloedd allanol. Hefyd, mae'r eiddo cyfagos eisoes yn agos iawn at gyfadeiladau Taldwrst sy'n cynnwys unedau ar osod, ystafelloedd Gwely a Brechwast, ynghyd â

bar. O ganlyniad mae'r adran o'r farn na fydd yr aflonyddwch a achosir yn ddim gwahanol i'r trefniadau presennol, ac na ellir gwrthod y cais ar y sail yma yn unig. Hoffai'r adran hefyd dynnu sylw'r aelodau at agosrwydd y safle at ffordd brysur yr A4080 ynghyd ag anheddle Dwyran, sydd hefyd yn achosi rhywfaint o aflonyddwch/sŵn yn y cefndir. At ei gilydd, bernir na ellir gwrthod y cais ar y sail y bydd yn effeithio ar fwynderau preswyl. Mae'r cynllun ar gyfer unedau gwyliau hunanarlwyo, ac o ystyried hynny yng nghydestun defnydd tir yn unig, ni fydd yn cael dim mwy o effaith ar fwynderau preswyl nac y byddai datblygiad preswyl. Nodir bod safle'r cais ar gyrion anheddle a ffordd brysur yr A4080 ac felly nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y bydd y niwsans sŵn a achosir yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais.

### **Gwelededd y Safle yn sgil gwrych collddail**

Mae'r aelod lleol yn honni nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4 gan nad yw'r gwrych ar hyd yr A4080 yn fytholwyrdd ac felly ni fydd y safle cael ei guddio 12 mis o'r flwyddyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn yn y bydd y sgrin y llai effeithiol yn ystod y gaeaf gan na fydd dail ar y coed, fodd bynnag yn ystod misoedd yr haf mae'r gwrych yn rhwystr gweledol rhagorol ar hyd yr A4080. Ers mabwysiadu'r CDLIC yn 2017, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol na'r pwyllgor cynllunio wedi gwahaniaethu rhwng sgrinio drwy gydol y flwyddyn a sgrinio tymhorol oherwydd y math o wrych sy'n tyfu (bytholwyrdd/collddail). Felly, byddai'n afresymol ac yn annheg defnyddio'r fath egwyddor yn yr achos hwn. Er y newidiadau tymhorol, mae'r safle ar gyrion pentref ac felly ni fydd y datblygiad yn edrych fel pe bai'n gorgyffwrdd â chefn gwald agored ac o ganlyniad mae'r adran o'r farn y bydd yn ymdoddi i'r dirwedd ac na fydd yn achosi effaith weledol i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

### **Materion Priffyrdd**

Fel y nodwyd uchod, nodwyd 2 reswm dros wrthod yn gysylltiedig â phriffyrdd. Roedd y cyntaf yn ymwneud â'r gyffordd o Lôn fain i'r A4080 a'r ail ynglŷn â gallu Lôn Fain i ymdopi â'r traffig ychwanegol gan ei bod mor gul. Hoffai'r Awdurdod Cynllunio Lleol dynnu sylw'r aelodau at y ffaith nad oes gan yr Adran Priffyrdd unrhyw bryderon na gwrthwynebiad i'r cynllun a'u bod yn hapus â'r fynedfa newydd a chapasiti Lôn Fain. Heb dystiolaeth sylweddol i ddangos pam fod yr aelodau'n anghytuno â barn broffesiynol y swyddogion priffyrdd, mae risg sylweddol o gostau apêl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r un farn â'r Awdurdod Priffyrdd, sef bod y cynllun yn dderbyniol o safbwynt priffyrdd.

### **Casgliad**

Roedd gan yr Awdurdod Cynllunio ac ymgylgoreion arbenigol nifer o bryderon am y cynllun gwreiddiol, ac roedd pryder am faterion priffyrdd a llifogydd yn benodol. Mae'r cynllun wedi cael ei addasu erbyn hyn, yn unol â sylwadau'r ymgylgoreion arbenigol, ac mae hynny wedi datrys pryderon ynglŷn â'r materion priffyrdd a llifogydd y cyfeiriwyd atynt yn gynharach. Yn ogystal â hyn, ystyriwyd y cynllun yn erbyn y polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a chanfuwyd nad oedd yn groes i unrhyw bolisi. Ar ôl pwyso a mesur ystyriaethau cynllunio canfuwyd fod y cynllun yn dderbyniol, yn amodol ar osod amodau. Ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau perthnasol digonol dros wrthod y cais fel rhan o'r broses benderfynu ac o ganlyniad mae'r adran o'r farn y dylid argymhell ei gymeradwyo. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn nad yw'r rhesymau a gyflwynwyd gan y pwyllgor yn ddigon cadarn nac yn ystyriaethau perthnasol y gellid eu hamddiffyn yn ystod apêl ac felly mae risg sylweddol o gostau am y rhesymau a nodir uchod.

