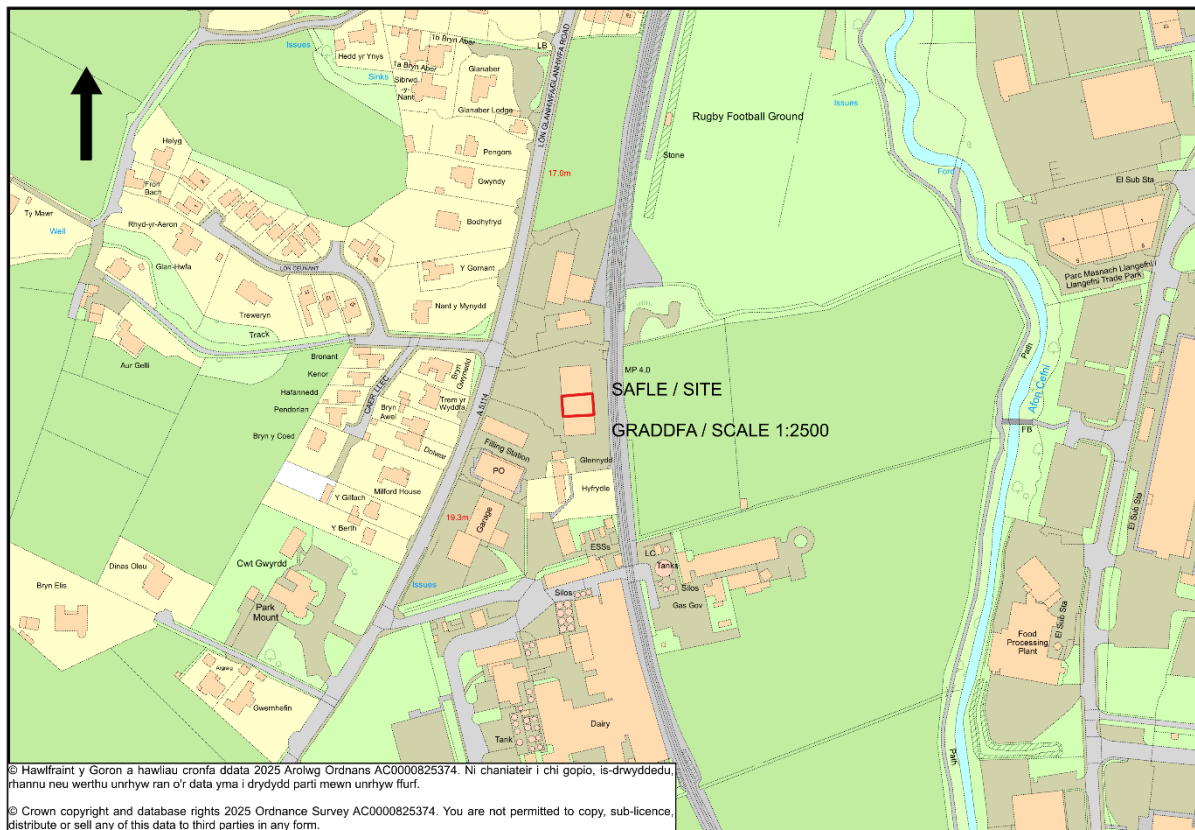


Rhif y Cais: VAR/2025/18

Ymgeisydd: Greggs PLC

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd o Uned 2a yn

Lleoliad: Uned 2a, Gwasanaethau Herron, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Geraint Bebb.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn cael ei wneud o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd.

Mae'r safle'r cais yn un o 4 uned manwerthu sydd wedi'u leoli ar Ffordd Glanhwfa, Llangefni o fewn y ffin datblygu ond y tu allan i'r canol tref penodol fel y'i diffinir yn y CDLIC. Nid yw'r safle wedi'i ddiogelu o fewn y CDLIC ar gyfer unrhyw bwrpas penodol. Categoriwyd Llangefni fel Canolfan Fasnachol Ddinesig yn y hierarchaeth fasnachol o'r CDLIC.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw, â yw'r cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
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 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r ystyriaethau amgylcheddol, bwyd a iechyd a diogelwch perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a materion ecoleg/bioamrwyiaeth.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangejni Town Council	Dim gwrthwynebiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy postio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 22/04/2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/8 - Cais llawn i gadw peiriant ATM yn / Full application for the retention of an ATM machine at - Heron Services, Llangejni - Caniatáu / Permit 08.03.2019

ADV/2019/1 - Cais i lleoli arwyddion wedi ei oleuo yn / Application for the siting of illuminated signs at - Heron Services, Llangejni - Caniatáu / Permit 08.03.2019

34C72N/ECON - Cais llawn i ddymchwel yr orsaf betrol presennol a'r uned adwerthu dodrefn gyfagos , gyda chodi gorsaf betrol newydd gyda gwasanaethau atodol, ail osod tanciau tanwydd tanddaeorol a gwneud gwaith i altro'r fynedfa bresennol yn / Full application for the - Herron Services, Glanhwfa Road, Llangefni Caniatáu / Permit 09.10.2014

