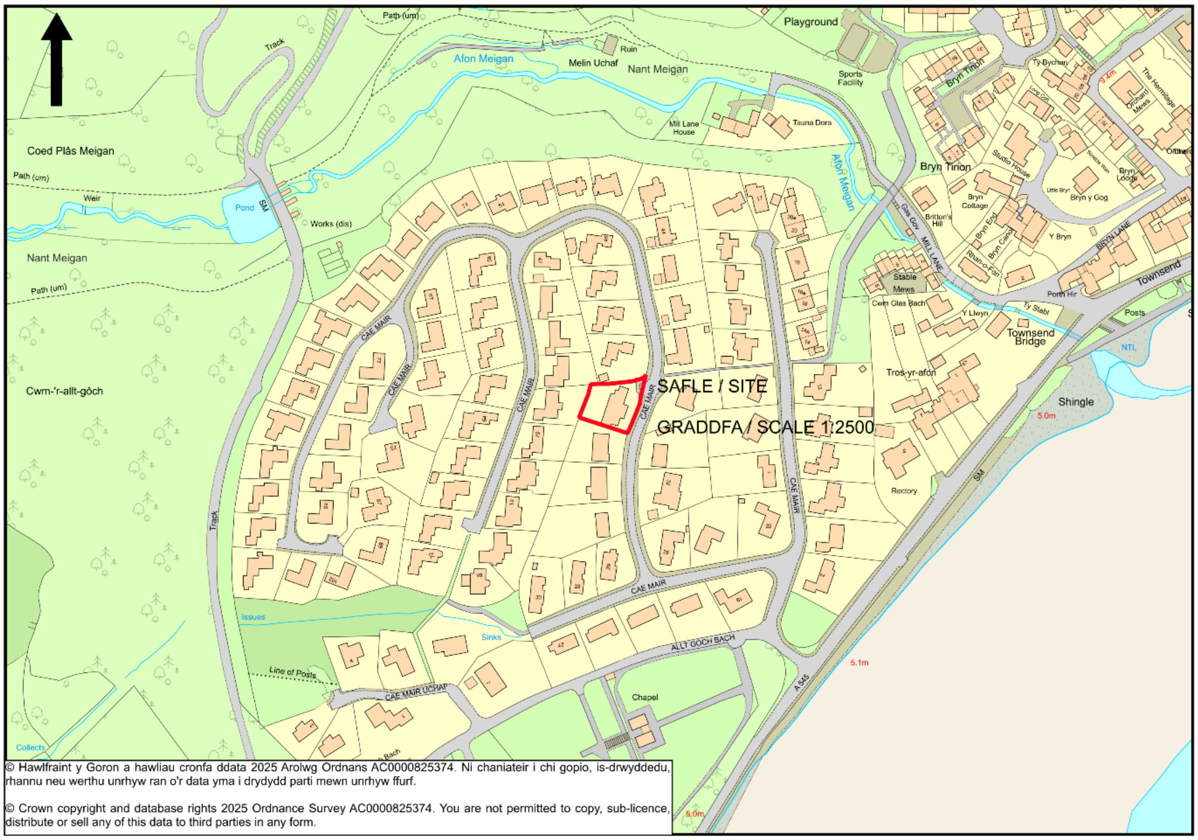
Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2025 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2024/264

Ymgeisydd: Mr Tom Cusack

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu mynediad newydd, ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn

Lleoliad: Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares



© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2025 Arolwg Ordnans AC0000825374. Ni chaniateir i chi gopio, is-drwyddedu, rhannu neu werthu unrhyw ran o'r data yma i drydydd parti mewn unrhyw ffurf.

© Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey AC0000825374. You are not permitted to copy, sub-licence, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Alun Roberts oherwydd gwrthwynebiad lleol a gwrthwynebiad gan y Cyngor Tref.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ymestyn y cwrtil preswyl a chreu mynedfa newydd.

Tŷ deulawr yw safle'r cais a leolir ar stad Cae Mair, o fewn ffin ddatblygu Biwmares, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal neu 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 TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effaith Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2023 - 2028

Canllawiau Cynllunio Atodol:

CCA - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
CCA - Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12)

Nodyn Cyngor Technegol:

TAN5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
TAN18: Cludiant (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad - gofynnwyd am amod sy'n datgan na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Cynghorydd Gary Pritchard	Gofynnwyd am wybodaeth am statws y cais - darparwyd gwybodaeth.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Alun Roberts	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio.
Cyngor Tref Biwmares / Beaumaris Town Council	Mae'r Cyngor Tref wedi mynegi pryder y byddai'r ardal ddatblygu arfaethedig yn arwain at golli lleoedd parcio ac yn cael effaith andwyol ar draffig ar y lôn. Roeddent yn dweud bod yr ardal ddatblygu wedi'i chydnabod, yn hanesyddol, fel lle pasio/parcio, a byddai'r datblygiad yn creu

	problemau i breswylwyr eraill ar y stad. Trafodir y materion hyn yn fanylach yng nghorff yr adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/03/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn un sylw dros y we.

