

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

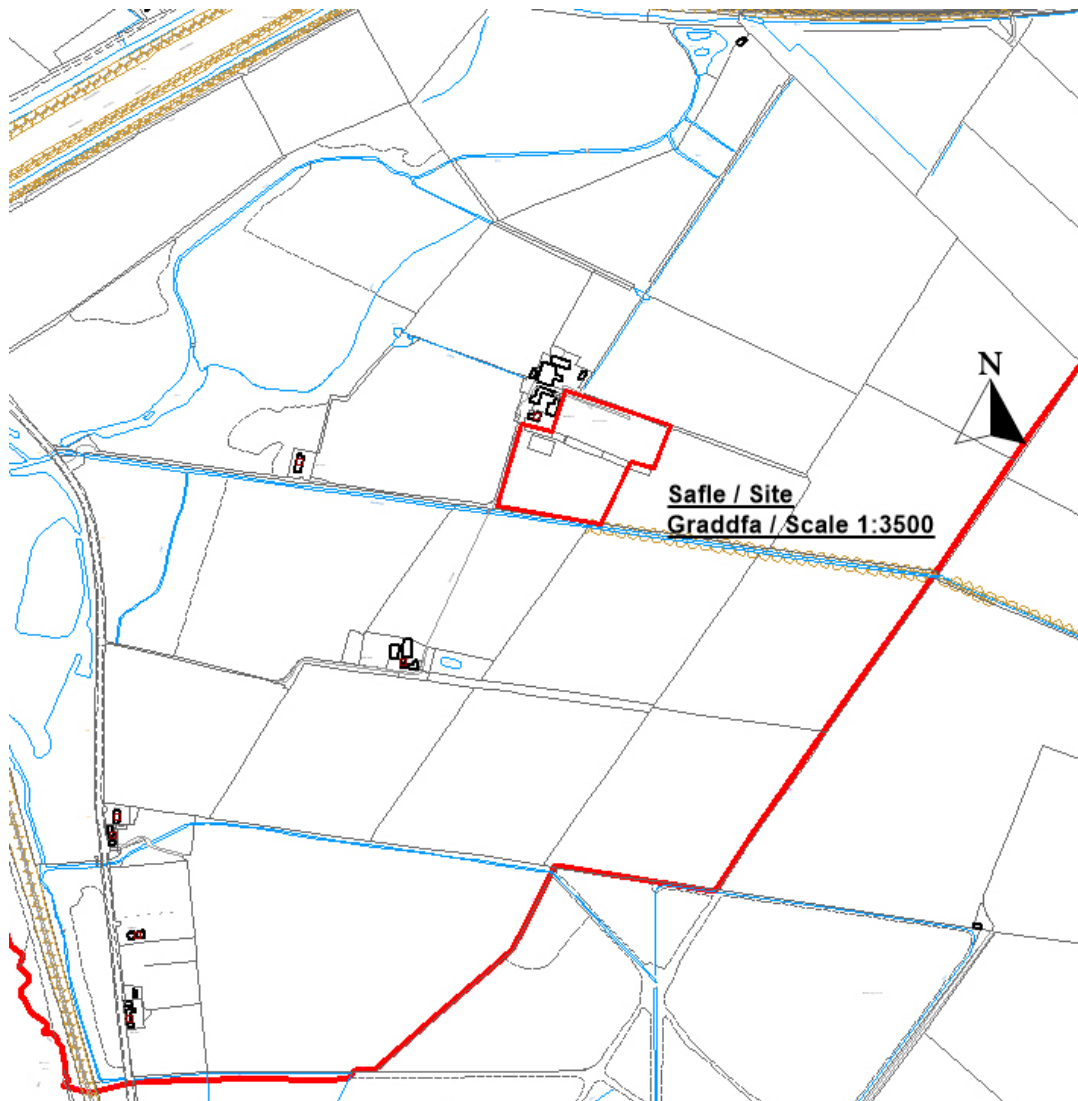
Rhif y Cais: **15C30H/FR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Jeff Hughes

Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafannau presennol i lleoli 14 o garafannau symudol ychwanegol ynghyd a gosod tanc septig ar dir yn / Full application for change of use of agricultural land to extend the existing caravan park to site a further 14 touring caravans together with the installation of a septic tank on land at

Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Tachwedd 2016, argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd, 2016 ac mae'r aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog am y rhesymau canlynol:

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a
- ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ecoleg Cob Malltraeth

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor:

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

Yn unol â Pharagraff 4.6.12.2:

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

O'r herwydd, bydd yr adroddiad hwn yn rhoi sylw i'r materion hyn.

- i) Nid ystyrir bod yna berygl llifogydd i'r graddau y byddai hynny'n golygu na fedrir cefnogi'r cais, a

Mae'r safle wedi ei leoli mewn Parth Llifogydd C1 fel y diffinnir hynny ar y Map Cyngor Datblygu (DAM). Yn ôl y manylion a gafwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn ystod y broses ymgynghori, mae'r mapiau llifogydd yn cael eu diweddarau'n chwarterol ac yn cadarnhau bod y safle o fewn yr amlinell llifogydd eithafol.