34C72P/LUC - Full Planning - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol yn / Application for a Lawful Development Certificate for the existing use at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni Cyfreithlon/Lawful 10.08.2015

34C72Q/ECON – Full application for the demolition of the existing petrol station and the adjacent retail furniture unit together with the erection of a new petrol filling station with associated ancillary facilities, replacement of underground fuel tanks together with the erection of three retail units and three storage units and alterations to the existing access at Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni – Granted 10.11.2016

34C72R/SCR - Screening Opinion - Barn sgrino i ddymchwel, codi gorsaf betrol newydd gyda gwasanaethau atodol / Screening opinion for demolition, erection of a new petrol filling station with associated ancillary facilities - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni Ddim angen AEA / EIA not required 10.11.2016

34C72T/DIS - Discharge of Conditions - Cais i ryddhau amodau (03), (04), (11), (15), (17) a (18) o ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON yn / Application to discharge conditions (03), (04), (11), (15), (17) and (18) from planning permission 34C72Q/ECON at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni 27.6.17

VAR/2022/12 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02) (cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 34C72Q/ECON (gorsaf betrol) er mwyn hepgor y wal rannu rhwng yr orsaf betrol a'r unedau manwerthu yn / Application under Section 73A for the variation of condition (02) (approved plans) of planning permission reference 34C72Q/ECON (petrol filling station) so as to omit the dividing wall between the petrol filling station and the retail units at - Herron Services, Ffordd Glanhwfa Road, Llangefni - Gwrthod / Refused 1.9.22

FPL/2023/18 - Cais llawn am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân yn / Full application for retrospective consent for the sub-division of a single retail unit into 2 separate retail units at Unit 2 , Herron Services, Ffordd Glanhwfa/ Glanhwfa Road, Llangefni - Caniatáu / Granted 03.03.2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad a Chefndir

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (gwerthu nwyddau difwyd yn unig) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (Cais ôl-weithredol ar gyfer isrannu uned manwerthu sengl yn 2 uned manwerthu ar wahân) er mwyn caniatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a, Herron Services, Ffordd Glanhwfa, Llangefni.

Mae'r safle'n cynnwys 4 uned manwerthu (Dosbarth Defnydd A1) o fewn y ffin ddatblygu ond y tu allan i ganol y dref yn unol â'r diffiniad yn y CDLIC. Nid yw'r safle wedi'i ddiogelu at unrhyw ddibenion penodol yn ôl y CDLIC. Mae Llangefni yn Ganolfan Manwerthu Trefol yn ôl yr hierarchaeth yn y CDLIC.

Cymeradwywyd y datblygiad yn wreiddiol fel rhan o ddatblygiad ehangach ym mis Tachwedd 2016, o dan ganiatâd cynllunio rhif 34C72Q/ECON. Rhoddwyd caniatâd i'r datblygiad ym mis Mawrth 2023 o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 ar gyfer isrannu un o'r unedau yn ddwy uned manwerthu ar wahân i greu 4 uned manwerthu difwyd.

Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol

Mae amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 (amod (13) yn y caniatâd gwreiddiol, cyf 34C72Q/ECON) yn nodi "Bydd yr unedau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i werthu nwyddau difwyd yn unig ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a nodir ar gyfer unedau Dosbarth Defnydd A1 yn

yr Atodlen i Orchymyn Cynllunio Wlad a Thref 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu ail-fabwysiadu'r Gorchymyn hwnnw)." Y rheswm dros yr amod hwn oedd er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd.

O edrych ar ganiatâd cynllunio 34C72Q/ECON gwelir bod y cais gwreiddiol yn gysylltiedig â'r unedau manwerthu yn ymwneud yn benodol â gwerthu nwyddau difwyd, ac mae'n debyg bod yr amod sy'n cyfyngu'r defnydd wedi'i roi yn seiliedig ar ofynion yr ymgeisydd gan nad yw adroddiad y swyddog yn rhoi unrhyw gyfiawnhad cynllunio dros gyfyngu'r defnydd i werthu nwyddau difwyd yn unig.

Oherwydd yr uchod a chan nad oes unrhyw newid sylweddol mewn defnydd yn cael ei gynnig ystyrir ei bod yn dderbyniol diwygio amod (2) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/18 i ganiatáu gwerthu bwyd yn Uned 2a.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

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

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

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd ac mae'n cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth addas, yn cynnwys gosod 2 flwch nythu ar gyfer gwenoliaid duon.