Nid oedd y sylw dros y we yn wrthwynebiad nac yn ddatganiad cefnogol. Roedd yn mynegi pryder ynglŷn â pha mor gul fyddai'r lôn o ganlyniad i'r datblygiad, gan y byddai'r lle pasio presennol yn cael ei golli. Roedd yr ysgrifennydd yn awgrymu y dylid cyflwyno twmpathau cyflymder er mwyn arafu cerbydau sy'n defnyddio'r lôn, am resymau diogelwch. Mewn ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd, bydd ardal fechan ar ochr arall y lôn yn parhau i fod ar gael i gerbydau basio ei gilydd yn ddiogel, a chan fod cyfyngiad cyflymder o 20mya ar y lôn, ystyrir bod cyfyngiad cyflymder diogel ar waith yn barod er mwyn i gerbydau symud yn ddiogel ar y lôn. Nid yw'r awdurdod priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â'r mater hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

12C4T - Addasu ac ehangu ynghyd a chodi modurdy newydd yn / Alterations and extensions together with the erection of a private garage at Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares / Beaumaris. Caniatáu / Permitted - 01/03/1988.

12C4E/1 - Adeiladu balconi ar to'r modurdy yn / Erection of a balcony on garage roof at Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares / Beaumaris. Gwrthod / Refused - 11/12/1990. Appeal decision - Gwrthodir / Dismissed.

12C4W/2 - Addasu ac ehangu yn / Alterations and extensions at Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares / Beaumaris. Caniatáu / Permitted - 25/05/2005.

HHP/2021/86 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares / Beaumaris. Caniatáu / Permitted - 20/05/2021.

HHP/2023/241 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu gan gynnwys codi dau falconi, ynghyd a mynedfa newydd yn / Full application for alterations and extensions including the erection of two balconies, together with a new access at Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares / Beaumaris. Caniatáu / Permitted - 08/01/2024.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.
Prif faterion y cais yw:

i. Y Cynnig a'r Safle.
ii. Cefndir y Safle.
iii. Lleoliad a Dyluniad.
iv. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos.
v. Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
vi. Priffyrdd, Parcio a Mynediad.
vii. Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd.

Y Cynnig a'r Safle:

Cais yw hwn i ymestyn y cwrtil preswyl a chreu mynedfa newydd.

Tŷ deulawr yw safle'r cais a leolir ar stad Cae Mair o fewn ffin ddatblygu Biwmares, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cefndir y Safle:

Mae'r darn o dir y mae a wnelo'r cais hwn ag o ym mherchnogaeth y Cyngor Sir, gan iddo gael ei fabwysiadu gan yr awdurdod priffyrdd yn y gorffennol, gan berchennog blaenorol yr eiddo. Mae'r ymgeisydd yn dadlau ei fod, yn dechnegol ac yn hanesyddol, berchen ar yr ardal ddatblygu ond, fel y nodir uchod, mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau eu bod wedi mabwysiadu'r darn o dir a'u bod yn ei gynnal.

Os yw'r cais hwn yn llwyddiannus, bydd rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cais i Weinidogion Cymru, o dan adran 247 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, am orchymyn cau ar gyfer y rhan o'r briffordd fydd ddim yn cael ei defnyddio.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai gydweddu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Ystyrir bod graddfa arfaethedig y gwaith yn rhesymol, a datblygiad bychan yw hwn sydd yn israddol i'r annedd bresennol a'r safle ac ni ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn cael effaith weledol andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r cais yn cynnwys ymestyn cwrtil presennol eiddo Hafod Y Bryn er mwyn creu mynedfa newydd. Mae'r awdurdod priffyrdd yn fodlon dad-fabwysiadu'r rhan hon o'r briffordd. Ar ôl ymweld â'r safle, ni ystyrir bod yr estyniad yn afresymol o ran yr ardal ychwanegol a ychwanegir at y cwrtil, ac ni ystyrir y bydd hyn yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd na mwynderau eiddo cyfagos. Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel lle parcio/troi ar gyfer cerbydau ar y stad. Ystyrir bod ymestyn y cwrtil yn gydnaws â graddfa ffurf bresennol y prif eiddo.Ystyrir bod y cyfiawnhad a ddarparwyd yn dderbyniol, gan sicrhau na fydd yr effaith weledol yn fwy, a bydd yr effaith ar yr amgylchedd naturiol cyfagos yn ddibwys. Mae'r bwriad yn defnyddio tir o fewn y cwrtil yn effeithlon, gan ddarparu llecyn amwynder priodol ar gyfer y meddianwyr presennol a meddianwyr yn y dyfodol.

Bydd amod cynllunio'n dileu'r hawliau Datblygu a Ganiateir a roddir gan Ran 1 Dosbarth E o'r Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir, er mwyn sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu rheoli unrhyw ddatblygiadau yn y dyfodol. Bydd hyn yn gwarchod mwynderau preswyl a gweledol, gan sicrhau nad oes unrhyw ddatblygu anaddas ar y safle.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos:

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

Mae'r safle wedi'i leoli ar stad sydd wedi hen sefydlu mewn ardal adeiledig. Mae cael datblygiadau'n agos at ei gilydd bob amser yn anochel i ryw raddau, ond ni fyddai unrhyw effeithiau'n sylweddol yn yr achos hwn. Yn ogystal, nid yw'r safle'n rhannu mynedfa gydag unrhyw gymydog cyfagos. Mae'r ymgeisydd yn dymuno defnyddio'r fynedfa newydd i wella trefniadau cyrraedd a gadael yr eiddo. Mae nifer o enghreifftiau ar y stad o eiddo tebyg sydd â dwy fynedfa am yr un rhesymau ag y nodwyd uchod, felly ni fyddai'r datblygiad yn anghydnaws â'r ardal hon. Ystyrir y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys, ac ystyrir, felly, y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddi fewn i'r Ardal o Harddwch Eithriadol Naturiol. Mae Polisi AMG1 yn datgan fod rhaid i gynigion tu mewn i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a/neu sy'n effeithio ar olygfeydd sylweddol i mewn ac allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle bo'n briodol, ystyried Cynllun Rheoli'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Perthnasol.

