

Rhif y Cais: FPL/2023/173

Ymgeisydd: Mr Garry Poole

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

Lleoliad: Mostyn Arms, Ffordd Cyfan, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

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

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

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

CCA Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porthaethwy (2012)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Rhodddwyd dau fath o gyhoedduswydd i'r cais. Anfonwyd llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/10/2023. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 16 o ymatebion ac roedd 10 yn gwrthwynebu'r cais a 6 o blaid. Mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

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

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

Cyfleuster gofal preswyl gyda 10 ystafell wely (Dosbarth Defnydd C2) yw'r defnydd arfaethedig. Mae Polisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â 'Chartrefi Gofal Preswyl, Tai

Gofal Ychwanegol neu Lety Arbenigol ar gyfer yr Henoed' a dyma'r polisi mwyaf perthnasol o ran y cais hwn.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n datgan bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sydd yn rhoi ystyriaeth lawn i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad: 3013:22:1A
- Cynllun Safle Arfaethedig: 3013:21:3
- Cynlluniau Llawr Arfaethedig: 3013:21:5C
- Manylion Ports Arfaethedig: 3013:21:7
- Edrychiadau Arfaethedig: 3013:21:7A
- Cynllun Traffig Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol Rev. 4, Russel-Hughes Cyf, 30 Ebrill 2024.
- Arolwg Strwythurol, Datrys, Awst 2022
- Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, Clwydian Ecology, 27 Medi 2022
- Arolwg Gweithgaredd Ystlumod, Clwydian Ecology, 28 Medi 2022

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA 2, PS4, PS5, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TAI 11, AMG5, AT1

ER GWYBODAETH

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

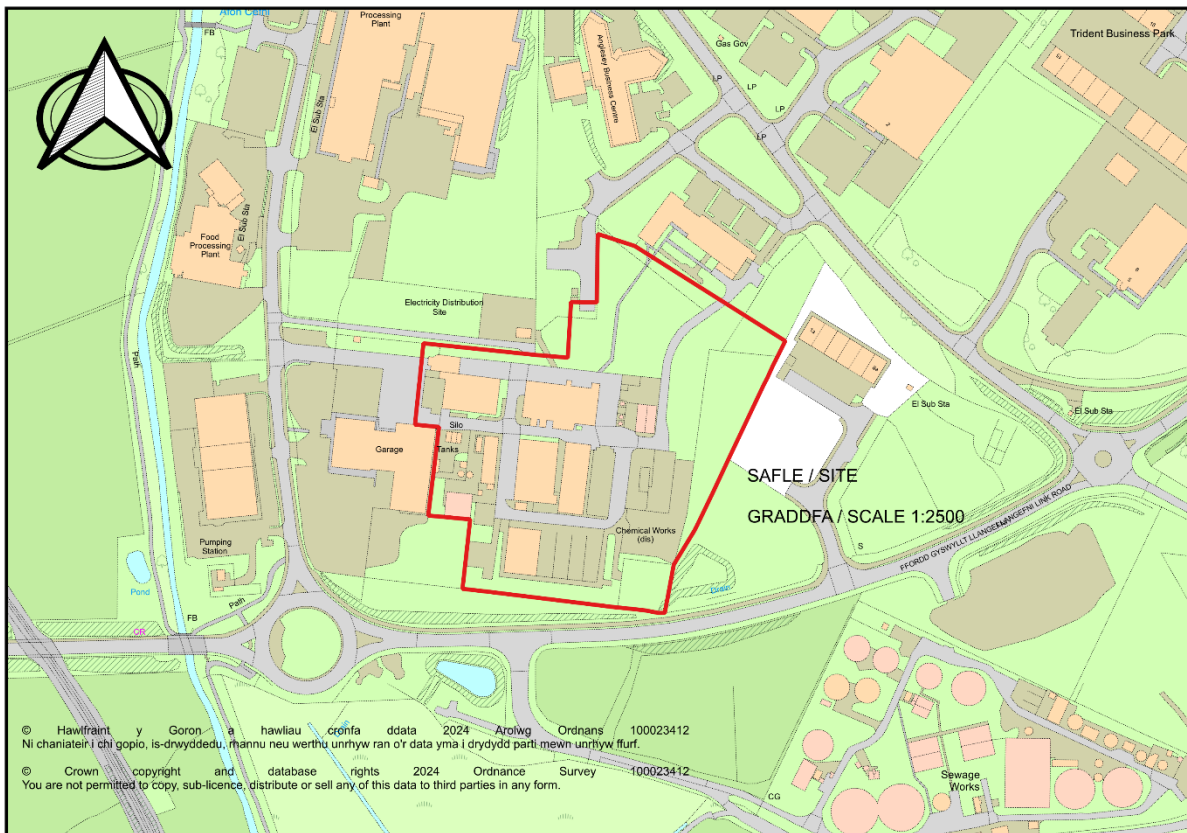
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/40