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

Priffyrdd

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cynnig yn ogystal, ac nid oes gan yr adran unrhyw wrthwynebiad.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol yn y cynllun datblygu lleol. Ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

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 dim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid i unedau manwerthu 1, 2 a 3 a gymeradwyir yma gael ei defnyddio yn unig ar gyfer gwerthu nwydd difwyd a dim i unrhyw bwrpas arall a restrir yn Dosbarth A1 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwld a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn dirymu neu yn ailosod y Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd yr bocsys adar yn cael eu gosod fel y nodir ar gynllun rhif RPEN/S6751/07 Rev. A 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 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
- Fel yr Adeiladwyd Llawr Cyntaf Unedau 1, 2A, 2B a 3: 002/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 1 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Edrychiadau Pob Uned (Taflen 2 o 2): 003/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Llawr Gwaelod Unedau 4, 5 a 6: 004/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 heb mesanîn: 008/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Unedau 1, 2A, 2B a 3 gyda'r mesanîn: 009/ ALL UNITS a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Fel yr Adeiladwyd Cynllun Gweld: 010 a ganiatawyd dan caniatad cynllunio rhif FPL/2023/18
- Edrychiad Blaen Siop Arfaethedig: RPEN/S6751/07 Rev. A
- TC Arfaethedig: RPEN/S6751/03
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd, JMS Planning dated March 2025.

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, PS5, PS13, PS15, PS19, PCYFF1, PCYFF2, MAN 3, AMG5.

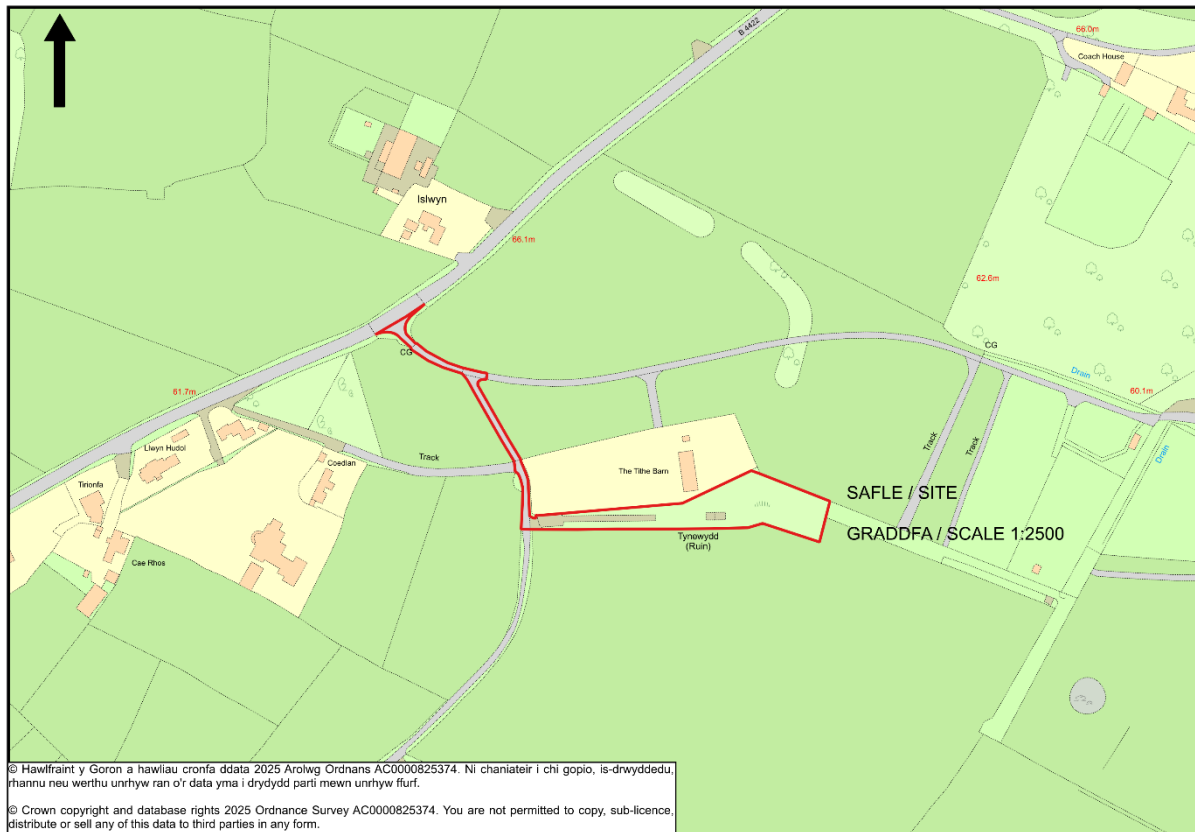
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/35

Ymgeisydd: Mr Richard Francis

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) caniatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2022/134 (Cais llawn i drosi adeilad allanol yn llety gwyliau 2 ystafell wely yn) er mwyn diwygio'r dyluniad yn