### **Argymhelliad**

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / 3001:22:1b
- Cynllun Safle Bwriedig / 3001:22:3j
- Gosodiad Traenio Bwriedig / 005 P03
- Manylion Adeiladu Basin / 017 P01
- Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05
- Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05
- Cynllun Mynedfa Bwriedig / 3001:22:8b
- Lletya Dau Lloft Bwriedig / 3001:22:4a
- Drainage Strategy / Mon Civils Limited / January 2024 Revision P02

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

**(03) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

**(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn gwneud trefniadau ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr ac wedi hynny caiff ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb feddiannu'r datblygiad.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

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

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

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

**(07) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

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

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

**(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio [326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05] ac yr Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio [326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.**

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

**(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad y caniateir iddo gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio rhif SH4658301 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, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

**(11) Ni chaiff unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio safle, gychwyn hyd nes bod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys:**

- Ehangu ar yr egwyddorion a amlinellwyd yn yr adroddiad Asesiad Ecolegol gan Clwydian Ecology, 22 Chwefror 2023
  - Cynllun yn dangos yr ardaloedd sydd i'w cadw ac a ddylai nodi lleoliad a maint yr ardaloedd yn ôl graddfa briodol
  - Manylion am leoliad y goleuadau allanol a'r math o oleuadau fydd yn cael eu defnyddio
  - Darluniau yn dangos gorlif golau mewn ardaloedd sensitif allweddol (nodweddion/coed terfyn)
  - Manylion mesurau amddiffynnol a roddir ar waith i leihau'r effeithiau
  - Manylion am amseriad, gweithio fesul cyfnod a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth
  - Amserlen ar gyfer gweithredu yn dangos fod y gwaith wedi'i alinio â'r cynllun gweithio fesul cyfnod ar gyfer y datblygiad
  - Manylion ôl-ofal cychwynnol a chynnal a chadw tymor hir
  - Camau i'w cymryd pe byddai unrhyw nodweddion rhywogaethau nad oeddent wedi cael eu nodi'n flaenorol yn cael eu canfod
  - Archwiliad o Gydymffurfiaeth Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol
  - Personau sydd â chyfrifoldeb am gyflawni'r gwaith
  - Manylion mesurau i atal neu leihau dal neu ladd trwy ddamwain
- Rhaid gwireddu'r Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I sicrhau fod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau'n cael ei roi ar waith, sydd yn amddiffyn rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

**(12) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

**(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3, AMG 1, AMG 5, TRA 4, PS 19.

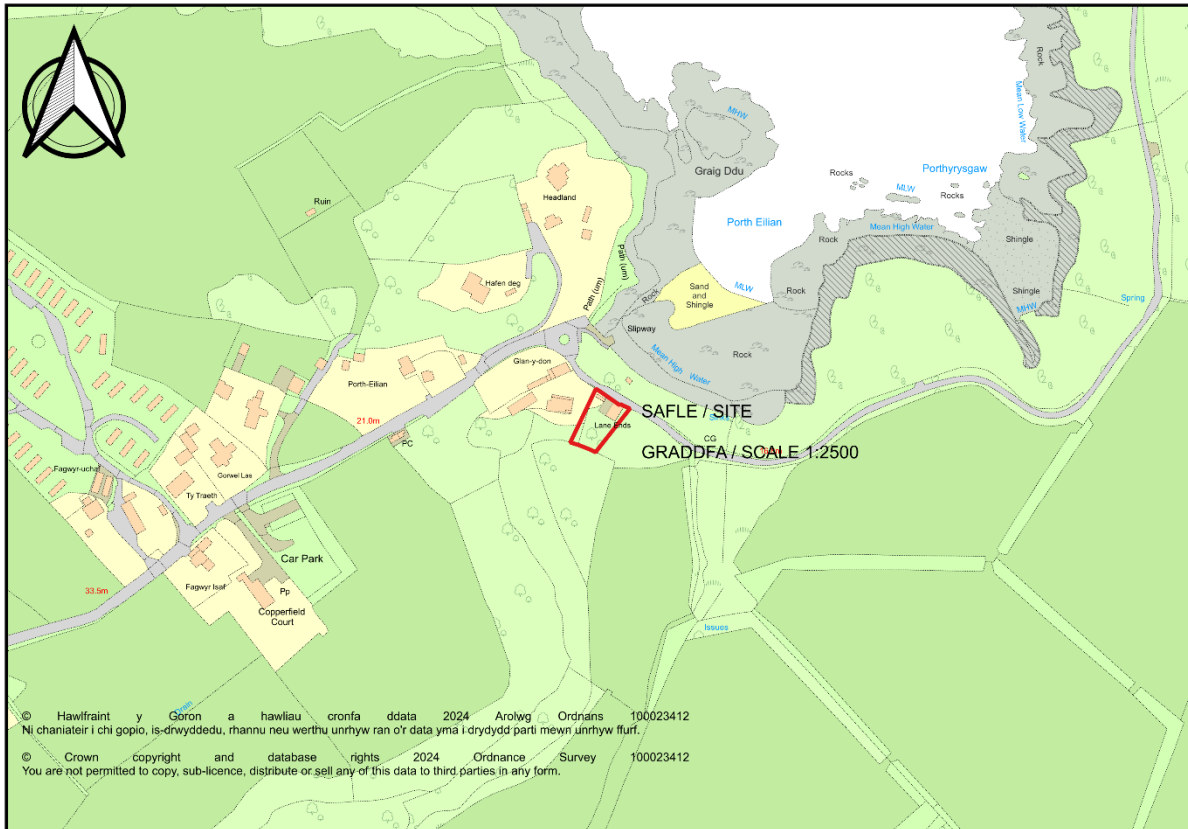
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/339