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais o dan Adran 73 er mwyn newid amodau (01) (manylion materion a gadwyd yn ôl), (02) (caniatâd materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirlunio), a (17) (manylion materion a gadwyd yn ôl) o ganiatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn diwygio geiriad yr amodau, â chyflwyno strategaeth newydd yn raddol yn yr hen safle.

Lleoliad: Peboc, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Rhodddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 7 uned fusnes ar 24 Gorffennaf 2019 o dan gais cynllunio amlinellol OP/2019/6. Nododd amod (02) o'r caniatâd fod angen cyflwyno materion a gadwyd yn ôl erbyn 24 Gorffennaf 2022.

Cyflwynwyd a chymeradwywyd cais Adran 73 yn ddiweddarach ar 7 Gorffennaf 2022 o dan gais cynllunio VAR/2022/36 i ddiwygio amod (02) i ganiatáu mwy o amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl.

Mater(ion) Allweddol

- Cefndir y Cynnig
- Ystyriaethau Polisi
- A yw'r newidiadau a wnaed i eiriad yr amodau yn dderbynol
- Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd
- Effaith ar ddefnyddiau cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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 PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
Polisi CYF 3: Defnyddiadau Ategol ar Safleoedd Cyflogaeth
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocad Rhanbarthol neu Leol

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

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)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cais am wybodaeth ecolegol bellach. Disgwyl am y wybodaeth honno.

Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau am yr Amgylchedd Adeiledig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo geirfa yr amodau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad Amodol i sicrhau bod geiriad y caniatad yn addas i sicrhau bod y gwaith yn unol ag arolwg rhywogaethau a warchodir.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad i aileiriad yr amodau.
Dwr Cymru Welsh Water	Bodolion a'r newidiadau i eiriad yr amodau.
GCAG / GAPS	Yn fodlon a'r newidiadau i eiriad yr amodau.
Draenio / Drainage	Dim ymateb.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymell Cymeradwyo.
North Wales Police Service	Dim ymateb.
HSE - Hazardous Substances Consent Applications	Sylwadau Safonol.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Dim gwrthwynebiad.

Cafodd y cais cynllunio ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau i unedau cyfagos. Cafodd y cais ei hysbysebu yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau oedd 1 Awst 2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

OP/2019/6 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion a gadwyd ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned at ddefnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn hen safle - Peboc, Llangefni Trwydded – 24/7/22

VAR/2022/36 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amodau (01) (manyllion materion a gadwyd yn ôl), (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirweddu), a (17) (manyllion materion a gadwyd yn ôl) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn newid geiriad yr amodau hyn a chynnwys cynllun newydd fesul cam yn hen safle Peboc, Llangefni – Cymeradwywyd 7/7/22

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir y Cynnig

Cais o dan Adran 73 yw hwn ar gyfer amrywio amodau (01) (manyllion materion a gadwyd yn ôl), (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl), (05) (rhaglen lliniaru archeolegol), (06) (cynllun draenio), (07) (cynllun halogi), (08) (cynllun monitro a chynnal a chadw), (11) (cynllun tirweddu), a (17) (manyllion

materion a gadwyd yn ôl) o gyfeirnod caniatâd cynllunio VAR/2022/36 (codi 7 uned fusnes) er mwyn newid geiriad yr amodau a chynnwys cynllun newydd fesul cam yn hen safle Peboc, Llangefni.