Lleoliad: The Tithe Barn, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynwyd y cais hwn i'r pwyllgor am ei fod yn gais a wnaed dan A73 er mwyn amrywio caniatâd a gymeradwywyd yn wreiddiol gan y pwyllgor cynllunio. Yn ychwanegol, mae'r cais wedi'i alw i mewn gan yr Aelod Lleol, Geraint Bebb, oherwydd pryderon lleol a phryder mewn perthynas â gorddarpariaeth llety gwyliau yn yr ardal.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus, gyda mynediad i'r safle ar gael drwy ddefnyddio lôn breifat sydd hefyd yn gwasanaethu fel mynediad i fferm a chyfleuster priodasau Henblas. Mae'r ardal yn Ardal Tirwedd Arbennig, ac mae'n ffurfio rhan o gyrchfan Cors Ddyga a'r Cyffiniau. Mae'r safle'n cynnwys Ysgubor Ddegwm newydd ei addasu ynghyd â gardd a man parcio cysylltiedig, ac adeilad sy'n destun y cais hwn sydd wedi'i leoli yng nghefn y plot ar y ffin â'r cefn gwlad agored. Mae'r tir yn codi ychydig o'r briffordd, cyn disgyn eto sy'n golygu nad yw'r

safle'n llwyr weledol o'r briffordd, ac mae'n cuddio'r adeilad, sy'n destun y cais hwn, yn llwyr. Mae'r Ysgubor Ddegwm ei hun yn Adeilad Rhestredig ac felly, gan fod yr adeilad sy'n destun y cais hwn hefyd o fewn cwrtíl yr Adeilad Rhestredig, mae'r adeilad yn strwythur rhestredig. Mae'r strwythur mewn cyflwr gwael, ac nid oes ganddo do nag unrhyw ffenestri/drysau. Yn hanesyddol, defnyddiwyd yr adeilad fel bwthyn ac mae caniatâd ar gael er mwyn ei droi yn garej dan gais VAR/2020/15, ac yn llety gwyliau dan gais FPL/2022/134.

Gwnaed y cais hwn dan A73 er mwyn amrywio amod (02) (Cynlluniau a Gymeradwywyd) caniatâd FPL/2022/134, er mwyn gallu addasu'r dyluniad. Bydd y dyluniad addasedig yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol â'r caniatâd a gymeradwywyd yn flaenorol, ond bydd ychydig yn fwy o ran arwynebedd o oddeutu 13m2. Bydd agoriadau hefyd yn cael eu tynnu oherwydd natur agored y safle.

Mater(ion) Allweddol

Nid yw'r cais hwn ar gyfer addasu'r defnydd a gymeradwywyd ar gyfer yr adeilad, dim ond addasu'r dyluniad. Oherwydd hyn, mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i dderbyn ac ni fydd hynny'n cael ei drafod fel rhan o'r cais hwn. Prif faterion y cynllun hwn yw derbynoldeb y dyluniad addasedig o ran effaith weledol a'r effaith ar gymeriad yr Adeilad Rhestredig.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
- Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
- Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
- Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
- Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
- Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
- Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
- Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
- Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
- Polisi TRA 2: Safonau Parcio
- Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda canlyniad y arolwg diwygiedig ac datganiad isadeiledd werdd.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ddim ymateb ffurfiol ond wedi cadarnhau fod yn argymhell caniatáu y cais caniatad adeilad rhwystredig.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i bwyllgor oherwydd pryder lleol ac gor ddatblygu tai haf yn lleol.
Cynghorydd Nicola Roberts	Ddim ymateb.

Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Gwrthwynebu oherwydd for gor ddarpariaeth o llety gwylia yn yr ardal.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

LUE/2022/11 - Cais am dystysgrif defnydd arfaethedig o'r datblygiad oherwydd bod gwaith sylweddol wedi cychwyn ar ganiatad VAR/2020/15 er mwyn diogelu'r caniatâd hwnnw yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Gyfreithlon 26/07/2022

VAR/2020/15 - Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (03)(Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatad yn cael ei weithredu yn unol a'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C49H (Newid defnydd ysgubor yn annedd, addasiadau ac estyniadau i'r hen fwthyn diffaith i mewn i garej ynghyd â gosod tanc septig) er mwyn diwygio dyluniad yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Caniatau 05/08/2020

FPL/2022/134 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i gosodiad gwyliau 2 ystafell wely yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan. Caniatau 05/10/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad

Mae'r strwythur wedi'i leoli yng nghwrtill Adeilad Rhestredig, ac felly mae dyluniad y cynllun yn ystyriaeth graidd er mwyn gwarchod cymeriad a natur unigryw'r ased. Bydd adfeilion cerrig yr adeilad yn cael eu cadw a'u hail-bwyntio fydd yn ymddangos fel cladin, gan ddefnyddio cladin tywyll a lleiniau ar gyfer y strwythurau newydd. Roedd swyddog treftadaeth yr awdurdod lleol o'r farn bod y dyluniad yn dderbyniol ac yn dilyn yr un dyluniad cyffredinol a gymeradwywyd gan y pwyllgor ar gyfer y cynllun gwreiddiol. Credir bod yr addasiadau i'r cynllun yn fân addasiadau, ac ni fyddent yn newid derbynioldeb y cynllun o ran dyluniad, neu ei effaith ar yr Adeilad Rhestredig. Mae Polisi PS 20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylid gwarchod a gwella asedau treftadaeth, lle bo'n briodol, yn ogystal â'u lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn ac allan o'r adeilad/ardal. Credir bod y cynllun yn cyflawni hyn, a'i fod, felly, yn cydymffurfio â PS 20.