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

**Lleoliad:** Lane Ends, Llanelian



### 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.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 5ed o Fehefin 2024, penderfynodd yr Aelodau ohirio'r cais hyd nes y byddent wedi derbyn copi o benderfyniad yr apêl flaenorol ar y safe. Mae copi o benderfyniad yr apêl wedi'i ddsbarthu a dylai'r aelodau fod yn ymwybodol o'i gynnwys.

## 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 Cyhoedduswydd

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 Llanelian Community Council	<p>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.</p> <p>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 gwelededd 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.</p> <p>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</p>

	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, Llanelilian. 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, Llanelilian. 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, Llanelilian. 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, Llanelilian. 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, Llanelilian, 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 Llaneilian. 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 drwsau 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 grisïau 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 grisïau 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 grisïau. 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 pholisï

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 Llaneilian, 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 breifatwydd 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 nodweddiion 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 leoliad 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 bolisïau 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 gwrtll y safle arllwys i'r briffordd.**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod 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.

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024

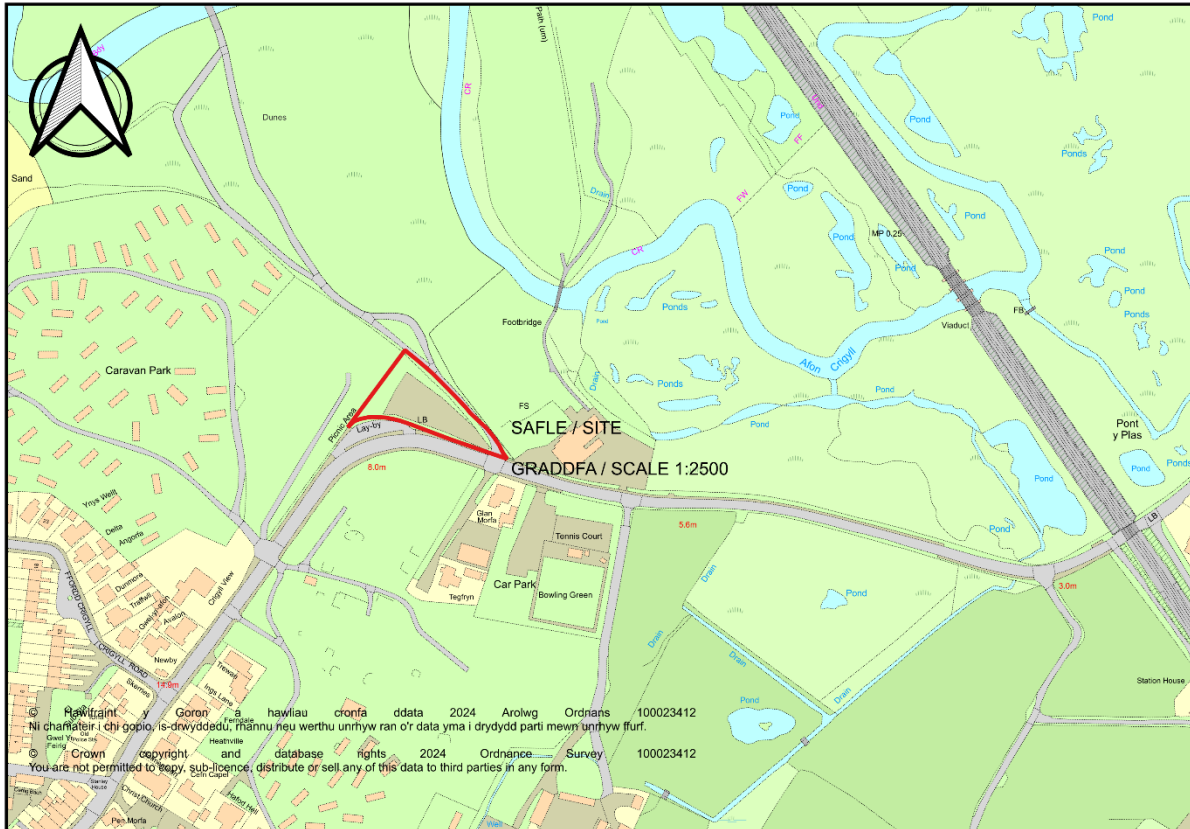
7.7

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.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 bu'r Aelodau argymhell cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Mehefin a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

### 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 blynyddoedd 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 Dirweddu
- 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

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol ynglŷn â'r amgylchedd ac iechyd a diogelwch
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau am polisiau perthnasol
Draenio / Drainage	Sylwadau safonol ynglŷn 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 ynglŷn â phlanhigion a goleuadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cais am wybodaeth bellach ynglŷn â'r llain weledd – mae'r wybodaeth yn foddhaol.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ynglŷn 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 Fowlie	Wedi mynegi pryder yn wreiddiol ynglŷn 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. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr ac un sylw drwy'r wefan wedi'i dderbyn yn mynegi pryderon a 34 llythyr o gefnogaeth. Y prif faterion a godwyd mewn gwrthwynebiad i'r datblygiad oedd:

- 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

Gellir crynhoi'r 34 llythyr o gefnogaeth fel a ganlyn;

- i. Mae'r safle yn flêr a bydd y cais o fantais cynllunio
- ii. Yr angen am y math hwn o gyfleuster yn yr ardal.

iii. Mae'r clwb yn ei chael hi'n anodd yn economaidd a bydd y datblygiad yn darparu incwm ychwanegol.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd, ymatebaf fel a ganlyn:

- i. Tra bo to'r cynhwysyddion presennol i'w gweld ar hyn o bryd byddai lleoli 44 o gynhwysyddion arall ar y safle yn gwneud y sefyllfa'n waeth. Mae'r Swyddog Tirlunio wedi cadarnhau y bydd y plannu arfaethedig yn cymryd 10-15 mlynedd i sefydlu ac i ddarparu sgrinio digonol.
- ii. Tra efallai bod angen am y math hwn o ddatblygiad yn yr ardal nid yw safle'r cais yn y lleoliad gorau ac mae cyfleusterau storio wedi eu lleoli orau mewn stadau diwydiannol ac nid ar gyrion pentrefi.
- iii. Tra efallai y bydd y cais yn darparu incwm ychwanegol i' clwb Golff nid yw hyn yn goresgyn y niwed gweledol y bydd y datblygiad yn ei achosi i'r ardal leol.

## 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 cynhwysyddion 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 Nodyn Cynghor 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 llyfdd 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 nenlenni 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 weledd ddiwygiedig. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r wybodaeth ac maent wedi cadarnhau bod y llain gweledd diwygiedig yn dderbyniol..

**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.

Pwyllgor Cynllunio: 24/07/2024

7.8

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 Cyngorydd Douglas Fowlio, oherwydd pryderon parcio, adeiladu dros ddraeniau a gorddatblygiad ar y safle.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 argymhellodd yr aelodau ymweld a'r safle. Ar 19 Mehefin cynhaliwyd ymweliad safle. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

## Y Cynnig a'r 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 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.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llundio 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 ddsbarthu 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 cwrttil y safle, ac ni gododd Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad yn ystod yr ymgynghoriad. Mae presenoldeb y cysylltiad hwn ac unrhyw ddifrod 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 leoliad, 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 cwrtill. 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 mannau 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 caniatad 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 anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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.

**(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 Priffyrdd.

**(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 polisiau 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.