Pwrpas y cais S73 hwn yw diwygio'r agweddau canlynol ar y caniatâd blaenorol:-

- Cynnwys strategaeth fesul cam yn rhan o'r caniatâd
- Aileirio amodau (1,2 a 17) fel y gall y materion a gadwyd yn ôl gael eu rhyddhau'n rhannol a fesul cam
- Aileirio amodau 5,6,7,8 ac 11 i ddiwygio'r pwyntiau sbarduno i sicrhau bod modd cyflawni'r caniatâd ac fel y gellir clirio'r safle a'i adfer cyn ei bod yn ofynnol cyflwyno elfennau dylunio manwl.
- Amod newydd i adlewyrchu'r camau arfaethedig

Mae'r camau arfaethedig fel a ganlyn:-

- Cam 1 – Clirio'r Safle (dymchwel yr holl adeiladau a strwythurau presennol ar y safle).
- Cam 2 – Adfer y safle
- Cam 3 – Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau
- Cam 4 - Adeiladu unedau busnes a gwaith cysylltiedig (cynllun, tirwedd, draenio dŵr wyneb, llwybrau i gerddwyr a beicwyr, lle storio beics a goleuadau stryd).

Ystyriaethau Polisi

Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers cymeradwyo'r caniatâd diwethaf (VAR/2022/36). Ar adeg cyflwyno'r cais hwn roedd caniatâd amlinellol eisoes ar y tir.

A yw'r newidiadau i eiriad yr amodau'n dderbyniol

Y rheswm y tu ôl i'r cais yw bod yr adeiladau presennol wedi dirywio'n sylweddol, ac yn destun pryder mawr o ran iechyd a diogelwch y cyhoedd. Mae'r adeiladau a'r strwythurau'n cael effaith weledol negyddol mewn lleoliad allweddol wrth y mynediad i Barc Busnes Bryn Cefni a thref Llangefni. Trwy'r cynllun arfaethedig a wneir fesul cam a thrwy ail-eirio'r amod, gellir dymchwel yr adeiladau hyn ac adfer y safle yn gynt.

Amod 1 – Y gofyniad i gyflwyno cais Materion a Gadwyd yn Ôl.

Roedd yr amod gwreiddiol yn nodi y byddai angen cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer (mynediad, ymddangosiad, tirwedd, cynllun a graddfa) cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi, cyn dechrau Cam 1 (Clirio'r Safle), y bydd manylion am ddull mynediad i'r safle (y materion a gadwyd yn ôl) yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r datblygiad ddechrau. Bydd Rhan (b) o'r amod yn cael ei ail-eirio i ddatgan, cyn dechrau Cam 4, y bydd yr holl fanylion sy'n weddill yn cael eu cyflwyno i'r ACLI i'w cymeradwyo (ymddangosiad, tirwedd, cynllun a graddfa).

Mae hyn yn golygu y bydd modd cyflwyno manylion am y mynediad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chytuno arnynt a bydd yn caniatáu i'r ymgeisydd ddechrau Clirio'r Safle cyn gorfod cyflwyno'r holl fanylion sy'n weddill cyn Cam 4 (Adeiladu unedau busnes a gwaith cysylltiedig (cynllun, tirwedd, draenio dŵr wyneb, llwybrau i gerddwyr a beicwyr, lle storio beics a goleuadau stryd).

Amod 2 – Amseru Cyflwyno'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl.

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd y byddai angen cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi y bydd y cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl yn cael ei wneud i'r ACLI heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd.