Nid yw graddfa'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd lleol a ni fydd yn cael effaith ar rinweddau arbennig yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Priffyrdd, Parcio a Mynediad:

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

Mewn perthynas â TRA2, mae lleoedd parcio addas yng nghyffiniau'r safle. Byddai'r fynedfa newydd yn caniatáu i'r ymgeisydd barcio cerbydau o fewn y cwrtil, felly ni fyddai creu mynedfa newydd yn achosi cynnydd peryglus mewn symudiadau cerbydau. Ni fyddai'r fynedfa newydd yn cael unrhyw effaith ar drefniadau parcio presennol cymdogion ar y stad, felly ni fydd y fynedfa arfaethedig yn cael mwy o effaith ar unrhyw eiddo cyfagos ac mae'n cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd o ran Safonau Parcio.

Mewn perthynas â TRA4, gofynnodd yr awdurdod priffyrdd am gynllun i raddfa yn dangos lleiniau gwelededd 45 metr o hyd y naill ochr a'r llall i'r fynedfa. Nid oedd modd cyflawni'r pellter gwelededd, felly cynhaliwyd arolwg cyflymder er mwyn penderfynu ar gyflymder cerbydau. Roedd yr awdurdod priffyrdd yn fodlon â chanlyniadau'r arolwg cyflymder a phellter y llain weledol i gefnogi hynny. Mae'r awdurdod priffyrdd wedi datgan hefyd eu bod yn fodlon â mesuriadau'r fynedfa newydd. Mynegodd yr awdurdod priffyrdd bryder am led y llwybr troed. Roeddent yn derbyn nad oedd yn unol â'r safon, ond bydd gwelededd yn cael ei wella gan fod llinell y cwrb yn cael ei symud tuag allan a'i ledu er mwyn gwella gwelededd i'r ddau gyfeiriad.

Mae'r awdurdod priffyrdd yn fodlon â'r cynlluniau a gyflwynwyd yn gyffredinol ac, oherwydd hynny, maent yn barod i ddad-fabwysiadu'r rhan hon o'r briffordd, gan ganiatáu i'r ymgeisydd ymestyn eu cwrtil.

Bydd Cynllun Rheoli Traffic Adeiladu yn cael ei gynnwys fel amod fel rhan o'r penderfyniad, er mwyn sicrhau bod agwedd adeiladu'r datblygiad yn cael ei gyflawni'n effeithiol.

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd:

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull cam wrth gam at gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os bydd effeithiau amgylcheddol niweidiol yn amlygu eu hunain, mae'n rhaid i awdurdodau lleol fod yn fodlon fod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i unrhyw safleoedd rhesymol eraill fyddai'n achosi llai o niwed, dim niwed o gwbl neu fuddion (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio eraill).

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd un blwch gwenyn yn cael ei osod ar ochr Gogleddol y safle, cyn defnyddio'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Casgliad

Cais yw hwn ar gyfer ymestyn y cwrtil preswyl er mwyn creu mynedfa newydd yn Hafod Y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares. Mae'r darn o dir y mae a wnelo'r cais hwn ag o ym mherchnogaeth y Cyngor Sir ar hyn o bryd, gan iddo gael ei fabwysiadu gan yr awdurdod priffyrdd yn y gorffennol gan berchennog blaenorol yr eiddo. Ystyrir na fydd y datblygiad yn cael mwy o effaith ar yr amgylchedd naturiol lleol, yr Ardal o

Harddwch Naturiol Eithriadol, nac ar unrhyw eiddo cyfagos. Mae’r awdurdod priffyrdd yn fodlon â’r cynlluniau a gyflwynwyd yn gyffredinol, ac oherwydd hynny, maent yn barod i ddad-fabwysiadu’r rhan hon o’r briffordd, gan ganiatáu i’r ymgeisydd ymestyn eu cwrtil. Mae’r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu’r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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.

- **402-001 Rev P02 – Cynllun lleoliad.**
- **402-002 Rev P02 – Gorffeniadau wyneb a chynllun palmant arfaethedig.**
- **402-002 Rev P01 – Cynllun mabwysiadu priffyrdd arfaethedig.**
- **402-005 Rev P01 – Manylion adeiladu arfaethedig.**
- **402-006 Rev P01 – Cynllun lefelau allanol arfaethedig.**
- **402-007 Rev P03 – Cynllun gweledidd arfaethedig.**
- **Cynllun ‘stopping up’ arfaethedig.**
- **402-S1 – Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**
- **Canlyniadau'r arolwg cyflymder – allan o'r ystâd.**
- **Canlyniadau'r arolwg cyflymder – mewn i'r ystâd.**
- **Canlyniadau'r arolwg cyflymder – cyfunol.**

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

(03) Bydd bocs gwenyn yn cael ei osod ar ochr Gogleddol y safle, fel y ddangosir ar gynllun, ‘402-002 Rev P02’, cyn dechrau defnyddio’r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(04) Bydd rhaid 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 perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(05) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol â’r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(06) Er gwaethaf 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), y datblygiad a ganiateir gan Ddosbarth E o Ran 1 o Atodlen 2 drwy hyn wedi'u heithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

(07) 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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;
(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) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;
(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 briffyrdd gyfagos;
(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill;

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.