Ecoleg

Disgwylir bod pob cais yn dangos budd net ar gyfer bioamrywiaeth dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cynghorau dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Bydd buddiannau net yn cael eu cyflawni, yn yr achos hwn, drwy osod bocsys yslumod ar yr adeilad ynghyd â'r cynllun tirlunio a'r goleuadau sy'n ecolegol sensitif. Mae swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod y mesurau hyn yn briodol o ran cyflawni budd net i fioamrywiaeth.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol gwydn a chyflawni buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r ffordd mae ecosystemau'n gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bresennol, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol gytuno fod unrhyw safleoedd eraill (gan gynnwys opsiynau lleol a dylunio) fyddai'n arwain at achosi llai o niwed, dim niwed o gwbl neu fuddion wedi'u hystyried yn llawn.

Casgliad

Cafodd y cais ei asesu yn erbyn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â pholisïau atodol cysylltiedig a chanllawiau cynllunio atodol, a daethpwyd i'r casgliad ei fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol.

Nid oes unrhyw ystyriaethau materol yn bresennol, sy'n awgrymu y byddai unrhyw benderfyniad arall, oni bai am gymeradwyaeth, yn cael ei gyfiawnhau.

Ni fyddai'r cais yn newid y caniatâd yn sylweddol nac yn cael effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig na'r Adeilad Rhestredig. Nid yw'r cynllun yn newid nifer yr unedau a argymhellwyd, ac felly ni fydd yn arwain at orddarpariaeth llety gwyliau, fel y nodwyd gan yr aelod lleol. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad Safle / 20-205-100 A
- Edrychiadau ac Cynlluniau Llawr Bwriedig / 20-205-120 F
- Cynllun Safle - Fel Bwriedig / 20-205-110 E
- Cynllun Tirlunio Caled a Meddal Bwriedig / 20-205-115 Rev D

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys clirio, stripio na ddymchwel) yn digwydd tan y bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau wedi'i ymgymryd ag ef yn unol â *Gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau* a bod yr arolwg yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion a bod cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus at ddibenion ymchwil a chyfeirio ato yn y dyfodol.

Rhyddhawyd dan gais DIS/2023/71

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

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manylion gwaith tirlunio caled a meddal wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn dangos yr holl goed presennol (gan gynnwys taeniad a rhywogaeth) a gwrychoedd ar y tir, ac yn nodi'r rhai fydd yn cael eu cadw. Rhaid i'r gwaith tirlunio meddal gynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig; rhestrau o blanhigion gan nodi rhywogaeth a nifer/dwysed arfaethedig lle bo hynny'n briodol.

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Rhyddhawyd dan gais DIS/2023/71

(06) Bydd yr holl waith plannu, hadu neu osod tyweirch a gynhwysir yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael ei gwblhau yn ystod y tymor plannu a hadu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion sydd, o fewn pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu codi neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu blanhigion eraill o faint a rhywogaeth gyffelyb yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Yn unol â pholisïau AMG 5 (gwella bioamrywiaeth) a PCYFF 4 (mwynderau gweledol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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, AT 2, PS 20, AMG 2, AMG 5, TWR 2.