Nodyn Cyngor Technegol 15: Dywed y Risg Datblygiad a Llifogydd y dylid cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o ardaloedd sydd ym mharth C a tuag at dir sydd ym mharth A. Yn Ffigwr 2, Adran 5 NCT 15, dywedir bod carafannau teithiol yn cael eu categorio fel datblygiadau bregus iawn.

Mae paragraff 6.2 yn TAN 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd sydd o fewn parth C a tuag at dir ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem ... Ni ellir cyfiawnhau datblygiad, gan gynnwys seilwaith trafndiaeth, oni bai y gellir dangos :-

- i) ei fod wedi ei leoli ym mharth C i gynorthwyo neu i fod yn rhan o gynllun adfywio gan yr awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol i gynnal anheddiad; neu

ii) bod ei leoli ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan yr awdurdod lleol, a phartneriaid allweddol eraill, er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth;

ac

iii) ei fod yn gydnaws â nodau PCC ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd eisoes (ffig 2PPW); a

iv) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd ar gyfer y math penodol o ddatblygiad wedi cael eu hystyried, ac y cafwyd nhw'n dderbyniol o ran y meini prawf a gynhwysir yn adrannau 5 a 7 ac atodiad 1.

Mae'r cynnig yn bodloni meini prawf (ii) o'r profion a restrir ym mharagraff 6.2 gan y bydd yn cyfrannu at gyfleusterau cyflogaeth a thwristiaeth yn yr ardal drwy ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw'r bwriad yn bodloni meini prawf (iii) na (iv) y prawf gan fod safle'r cais yn dir amaethyddol sydd heb ei ddatblygu o'r blaen ac mae'r asiant wedi cadarnhau nad yw'n fodlon gwario'r arian ar gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Lle cynigir datblygiadau ym mharth C a'u bod yn cydymffurfio gyda'r profion a amlinellwyd yn Adran 6 NCT 15, dylai cais cynllunio gael ei gefnogi gan Asesiad Canlyniad Llifogydd. Dywed paragraff 7.2 NCT 15 y bydd y ffaith a fydd datblygiad yn mynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn y datblygiad i lefel sy'n dderbyniol o ystyried natur/math y datblygiad sy'n cael ei gynnig, gan gynnwys ei effeithiau ar ddatblygiadau sydd eisoes yn bodoli. Yn sicr, nid fyddai'n beth doeth i bobl fyw mewn ardaloedd sy'n tueddu i gael problemau llifogydd (hyd yn oed mewn adeiladau deulawr) lle na fedrir darparu rhybuddion llifogydd mewn modd amserol a lle na fedrir sicrhau mynedfa/allanfa ddiogel.

O'r herwydd, cyn penderfynu a fedr datblygiad fynd rhagddo, rhaid cynnal asesiad o ganlyniad llifogydd sy'n edrych ar achosion tebygol y llifogydd a chanlyniadau'r llifogydd hynny ar y datblygiad a rhaid i'r asesiad hwnnw fod yn briodol o ystyried maint a graddfa'r datblygiad arfaethedig.

Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd, fodd bynnag, gwrthododd wneud hynny oherwydd y gost.

Oherwydd yr uchod, ni fedrir cefnogi'r cynnig gan fod y safle mewn parth llifogydd C1 ac nid yw'n cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

ii) Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar ecoleg Cob Malltraeth.

Polisi 33 Cynllun Lleol yn datgan y bydd y Cyngor "yn gwrthod caniatáu unrhyw ddatblygiad a fydd yn cael effaith annerbyniol ar unrhyw SoDdGA naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol ...".

Mae Polisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan bod y bydd raid rhoi sylw arbennig i ddatblygiad sy'n debygol o arwain at beryg i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig neu a all gael effaith andwyol ar fath safle, ac na roddir caniatâd oni bai bod y rhesymau dros y datblygiad yn amlwg yn gorbwysu'r gwerth y safle ei hun.

Mae'r caeau sy'n agos at y datblygiad arfaethedig yn addas ar gyfer adar sy'n bridio ar laswelltir llaith isel ac sydd angen tirwedd agored a llongydd. Bydd unrhyw ddatblygiad i mewn i'r SoDdGA - gan gynnwys unrhyw blanhigion sydd dros 1.5m o uchder ar gyfer sgrinio - yn cael effaith ar addasrwydd yr ardal ar gyfer adar nythu a phosibilrwydd o golli bioamrywiaeth. Bydd y maes carafanau ar agor yn ystod y tymor bridio i adar yn y gwanwyn a'r haf sy'n cyd-ddigwydd â'r tymor bridio ar gyfer y rhywogaethau sy'n nodwedd o'r safle hwn. Byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn lleihau arwynebedd y tir oddi ar y SoDdGA ond efallai'n cynyddu effeithiau tarfu mewn caeau cyfagos o fewn y SoDdGA ac felly'n peryglu cyfanrwydd y safle.