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, 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.

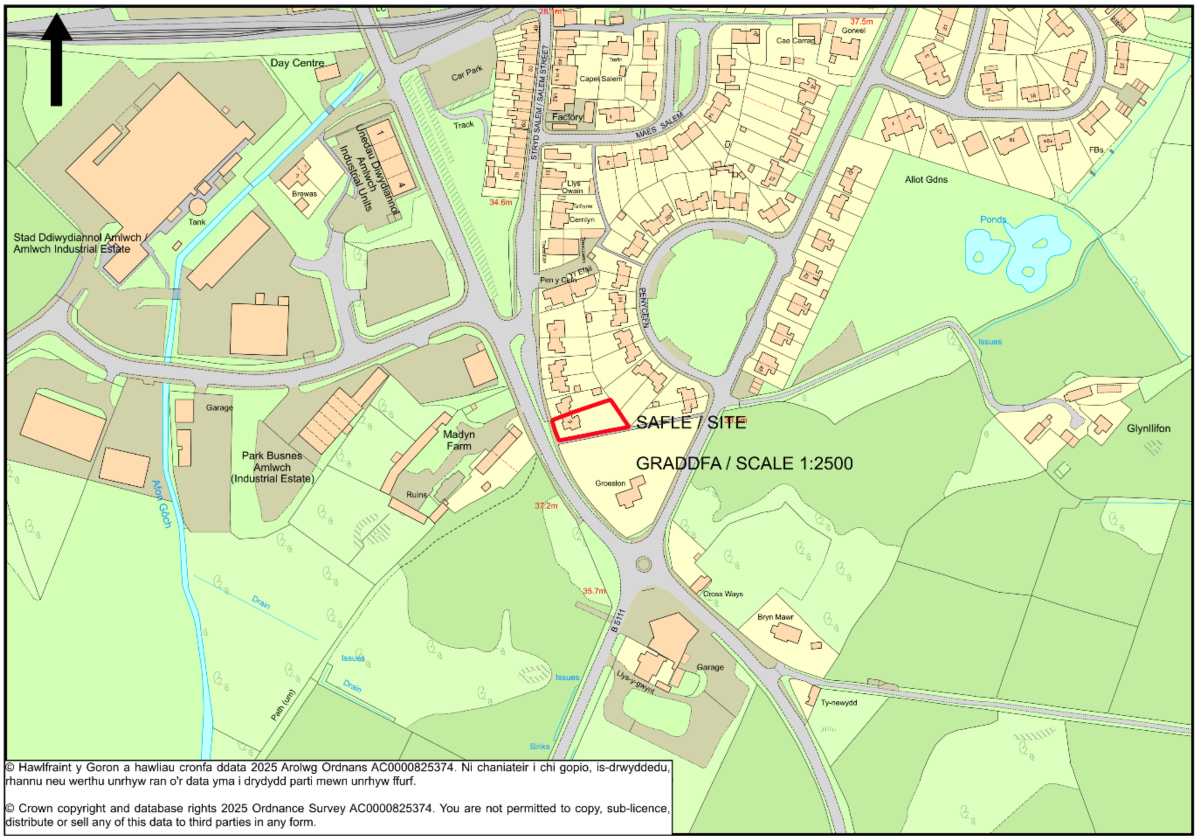
Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2025 **12.2**

Rhif y Cais: HHP/2024/227

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 6 Penycefn, Amlwch.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Cai Gruffydd)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y tir ym mherchnogaeth Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais ar gyfer addasu ac ehangu'r eiddo presennol.

Tŷ pâr deulawr yw safle'r cais a leolir ar stad Penycefn o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi’r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw’n cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a Siapio Lle

Canllawiau Cynllunio Atodol:

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

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 12

Nodyn Cyngor Technegol:

TAN5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)
TAN12: Dylunio (2016)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad - gofynnwyd am amod sy’n datgan na chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb ddraenio’n uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r bwriad trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/02/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau’n cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes hanes perthnasol ar gyfer y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal neu ar eiddo cyfagos.

Prif faterion y cais yw:

i. Y Cynnig a'r Safle.
ii. Lleoliad a Dyluniad.
iii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos.
iv. Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae hwn yn gais ar gyfer addasu ac ehangu'r eiddo presennol.