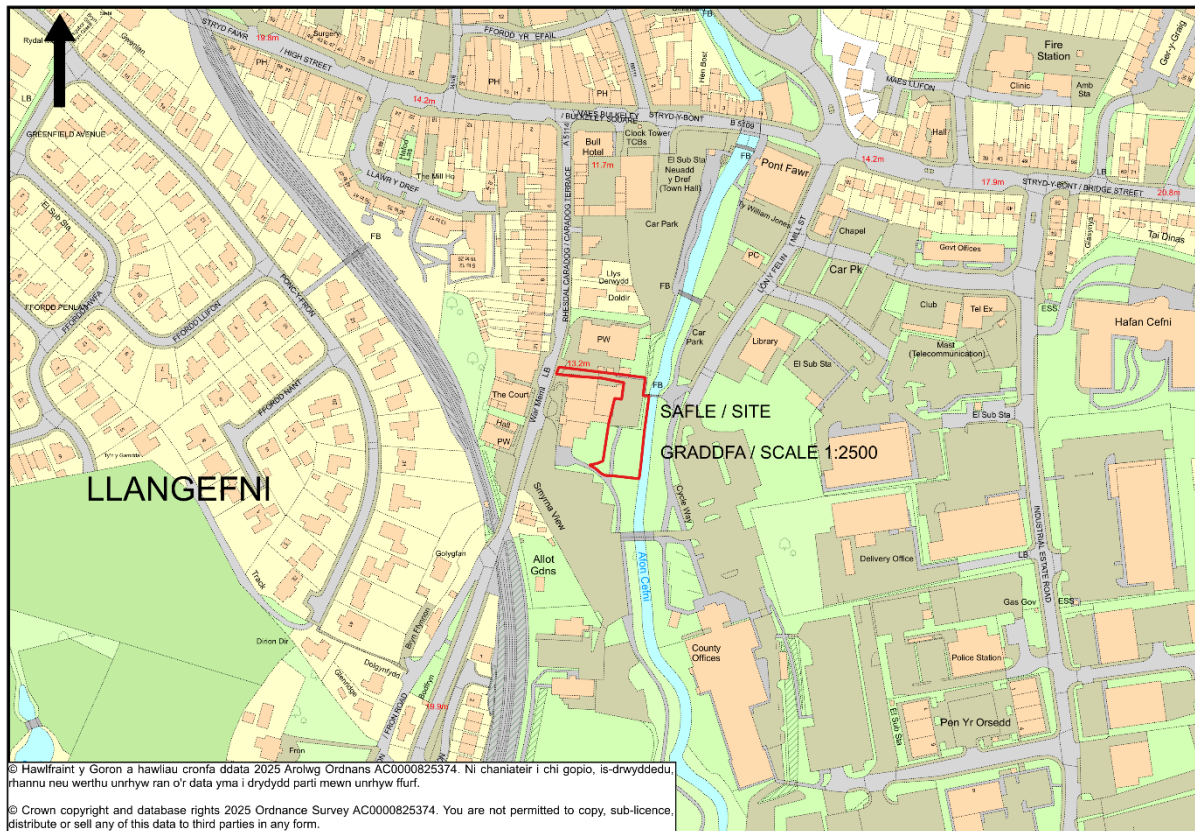
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2023/181

Ymgeisydd: Mr Tristan Haynes

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

Lleoliad: Shire Hall, Lon Glanhwfa, Llangefni.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar y 9fed o Orffennaf, 2024 fe wnaeth yr aelodau argymhell bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog.

Mae'r cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd wedi methu â chwblhau a llofnodi cytundeb Adran 106.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ar dir i'r De Orllewin o Neuadd y Sir, Llangefni.

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

Mater(ion) Allweddol

Heb gwblhau a llofnodi cytundeb Adran S106.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 3: Datblygiadau Addysg Bellach ac Uwch
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddeleoedd
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais systemau draenio cynaliadwy (SuDS) ar gyfer y bwriad, er mwyn delio â dŵr wyneb.

Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen darparu cyfraniad tuag at addysg gan fod digon o leoedd ar gael mewn ysgolion yn y dalgylch.
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	• Pryderon am y system ddraenio a dŵr wyneb yn yr ardal. • Llinellau pŵer uwchben. • Problemau llifogydd, gan fod y safle wedi'i leoli'n agos at Afon Cefni. • Effaith ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II ac effaith andwyol y datblygiad ar gymeriad y rhan honno o'r dref. • A oes angen y datblygiad hwn? • Mae coed aeddfed a bywyd gwyllt dan fygythiad. • Mae'r clwb rygbi ger y maes parcio ac nid yw'r datblygiad yn y lleoliad iawn.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon lleol am orddatblygu, llifogydd, priffyrdd ac effaith ar adeilad hanesyddol cyfagos.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cydnabod bod graddfa, maint a mas y datblygiad arfaethedig wedi cael ei gwtogi. Mae'r Swyddog Treftadaeth yn cadarnhau na fydd y cynnig yn gwneud niwed i osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos, cymeriad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn ac allan o'r ardal honno.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cyngor polisi cyffredinol, mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad a'r trefniadau parcio.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Mae'r adran ddraenio wedi cadarnhau bod angen cyflwyno cais SuDs er mwyn ymdrin â dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r ymgynghorydd ecolegol yn fodlon â'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor cyffredinol ynglŷn ag oriau adeiladu, sylwadau mewn perthynas â dirgryniad a thir wedi'i halogi.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
GCAG / GAPS	Argymhellir caniatáu gydag amodau er mwyn sicrhau fod camau lliniaru archeolegol yn cael eu cymryd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau bod eu pryderon gwreiddiol ynglŷn â pherygl llifogydd wedi cael sylw a dylid gosod amod ar y caniatâd yn nodi

	bod rhaid cydymffurfio â'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais.
T Dylan Edwards	Sylwadau ynglŷn â'r angen i dderbyn caniatâd i groesi tir sy'n eiddo i'r Cyngor gan CSYM.

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Yn ôl Polisi TAI 1 (Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol) yn y CDLIC mae Llangefni yn Ganolfan Gwasanaeth Trefol. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu, yn seiliedig ar y ddarpariaeth yn y Polisi.

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

Mae Ardal Pris Tai 'Llangefni' yn y Cynllun yn nodi bod 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan y bydd cynnydd o 6 uned bydd rhaid i 0.6 o'r unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yn gwneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy. Bydd rhaid gwneud cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy.