Amod 5 - Amod Archeolegol Gwynedd ar gyfer amseru a darparu'r Rhaglen Waith Archeolegol

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd na fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys tyllau twrio, strïbed uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer y rhaglen waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 3 (ac eithrio gwaith dymchwel ac adfer) cyflwynir manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol i'r ACLI.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â geiriad diwygiedig Amod 5.

Amod 6 – Amod Draenio Dŵr Budr

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd na fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn cychwyn Cam 3 (Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau) bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle yn cael ei gyflwyno i'r ACLI a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddyn nhw unrhyw wrthwynebiad i aileiriad amod 6.

Amod 7 – Amod Halogi

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd, cyn dechrau defnyddio'r safle, y bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle yn cael ei gyflwyno i'r ACLI i'w gymeradwyo ganddo.

Er mwyn cefnogi'r strategaeth arfaethedig a wneir fesul cam, mae'r asiant wedi paratoi nodyn technegol sy'n asesu'r safle a'r halogiad tir er mwyn gweld a oes angen gwneud rhagor o waith asesu technegol cyn dymchwel pob adeilad a strwythur. Mae Adran 8 o'r nodyn technegol yn cadarnhau nad oes angen unrhyw waith asesu pellach cyn dymchwel yr adeiladau a'r strwythurau ar y safle. Felly, nid oes angen unrhyw waith pellach i asesu halogiad tir cyn Cam 1 arfaethedig y caniatâd. Mae Adran 8 o'r nodyn technegol yn egluro, ar ôl dymchwel, cyn Cam 2 (adfer y safle) y bydd angen Asesiad Amgylcheddol Cam 1 wedi'i ddiweddarau ynghyd ag arolwg draenio ac archwiliad o'r safle. Mae amodau 7 ac 8 wedi'u geirio i gynnwys 'Cyn Cam 2'.

Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais hwn i amrywio'r amodau drwy gyflwyno cynllun fesul cam.

Amod 8 – Monitro, Cynnal a Chadw a Chamau wrth Gefn yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir

Yn yr amod gwreiddiol nodwyd, cyn dechrau defnyddio'r safle, y bydd adroddiad ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo.

Mae Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn gefnogol i'r cais hwn i amrywio'r amodau drwy gyflwyno cynllun fesul cam.

Amod 11 - Gwybodaeth Tirweddu

Yn yr amod gwreiddiol, nodwyd y bydd y safle yn cael ei dirweddu gyda choed a llwyni cynhenid mewn cynllun i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith ddechrau ar y safle.

Bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i Cyn dechrau Cam 3 bydd cynllun tirweddu manwl yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo.

Mae hyn yn dderbyniol a bydd yn sicrhau bod cynllun tirweddu boddhaol yn cael ei gyflwyno cyn Cam 3 (Creu llwyfannau datblygu, ffyrdd ar y safle a darparu cyfleustodau a gwasanaethau).

Amod 17 – Manylion llawn ffyrdd, draenio dŵr wyneb, goleuadau stryd, llwybrau i gerddwyr a beicwyr a chyfleusterau ailgylchu a chasglu sbwriel.

Yn yr amod gwreiddiol, nodwyd cyn dechrau gweithio ar y safle, y bydd manylion llawn am y ffyrdd, dŵr wyneb, goleuadau stryd, llwybrau i gerddwyr a beicwyr a chyfleusterau ailgylchu a chasglu sbwriel yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo.

mynediad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo. Bydd Rhan (b) o'r amod yn sicrhau bod yr holl fanylion pellach yn cael eu cyflwyno cyn dechrau'r cam perthnasol.

Bydd y diwygiadau i'r amod yn caniatáu i fanylion gael eu cyflwyno yn unol â'r cynllun fesul cam.