Tŷ pâr deulawr yw safle'r cais a leolir ar stad Penycefn o fewn ffin ddatblygu Amlwch, fel y caiff ei diffinio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel yr estyniad to fflat unllawr presennol ar ddrychiad ochr Dwyreiniol yr eiddo ac adeiladu estyniad to fflat unllawr newydd yn ei le. Bydd yr estyniad yn mesur 7 metr o hyd, o'r blaen i'r cefn ar y drychiad ochr Dwyreiniol. Bydd yn mesur 3 metr o led cyn ymuno â wal y drychiad ochr Dwyreiniol, a bydd yn mesur 4.2 metr o led cyn ymuno ag estyniad unllawr y gegin bresennol ar ddrychiad cefn yr eiddo. Bydd yn mesur 2.8 metr o uchder i'r to fflat a bydd yn cysylltu ag uchder estyniad to fflat y gegin bresennol. Bydd yr estyniad yn cynnwys portsh mynediad newydd, ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan bod disgwyl i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel a dylai gydweddu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Ystyrir bod y lleoliad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli'n bell oddi wrth y ffordd gyhoeddus. Mae ffiniau'r safle wedi eu sgrinio'n dda hefyd.

Ystyrir bod y dyluniad a'r edrychiad yn dderbyniol gan fod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r safle â'r adeiladau o'i gwmpas. Yn ogystal, mae'r dyluniad yn fodern, o ansawdd uchel ac mae'n annog defnyddio deunyddiau sy'n cydweddu â'r annedd bresennol. Mae'r deunyddiau arfaethedig yn cynnwys gorchudd bitwmen ar y to fflat i gyd-fynd â'r to presennol, waliau ceudod cerrig wedi eu plastro a'u gorchuddio â cherrig mân i gyd-fynd â'r waliau presennol, a ffenestri a drysau gwydr dwbl UPVC gwyn i gyd-fynd â'r ffenestri a'r drysau presennol. Mae gwelliannau effeithiol i fioamrywiaeth wedi cael eu cyflwyno hefyd.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - yn datgan fod to ar oleddf yn cael ei ffafrio yn hytrach na tho fflat; er hynny, oherwydd bod y to fflat yn ymuno â tho fflat y gegin bresennol, a bydd yr estyniad yn is na bondo'r annedd, ni fydd dyluniad ac edrychiad y datblygiad yn anghydnaws â'r annedd bresennol a'r ardal gyfagos.

Ystyrir bod graddfa arfaethedig y gwaith yn rhesymol a datblygiad bychan yw hwn sydd yn israddol i'r annedd bresennol, ac ystyrir nad yw graddfa'r datblygiad yn cael effaith weledol andwyol ar yr ardal gyfagos.

Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos:

Mae gofynion Polisi PCYFF2 wedi cael eu hystyried: Meini prawf datblygu i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir

ac eiddo arall, neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Nodwedd naturiol o fyw yn y rhan hon o Amlwch yw bod goredrych yn siŵr o ddigwydd i ryw raddau rhwng eiddo cyfagos. Mewn ardal adeiledig mae bod yn agos iawn at ddatblygiad adeiledig yn anochel i ryw raddau.

Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl cyfagos gan fod sgrinio da wedi'i leoli ar hyd y cyfan o ffiniau'r safle. Ar y drychiad ochr Gorllewinol, mae ffens yn gwahanu'r eiddo, ac ni fwriedir gosod ffenestri i wynebu'r drychiad ochr Gorllewinol gan fod yr estyniad yn ymuno ag estyniad presennol y gegin yn y cefn. Ar y drychiad ochr Dwyreiniol, ni fydd unrhyw effeithiau goredrych yn cael eu creu gan nad oes unrhyw gymdogion uniongyrchol, ac mae topogroffi'r safle yn codi ger y ffin, gan olygu na fydd y ffenestri newydd yn gallu edrych dros y ffens derfyn. Bydd y ffenestr newydd ar y drychiad cefn yn edrych dros yr ardd fawr. Ystyrir, felly, y byddai'r effaith ar eiddo cyfagos yn ddibwys ac, o'r herwydd, ystyrir y byddai'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF2.

Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd:

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw 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.

Yn unol â gofynion Polisi AMG 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'r ddyletswydd i wella bioamrywiaeth, bydd un blwch wenoliaid yn cael ei osod ar ddrychiad cefn yr annedd, cyn defnyddio'r annedd a gymeradwyir trwy hyn.

Casgliad

Cais yw hwn ar gyfer addasu ac ehangu yn 6 Penycefn, Amlwch. Mae'r datblygiad arfaethedig yn arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac mae'n gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr annedd na'r ardal gyfagos. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos gan fod ffiniau'r safle wedi eu sgrinio'n dda, ac nid yw'r datblygiad yn creu unrhyw effeithiau o ran goredrych. Mae'r cynnig hefyd yn cynnig gwelliannau i fioamrywiaeth, yn unol â gofynion Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu. Ystyrir bod y dyluniad cyffredinol ar gyfer y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol ac argymhellir caniatáu'r cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu 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.

- **OBS-2024-081 GA001 – Cynllun lleoliad a safle arfaethedig.**

- **OBS-2024-081 GA003 – Cynlluniau arfaethedig.**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd.**

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

(03) Bydd un bocs swift yn cael ei osod ar ddrychiad cefn yr annedd, fel y ddangosir ar luniad, ‘OBS-2024-081 GA003’, cyn dechrau defnyddio’r datblygiad a ganiateir yma, ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw felly ar gyfer oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cais yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5.