Cytundeb Adran 106

Cafodd y cais cynllunio ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2024 yn amodol ar gytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r cyfraniad ariannol o £49,999.99 tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad ac Afon Cefni.

Ers cymeradwyo'r cais, nid yw'r ymgeisydd wedi penodi Cyfreithiwr na rhoi arian ar gyfrif er mwyn galluogi'r tîm cyfreithiol i ddrafftio cytundeb Adran 106. Mae'r ymgeisydd wedi cael hen ddigon o amser i benodi cyfreithiwr; fodd bynnag, gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Casgliad

Gan fod cymaint o amser wedi mynd heidio a chan ei bod hi'n annhebygol y bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei gwblhau nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw opsiwn ond argymell gwrthod y cais cynllunio oherwydd nad yw'r cytundeb Adran 106 wedi cael ei gwblhau.

Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi cwblhau cytundeb Adran 106 yn gysylltiedig â'r angen i wneud cyfraniad ariannol tuag at dai fforddiadwy a rheoli a chynnal yr arglawdd rhwng yr adeilad arfaethedig ac Afon Cefni. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 15 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

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 cymeriad, dyluniad, a ystyriaethau a mentrau ffyrdd, ac effaith ar asedau treftadaeth, cymeriad a phriodwedd y safle a'r ardal gan gynnwys y tir hanesyddol a'r Ardal Gadwraeth a benodwyd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
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 Ardrowiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
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 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

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

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2023-2028

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Sylwadau/amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynghlyn a ystyriaethau amgylcheddol.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Comments/conditions.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau/amodau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor ynglyn a ystyriaethau ecoleg a bioamrywiaeth.
Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency	Dim effaith.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim gwrthwynebiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Cefnogi.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Y rhain oedd postio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/05/2025. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i wneud gwaith adnewyddu ac addasu, ynghyd â gwaith tirweddu cysylltiedig, yn yr hen Derfynfa Forol, Porth Amlwch.

Mae safle'r cais y tu mewn i ffin ddatblygu Amlwch. Mae'r safle y tu allan i, ond yn agos at yr Ardal Gadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae hefyd yn agos at nifer o adeiladau rhestredig.

Mae'r adeilad yn cael ei ddefnyddio fel gweithdy a swyddfa ac mae ganddo storfa ac ardaloedd amlbwrpas. Mae'r defnydd hwn yn dod o dan ddosbarth defnydd B1 (Busnes, yn cynnwys defnydd diwydiannol ysgafn) yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

Ystyriaethau Polisi

Mae polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), yn nodi y bydd cynigion yn cael eu cymeradwyo oddi mewn i ffiniau datblygu cyn belled eu bod yn bodloni polisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae'r safle y tu mewn i'r ffin ddatblygu ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 1.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â Meini Prawf Datblygu ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo arall neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau a llygredd neu niwsans arall.

Nid yw'r cynnig yn debygol o achosi effaith andwyol sylweddol, ac o ganlyniad mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Mae polisi PCYFF3 yn ymwneud â Dyluniad a Siapio Lle. Disgwylir i'r holl gynigion ddangos dyluniad o ansawdd sy'n rhoi ystyriaeth lawn i amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig y cyd-destun a'u bod yn cyfrannu at greu lleoedd cynaliadwy, deniadol. Anogir yn bennaf dyluniad arloesol sy'n effeithlon o ran ynni. Caniateir estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf yn y polisi, lle bo'n berthnasol.

Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Siapio Lle ac mae'n nodi y dylai cynigion fodloni'r meini prawf yn y polisi i sicrhau bod pob cynnig yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a chynnwys cynigion tirlunio perthnasol.

Mae polisi PS 20 yn y CDLIC yn ymwneud â Diogelu a Lle Bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth ac mae'n nodi wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ehangach ardal y Cynllun, bydd yr Awdurdodau Cynllunio Lleol yn diogelu a lle bo hynny'n berthnasol, yn gwella'r asedau treftadaeth unigryw.

Caniateir cynigion a fydd yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth a ganlyn, eu gosodiad a golygfeydd pwysig i mewn ac allan o'r adeilad /ardal: (2) Adeiladau Rhestredig a'u cwrtl; (3) Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT 1).

Mae polisi AT 1 yn y CDLIC yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Gerddi a Pharciau Hanesyddol Cofrestredig ac mae'n nodi y bydd angen i gynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o ardaloedd cadwraeth, lle'n briodol, ystyried Gwerthusiadau Cymeriad Ardaloedd Cadwraeth, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Cyflawni mabwysiedig.

Mae Polisi AMG 1 yn ymwneud â Chynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae'n nodi fod rhaid i gynigion y 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.

Mae Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 yn nodi:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE yn cael eu hasesu'n drylwyr i leihau datblygiadau amhriodol a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Disgwylir i'r holl ddatblygiadau ac ailddatblygiadau newydd o fewn a hyd at 2Km i ffiniau'r AHNE fabwysiadu dyluniad, deunyddiau a thirlunio o'r safon uchaf er mwyn cadw a gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sy'n ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy, yn cael eu cefnogi.