Amod 19 – Amod newydd

Cynigir ychwanegu amod newydd, amod 19, at y caniatâd i ganiatáu defnyddio'r fynedfa bresennol/ffordd i gerbydau adeiladu ar y safle am gyfnod dros dro yn ystod Cam 1-3 yn unig. Mae'r fynedfa bresennol yn dilyn ffin ddwyreiniol y safle.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y CDLI ar y Cyd yn nodi bod yn rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull darbodus o ran camau i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cydnerth, a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi niwed i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Lle gall fod effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed na mantais wedi cael eu hystyried yn llawn.

Cyflwynwyd arolwg rhywogaeth warchoddedig wedi'i diweddarau o'r safle gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg diweddaraf yn nodi bod yr arolwg gwreiddiol a gynhaliwyd yn 2019 wedi nodi nifer o adeiladau yr oedd ystlumod yn clwydo ynddynt. Yn yr arolwg diweddaraf ni chanfuwyd unrhyw arwyddion fod ystlumod y tu allan i unrhyw adeiladau. Mae'r Arolwg yn nodi bod yr adeiladau wedi dirywio ers yr arolwg blaenorol ond mae'n dal yn bosibl fod ystlumod yn clwydo ynddynt. Ar ôl cael caniatâd cynllunio, mae'r arolwg yn nodi y bydd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wneud unrhyw waith a fydd yn niweidio neu'n dinistrio clwydfan ystlumod.

Mae ymgynghorydd ecolegol y cyngor wedi gofyn i welliannau ecolegol pellach gael eu dangos ar y cynllun ac mae'r asiantau'n gweithio ar y wybodaeth hon ar hyn o bryd. Gwneir cais am bwerau dirprwyedig i gymeradwyo'r cais hyd nes y ceir gwybodaeth ecolegol ddigonol i fynd i'r afael â sylwadau swyddog ecoleg y cyngor.

Effaith ar ddefnyddiau cyfagos

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym mholisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Mae'r effaith ar ddefnyddwyr tir cyfagos wedi cael ei hystyried yn llawn wrth ystyried cymeradwyo'r caniatâd blaenorol. Nid yw'r cais cynllunio hwn yn cynnwys unrhyw newidiadau i gynllun y safle, dim ond geiriad yr amodau i sicrhau bod gwybodaeth berthnasol yn cael ei chyflwyno ar wahanol gamau o'r datblygiad sy'n digwydd ar y safle.

Ni ystyrir y byddai'r newidiadau i eiriad yr amodau yn cael unrhyw effaith ar ddefnyddwyr tir cyfagos.

Casgliad

Pwrpas cais Adran 73 hwn yw ceisio diwygio'r caniatâd cynllunio VAR/2022/36 i gynnwys strategaeth fesul cam yn rhan o'r caniatâd ac ail-eirio amodau penodol i sicrhau bod modd cyflawni'r caniatâd cynllunio a chlirio ac adfer y safle cyn ei bod yn ofynnol cyflwyno'r elfennau dylunio manwl.

Mae'r newidiadau i eiriad yr amod yn dderbyniol. Gwneir cais i bwerau dirprwyedig gael eu rhoi i swyddogion benderfynu ar y cais unwaith y bydd yr asiant wedi cyflwyno'r wybodaeth ecolegol sydd ei hangen.

Mae'r ACLI hefyd yn gofyn i aelodau'r pwyllgor roi caniatâd i ymdrin ag unrhyw amodau cyn-cychwyn trwy bwerau dirprwyedig.

Argymhelliad

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

(01) (a) Cyn dechrau Cam 1, bydd manylion am ddull mynediad i'r safle (y cyfeirir atynt wedi hyn fel "materion a gadwyd yn ôl") yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau.

(b) Cyn i Gam 4 ddechrau rhaid cyflwyno manylion am ymddangosiad, tirweddu, cynllun a graddfa, (y cyfeirir atynt wedi hyn fel "materion a gadwyd yn ôl") i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud fel y cymeradwyir.

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol heb fod yn hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Rhag i sawl caniatâd cynllunio gronni fel y gall y Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r newid mewn amgylchiadau a chydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyrach.