(04) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu unrhyw ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol â’r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus.

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

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

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.

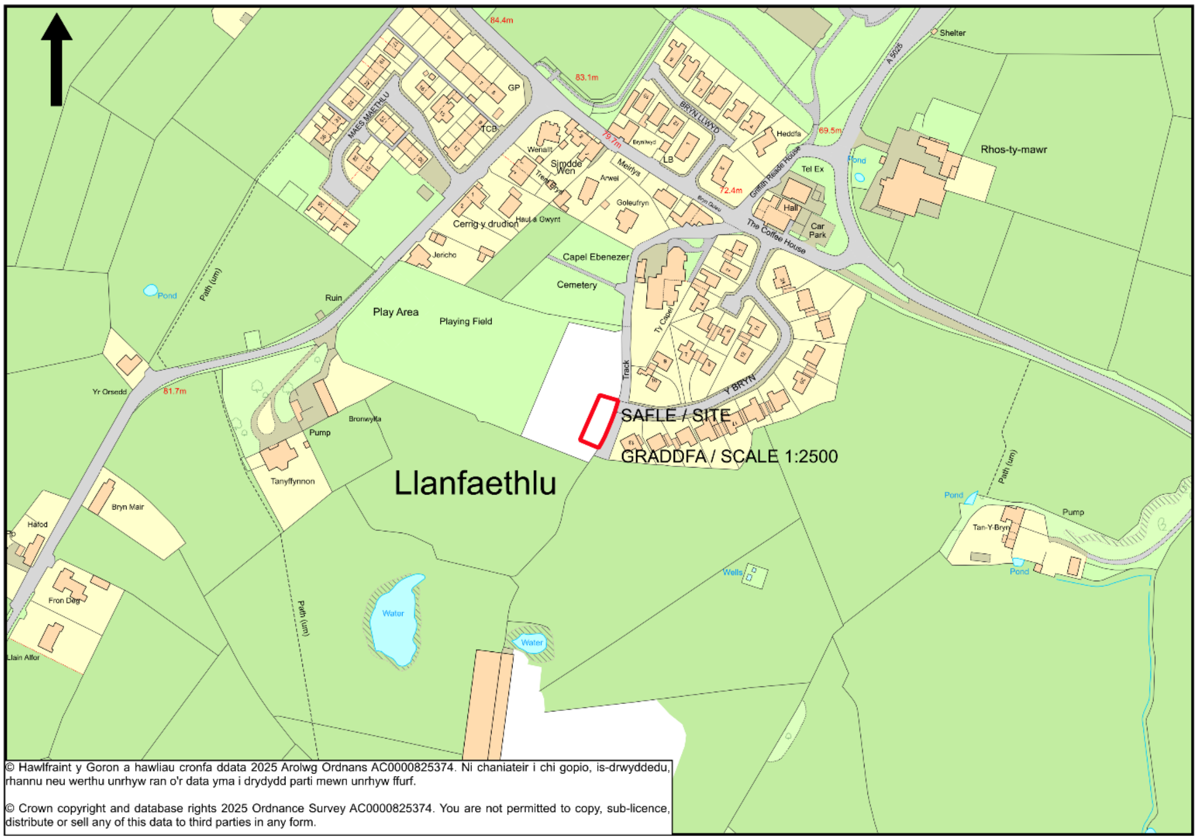
Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2025 **12.3**

Rhif y Cais: FPL/2024/296

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: 13 Bryn Estate, Llanfaethlu



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r tir y mae'r cais yn ymwneud ag o ym meddiant yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig ar gyfer codi adeilad deulawr ar dir ger y fynedfa i'r unedau preswyl sydd wrthi'n cael eu hadeiladu ac sy'n rhannu ffin â Golygfa, 13 Stad y Bryn.

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:
i. Cydymffurfiaeth â Pholisïau
ii. Effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos
iii. Diogelwch y Brifffordd
iv. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisïau

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 TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
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 ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

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 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mesurau lliniaru yn dderbyniol.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau safonol
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb.
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparu canllawiau ar bolisïau perthnasol.
GCAG / GAPS	Dim angen gwaith archeolegol pellach.

Hysbysebwyd y cynnig drwy ddosbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo gerllaw, gosodwyd hysbysiad ar y safle a hysbysebwyd y cynnig mewn papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25/11/2024. Ar adeg ysgrifennu yr adroddiad hwn derbyniwyd 4 lythyr gan breswylwyr yr eiddo cyfagos a 2 sylwadau ar y we.. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i. Bwriedir adeiladu'r annedd ar dir a oedd wedi'i neilltuo'n wreiddiol fel tir cyhoeddus agored ar gyfer y 9 annedd newydd a byddai wedi bod yn ardal amwynder gwerthfawr i'r deiliaid.
ii. Ni ddylid adeiladu ar y llinell adeiladu.
iii. Gorddatblygu'r safle a rhy agos i'r eiddo sydd gerllaw.
iv Cynnydd mewn traffig ar lôn stad gul.
v. Effaith Weledol.

Codwyd materion eraill yn ymwneud â chyfamodau eiddo yn gysylltiedig ag adeiladu rhestredig gerllaw.