Dyluniad

Mae'r cynnig yn cynnwys newidiadau i edrychiad, ffurf a chyfansoddiad drychiadau'r adeilad a deunyddiau arwyneb yn cynnwys estyniadau dormer cymharol fach ar y drychiad gogledd orllewinol, diweddarau'r ffenestri, drysau a'r to, creu agoriadau ffenestri/drysau newydd ar dalcenni'r adeilad ynghyd â gosod goleuadau cilfach a phaneli solar. Mae'r deunyddiau yn cynnwys to llechi, rendr, a dalenni copr i gyd-fynd â'r gwaith adnewyddu a diweddarau sy'n mynd rhagddo yn y Lloft Hwyliau a'r Deyrnas Gopr gerllaw.

Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr adeilad a'r safle yn sylweddol ac yn cyflwyno gwelliannau amgylcheddol ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran cynllun, dyluniad ac edrychiad a fydd yn ychwanegu at, diogelu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr ardal Gadwraeth ddynodedig, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Tirwedd Hanesyddol Amlwch a Mynydd Parys a'r Doc Sych a Llofft Hwyliau Rhestredig Gradd II gerllaw yn unol â gofynion polisi PCYFF 3, PCYFF4, PS19, AMG1, PS20 a AT1. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith tirweddu addas yn unol â gofynion polisi PCYFF 4.

Ecoleg, Bioamrywiaeth a Thirweddu

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

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

Mae'r cais yn cynnwys Datganiad Seilwaith Gwyrdd, ac Asesiad Effaith Ecolegol sy'n nodi argymhellion addas. Hefyd, mae'r cynnig yn cynnwys mesurau lliniaru, plannu, tirweddu a gwelliannau bioamrywiaeth addas yn cynnwys gosod bloc a blychau ystlumod a blychau nythu.

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

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol ac ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, asedau treftadaeth na chymeriad ac edrychiad yr ardal, gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth ddynodedig, yr AHNE a'r dirwedd hanesyddol.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio a gyflwynwyd rhif 1620017408-RAM-ZZ-XX-DR-L-92100 Rev. P4 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu llwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd anghen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(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 a gyflwynwyd Rhif. RAM-ZZ-XX-SK-C-00001 Rev. P03 cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu gan Eco-Scope dyddiedig 11/12/2024.

Rheswm: I sicrhau bod camau rheoli angenrheidiol yn cael eu gweithredu ar gyfer diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu i sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r amgylchedd, i reoli risg digwyddiadau halogiadau a i ddiogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posib.

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

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn hydrologig, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(06) 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.

(07) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau y manylir arnynt yn Adran 5 o'r Asesiad Effaith Ecolegol gan Eco-Scope dyddiedig 11/12/2024.

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

(08) Cyn gosod y paneli solar ffotofoltäig, rhaid cyflwyno manylion llawn y paneli arfaethedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion a gyflwynir gynnwys deunyddiau, lliw a gorffeniad y paneli a fydd o liw tywyll a chynnwys mesurau i leihau llewyrch a/neu adlewyrchiad. Bydd y paneli solar yn cael eu gosod a'u cynnal yn unol â'r manylion cymeradwy am oes eu defnydd.

Os bydd y paneli solar yn peidio â chael eu defnyddio i gynhyrchu ynni, rhaid eu symud o'r adeilad/strwythur o fewn 3 mis o ddod yn segur, a rhaid adfer yr arwynebau yr effeithir arnynt yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth ddynodedig ac i sicrhau bod offer diangen yn cael ei symud ymaith mewn modd amserol.

(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 Safle: 13-018_001
- Cynllun Safle Arfaethedig: 13-018_101 Rev. E
- Trefniant Cyffredinol Arfaethedig: RAM-ZZ-XX-SK-C-00001 Rev. P03
- Cynllun Gwelliannau Bioamrywiaeth Arfaethedig: 1620017408-RAM-ZZ-XX-DR-L-92100 Rev. P4
- Draeniad Islaw'r Ddaear Arfaethedig: RAM-ZZ-XX-DR-D-00100 Rev. P01
- Edrychiadau Arfaethedig I: 13-018_104 Rev. A
- Edrychiadau Arfaethedig II: 13-018_105 Rev. B
- Trawsdoriadau Arfaethedig A-A & B-B: 13-018_103 Rev. A
- Cynllun Llawn Isaf a Llawn Cyntaf Arfaethedig: 13-018_102 Rev. B
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Eco-Scope, 11/12/2024
- Datganiad Dyluniad a Mynediad, MGMA Architects
- Asesiad Effaith Ecologol, Eco-Scope, 11/12/2024
- Surface & Foul Water Drainage Strategy, Ramboll, March 2025
- Energy Statement, Ramboll, December 2024

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 polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS13, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG1, AMG5, AT1.

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.