Rheswm: Er mwyn atal cronriad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

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

(05) Cyn dechrau Cam 3 (ac eithrio gwaith dymchwel ac adfer) bydd manyleb ar gyfer rhaglen waith archeolegol yn cael ei chyflwyno i'r ACLI a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol yn ôl amod (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) Sicrhau bod rhaglen liniaru archaeoleg briodol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodiadau Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad y Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

(06) Cyn i Gam 3 ddechrau rhaid cyflwyno cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(07) Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd cynllun i ddelio â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogi'r safle yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd elfennau'r cynllun yn cynnwys:

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi;

a. pob defnydd blaenorol;

b. halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny;

c. model cysyniadol o'r safle sy'n dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;

d. risgiau a allai fod yn annerbyniol sy'n deillio o halogiad ar y safle.

2. Cynllun archwilio'r safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynydd a allai gael ei effeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r archwiliad safle ac asesiad risg manwl y cyfeirir atynt yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, arfarniad opsiynau a strategaeth adfer sy'n rhoi manylion llawn am y mesurau adfer sy'n ofynnol a sut y maent i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n darparu manylion am y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer (3) wedi'i gwblhau ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hir unrhyw gysylltiadau â llygryddion, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.

Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr

(08) Cyn dechrau Cam 2 (ac eithrio dymchwel) bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnir yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw tymor hir yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo. Ar ôl cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol sy'n dangos bod yr holl feini prawf adfer safleoedd hirdymor wedi'u bodloni a bydd cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:

- **Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**
- **Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.**
- **Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.**

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Osgoi lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

(11) Cyn dechrau Cam 3 bydd cynllun tirweddu manwl gyda choed a llwyni cynhenid yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y gwaith plannu a thirweddu'n cael ei wneud yn llawn i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon arno yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw am oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu plannu.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y

gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:

- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith pridd
- Palisïau ar y safle,
- Oriau gwaith,
- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau
- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith
- Sicio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwylt yn yr ardal leol.

(15) Ni chychwynnir 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 amlder 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.

(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:

(i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;

(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 amlder 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;

(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'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.

(17) (a) Cyn dechrau Cam 1, bydd manylion y Materion canlynol a Gadwyd yn Ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

i) Dull mynediad i'r safle

(b) Cyn dechrau'r cam perthnasol, bydd manylion y Materion canlynol a Gadwyd yn Ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

i) Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad tir er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.

ii) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r tir presennol a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.

iii) Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlliau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa

iv) Lleoliad unrhyw oleuadau stryd, a'u math

v) Llwybrau i gerddwyr a beicwyr

vi) Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu

vii) Ardal ar gyfer beics a lle storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad

viii) Maint a lleoliad yr ardal lle gall cerbydau droi

ix) Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho

x) Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad - 39765-Shr19a.dwg.parkj
- Adroddiad ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir - Alison Johnston
- Datganiad Cludiant
- Asesiad Canlyniad Llifogydd - Amec Foster Wheeler

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

(19) Bydd manylion unrhyw drefniadau mynediad dros dro sydd i'w rhoi ar waith wrth ddatblygu'r safle fesul cam yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn adeiladu a defnyddio'r trefniadau mynediad dros dro yn ystod y Cam y mae'r mynediad yn ymwneud ag ef. Bydd y manylion yn cael eu darparu ar gyfer Cam 1, Cam 2 a Cham 3.

Rheswm: Er budd Diogelwch y Ffordd Fawr

(20) Mae'r datblygiad i'w gyflawni yn unol â'r strategaeth fesul cam a gymeradwywyd a nodir yn y llythyr eglurhaol dyddiedig 27 Mehefin 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: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, PS4, PS5, PS6, PS1, PS7, PS13, PS21, TRA2, TRA4, ISA1, CYF1, CYF3, AMG3, AMG5, AMG6