Mae fy ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;
i. Er y bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli ar ddarn o dir a oedd wedi'i ddynodi'r flaenorol fel llecyn agored mae'r cynnig yn cynnwys tua 190 milltir sgwâr o ardal amwynder cyhoeddus. Rhaid cydnabod y bydd gan bob eiddo ardd breifat a bod cae chwarae/pêl-droed cymunedol y tu ôl i'r eiddo sydd wrthi'n cael eu hadeiladu.
ii. Nid oes llinell adeiladu benodol yn yr ardal ac mae'r eiddo presennol sy'n wynebu'r ffordd stad wedi'u codi ar wahanol bellteroedd oddi wrth y lôn.
iii. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd arfaethedig. Bydd gan bob adeilad sydd wrthi'n cael ei adeiladu, a'r annedd arfaethedig, ardal amwynder preifat. Mae'r pellter rhwng talcen yr annedd arfaethedig a blaen yr eiddo cyfagos, Golygfa, 13 Y Bryn, yn mesur rhwng 13.1 a 20.4m. Bydd y sgrin bresennol ar hyd terfyn tir yr eiddo cyfagos yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r deiliaid. Mae pellter o 18m rhwng talcen yr annedd arfaethedig a'r anheddau sydd wrthi'n cael eu hadeiladu. Bydd ffens 1.8 m yn cael ei chodi ar hyd y terfyn yng ngardd gefn yr annedd arfaethedig ac felly bydd gan yr annedd ardal amwynder preifat. Mae'r pellteroedd hyn yn dderbyniol.
iv. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, fodd bynnag ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw ymateb.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2024/4 - Cais i ryddhau amod (06)(Manylion i ddileu 'montbretia'), (07)(Cynllun Rheoli Glaswellt y Dôl), (10)a)(Manyleb gwaith archaeolegol), (11)(Goleuo'r ffordd ystâd) and (13)(CTMP) o ganiatâd cynllunio VAR/2023/40 yn / Application to discharge condition (06)(Details to eradicate 'montbretia'),

(07)(Meadow Grass Management Plan), (10)a)(Archaeological work specifications), (11)(Lighting of the estate road) and (13)(CTMP) of planning permission VAR/2023/40 at Stad y Bryn Estate, Llanfaethlu - Condition discharged 14/03/2024

VAR/2023/40 - Cais o dan Adran 73 i ddileu amod (04) (Lefelau'r Ddaear), (07) (Tirluno), (14) (Priffyrdd) ag i ddiwygio amod (02) (cynlluniau wedi eu cymeradwyo) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2020/247 (codi 9 annedd) er mwyn diwygio yr cynlluniau i godi 9 annedd fforddiadwy yn / Application under Section 73 for the deletion of condition (04) (Ground Levels) , (07) (Landscaping), (14) (Highways) and for the variation of condition (02) (Approved Plans) of planning permission reference FPL/2020/247 (erection of 9 dwellings) so as to amend the plans to erect 9 affordable dwellings at Stad y Bryn, Bryn Estate, Llanfaethlu - Approved 11/01/2024

MAO/2022/17 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 29C112B/VAR (Codi 6 annedd) er mwyn diwygio geiriad amod (23) (cyfnodau priffordd) yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 29C112B/VAR (Erection of 6 dwellings) so as to amend the wording of condition (23) (highway phases) at - Bryn Estate, Llanfaethlu - [object Object] - Caniatáu / Permit

S106/2022/7 - Application for the deletion of Section 106 Agreement in relation to affordable housing of planning permission 29C112B/VAR at Bryn Estate, Llanfaethlu -Withdrawn 17/03/2023

FPL/2020/247 - Full application for the erection of 9 dwellings together with associated works on land adjacent to Bryn Estate, Llanfaethlu – Permitted by planning committee subject to legal agreement – 07.07.2021 (Legal agreement not completed and permission not formally issued)

RM/2019/4 - Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at - Bryn Estate, Llanfaethlu - Permit 21.08.2019.

DIS/2019/60 -Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu - Condition Discharged / Not Discharged 21.08.2019.

DIS/2019/102 -Application to discharge condition (13) (scheme of surface water) of planning application 29C112B/VAR (erection of 6 dwellings) on land at Bryn Estate, Llanfaethlu – Condition Partially Discharged 25.10.2019.

29C112B/VAR Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) on land aqt Bryn Estate, Llanfaethlu - Conditionally Approved 01.11.2017.

29C112A - Renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to Y Bryn, Llanfaethlu- Conditionally Approved 07.12.2012.

29C112 - Outline application for the erection of 6 dwellings (revised layout and mains drainage in lieu of treatment plants) together with alterations to the existing vehicular access and associated highway improvement on land adj Y Bryn, Llanfaethlu - Conditionally Approved 14.12.2007.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Cydymffurfiaeth â Pholisïau - Mae Llanfaethlu wedi’i dynodi’n Bentref Lleol ym Mholisi TAI 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn (CDLIC). Mae Polisi TAI 4 yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu cyn belled bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn gytbwys â chymeriad yr anheddle.

Mae safle'r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Llanfaethlu ac nid yw'r tir wedi'i ddynodi at ddibenion cynllunio yn y CDLlC.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Llanfaethlu yn ystod oes y Cynllun yw 12 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ayb.) Rhwng 2011 a 2023, cwblhawyd 7 uned yn Llanfaethlu (pob un ar safleoedd ar hap). Ym mis Ebrill 2023 roedd 3 uned yn y banc tir ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Llanfaethlu. Felly, yn unol â maen prawf 1(b) ym mholisi PS1, nid oes angen darparu datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais.

Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'n nodi trothwy o 2 uned neu fwy mewn Pentrefi Lleol fel Llanfaethlu. Gan mai dim ond un annedd sy'n cael ei chynnig fel rhan o'r cais hwn nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid oes rhaid darparu elfen fforddiadwy. Yn unol â Pholisi TAI 8 rhaid ystyried a yw'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael â thystiolaeth yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a ffynonellau lleol eraill sy'n berthnasol o'r angen a'r galw am dai.

Fel y nodwyd uchod mae'r safle ym meddiant y Cyngor ac er nad yw'r cais yn cael ei gyflwyno gan y Cyngor disgwylir y bydd yr eiddo'n cael ei adeiladu ar gyfer y Cyngor. Mae'r Cyngor wedi prynu'r tai sydd wrthi'n cael eu hadeiladu a bydd yn eu gosod i bobl ar y rhestr Tai Teg. Felly bydd pob annedd yn 100% fforddiadwy ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â TAI 15.

Mannau Agored - Gan y bydd 10 eiddo'n cael ei ddatblygu ar y safle, mae Polisi ISA 5 yn berthnasol, sy'n nodi bod 'disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth'.

Yn dilyn asesiad o'r datblygiad arfaethedig a'r ardal gyfagos bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol o £1951.74 i ddarparu lle chwarae anffurfiol a chydag offer i blant oddi ar y safle.

Mae cymysgedd o dai un llawr a deulawr yn yr ardal gyfagos ac felly bydd yr annedd deulawr arfaethedig yn parchu cymeriad yr ardal gyfagos.

iii. Diogelwch y Brifforddd - Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn ymateb. Fodd bynnag, bernir na fydd un uned yn ychwanegol yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch yn briffordd yn y lleoliad hwn.

iv. Bioamrywiaeth ac Ecoleg - Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLlC yn nodi y dylai cynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r Cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau 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.

Gan y bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chodi ar dir a oedd wedi'i ddynodi i'w ddefnyddio fel man agored ac a oedd yn cynnwys mesurau bioamrywiaeth, ni all y cynnig gwrdd â'r gofyniad ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth. Yn dilyn trafodaethau gyda'r asiant/ymgeisydd cynigir bod mesurau lliniaru bioamrywiaeth yn cael eu darparu ar dir ym meddiant yr Awdurdod Lleol, drws nesaf i'r ysgol gynradd leol. Bydd y safle'n cael ei gynnal o dan gontract cynnal a chadw tir yr Adran Addysg.

Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac ni fydd codi annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos na diogelwch y briffordd.

Argymhelliad

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

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

A.01.1 - Cynllun lleoliad
A.02.11 - Cynllun safle presennol
003 Parch. P01 - Cynllun ardaloedd arfaethedig
004 Parch P01 - Cynllun Draenio Arfaethedig S104
005 Parch P01 - Adran ddraenio arfaethedig
006 Parch P01 - Cynllun Adeiladu Draenio
007 Parch P01 - Lefelau allanol
A.02.10 Parch 02 - Cynllun Arfaethedig y Safle
A.02.50 Parch 01 - Cynlluniau a Drychiadau
Lliniaru Archeolegol - Heneb
Strategaeth Draenio - Mon Civils Limited
Asesiadau Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (Diweddarwyd) - Cambrian Ecology dyddiedig 25/04/23
Cynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Seilwaith Gwyrdd - Cambrian Ecology dyddiedig 07/10/24
Cynllun Gwella a Lliniaru Bioamrywiaeth - Cambrian Ecology dyddiedig 20/2/25
Datganiad Cymorth Cynllunio - Owen Devenport Cyf

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion am nifer y coed / llwyni i'w plannu yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael eu cadarnhau yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac ecoleg.

(04) Bydd y datblygiadau bioamrywiaeth (plannu) fel y dangosir ar gyfeirnod y lluniad yn cael ei weithredu ac yn cael ei gyflawni cyn Mawrth 2026. Bydd cadarnhad bod gwaith wedi'i ymgymryd ag ef yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac ecoleg.

(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw ddulliau amgáu codi'r yn rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: I sicrhau fod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, er mwyn amddiffyn mwynderau'r ardal a diogelu rhywogaethau a warchodir.

(06) 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: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(07) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(08) Rhaid datblygu safle'r cais yn gwbl unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (Wedi'i ddiweddaru) gan Cambrian Ecology dyddiedig 25/4/23 a'r Cynllun Gwella a Lliniaru Bioamrywiaeth gan Cambrian Ecology dyddiedig 20/02/2025.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth ac ecoleg.

(09) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau mwynderau tai cyfagos

(10) Ni all neb fyw yn y tai ar y datblygiad hyd nes bod y datblygwr wedi cyfrannu swm o £1951.74 tuag at ddarpariaeth o Lefydd Agored yn unol a gofynion polisi ISA 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).

Rheswm: Er mwyn hitio gofynion Polisi ISA 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, CYF 6, AMG 2, AMG 5, PS 13, PS 20.

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.