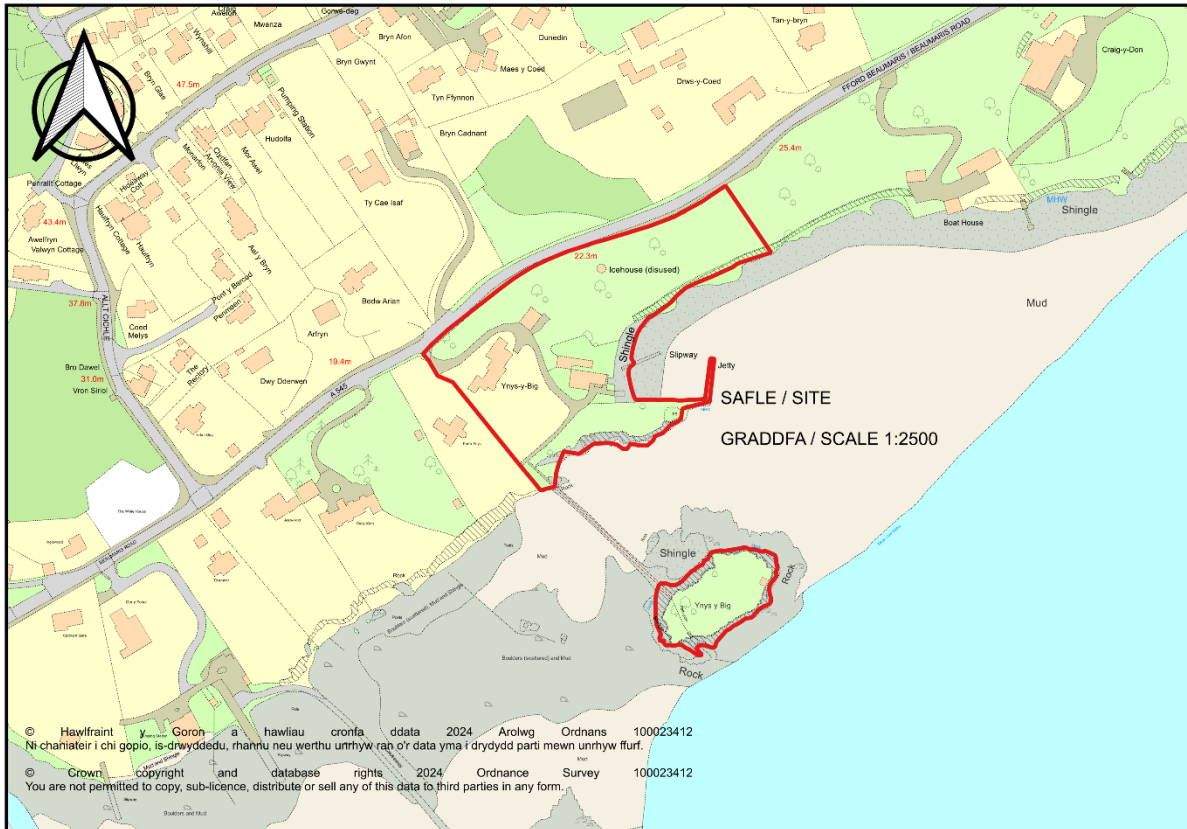
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/289

Ymgeisydd: Mr and Mrs Geraint & Paula Jewson

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol
Polisi TAI 13: Ail-Adeiladu Tai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

FPL/2020/182 - Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a'r garej presennol ynghyd â chodi annedd a garej newydd yn eu lle, creu mynedfa newydd, gosod sustem trin carthffosiaeth a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the demolition of the existing dwelling and garage together with the erection of a

replacement dwelling and garage block, creation of new access, installation of new package treatment plant and associated works at Ynys Y Big, Menai Bridge – Gwrthod / Refused 06.09.21

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig dangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Mae hefyd yn nodi'r meini prawf ar gyfer asesu cynigion.

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

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

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

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

1. Ddangos sut mae'r datblygiad arfaethedig wedi rhoi sylw dyledus i'r Asesiad Ardal Cymeriad Tirwedd neu'r Asesiad Ardal Cymeriad Morlin
2. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parhau cyfuchlinau naturiol y dirwedd;
3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parhau ac yn diogelu golygfeydd lleol a strategol;
4. Parhau, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Nodi coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffig gan gyflwyno manylion o'r hyn a roddir yn eu lle;
7. Darparu manylion unrhyw waith tirweddu newydd arfaethedig yn ogystal â rhaglen o waith plannu graddol;
8. Dangos bod unrhyw blannu newydd arfaethedig yn cynnwys rhywogaethau planhigion a choed cynhenid lleol yn bennaf ac nad yw'n cynnwys unrhyw rywogaethau estron ymledol;

9. Sicrhau bod y dewis o rywogaethau a lleoliad y plahigion a blannir yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw waith plannu arall gerllaw; a
10. Gwneud gwaith tirweddu ar wynebau hydraiddd caled

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae'r polisi uchod yn cael ei gefnogi gan Ganllawiau Cynllunio Atodol: Ail-adeiladu Tai a Throsi Adeiladau

yng Nghefn Gwlad a fabwysiadwyd ar y 6ed o Fedi 2019, sy'n darparu canllawiau a chyingor pellach ynghylch ceisiadau i ail-adeiladu tai yng nghefn gwlad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra bod rhannau o ffin llinell goch y cais o fewn Parth C2 o'r Map Cyngor Datblygu (DAM) sydd yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod safle'r cais mewn perygl o lifogydd ac yn dod o dan Barth Llifogydd 2/3 Môr. Bydd y strwythurau arfaethedig yn cael eu codi'n uwch na'r holl lefelau môr eithafol ar hyd Afon Menai. Byddai hyn ar gyfer lefel eithafol y môr heddiw a phan roddir ystyriaeth i newid hinsawdd sy'n gysylltiedig â chynnydd yn lefel y môr. Mae'r ffyrntiad o fewn PDZ16 o'r Cynllun Rheoli Traethlin ac ni nodir unrhyw ymyrraeth weithredol. Mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos traethlin greigiog ger y cynnig sydd, yn ôl ei natur, yn annhebygol o fod angen unrhyw ymyrraeth sy'n gysylltiedig ag erydu arfordirol. Ni chynigir

unrhyw ymyrraeth fel rhan o'r cais hwn. O'r herwydd, nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon yn hyn o beth am y cynigion hyn.

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

Rheswm: I atal llygredd yr amgylchedd dŵr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Gwarchod unrhyw amffibiaid a all fod yn bresennol.

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

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a allai effeithio ar rywogaethau ymledol hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, dileu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

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

- Cynllun Lleoliad
- Cynllun Safle Arfaethedig: M21 973 01 Rev B
- Trawsdoriad Safle AA: M21 973 02 Rev A
- Cynllun Llawn Isaf Arfaethedig: M21 973 03 Rev B
- Cynllun Llawn Cyntaf Arfaethedig: M21 973 04 Rev B
- Edrychiad Cefn De-ddwyrain: M21 973 05
- Edrychaid Gogleddol: M21 973 06
- Edrychiad Deheuol: M21 973 07
- Edrychiad Ffrynt Gogledd-orllewin: M21 973 08
- Manylion Garej Arfaethedig: M21 973 09

- **Llwybr Garthfoss Arfaethedig i Garthffosydd DCWW: 23054/SK01 Rev P2**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 1/2: 001I**
- **Cynllun Fframwaith Tirwedd 2/2: 002C**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol 6550/R1/Rev5, Atmos Consulting, Mehefin 2023**
- **Datganiad Dull Amffibiaid 6550/R2/Rev1, Atmos Consulting, Gorffennaf 2021**
- **Asesiad o'r Effaith ar Goed a Datganiad Dull 20/AIA/Anglesey/27 (Rev C), Tree Solutions Arboricultural Consultants Chwefror 2023**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS19, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TRA2, TRA4, TAI13, ARNA1, AMG1, AMG5.

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