Mae'r bwriad felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwyddyd i'r awdurdod ddal arni hefo'r cais hwn tra bod Llywodraeth Cymru yn ei ystyried ac yn penderfynu a ddylid ei alw i mewn ar gyfer gwneud penderfyniad arno. O'r herwydd, dywedwyd wrth yr Aelodau fod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ddau ddewis, sef;

- i) Gohirio'r cais, neu
- ii) Wrthod y cais

Penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais hyd oni fyddai Llywodraeth Cymru wedi penderfynu a fyddent yn galw'r cais i mewn ai peidio.

1. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais o fewn parth C1, fel y'i diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a'r Perygl o Lifogydd' (Gorffennaf 2004). Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisiâu 1 a 28 y Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiâu GP1 ac SG2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004).

(02) Bydd y cynnig yn effeithio ar natur agored yr ardal, sydd wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac fe allai effeithio ar ei ddiddordeb adaregol. Mae'r cynnig felly'n groes i Bolisi 12 a Pholisi 33 y Cynllun Lleol a Pholisi TO6 a Pholisi EN6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad) .

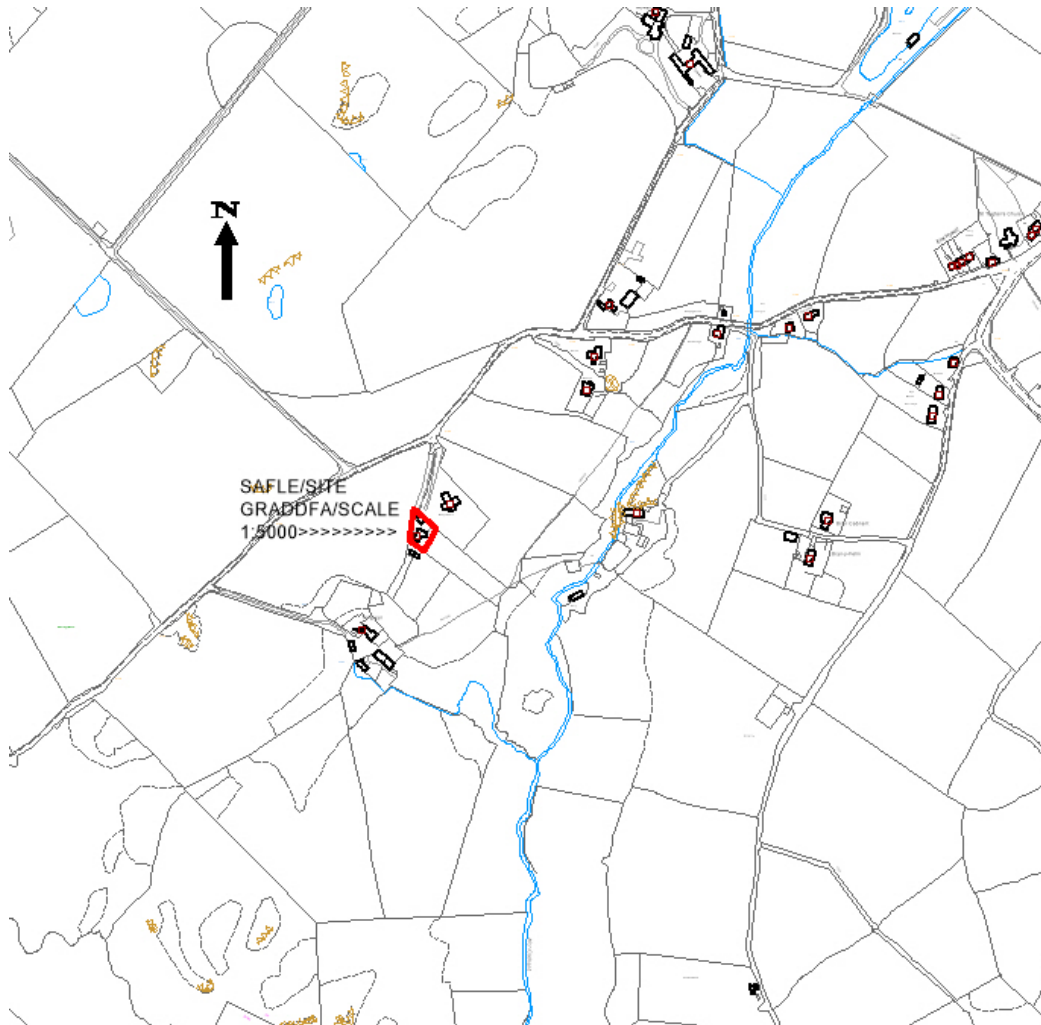
Rhif y Cais: **17C226H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Williams

Cais llawn i addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions to

Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror, 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Byddai'r cynnig yn gwella edrychiad yr annedd.
- Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cynigion o'r fath.

Mewn amgylchiadau o'r fath dywed paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hy wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad.

Dywed paragraff 4.6.12.2 ;

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

Bydd yr adroddiad hwn, felly, yn rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

- Byddai'r cynnig yn gwella edrychiad yr annedd sydd yno ar hyn o bryd yn sylweddol.

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, er yn derbyn y gellir dadlau bod y cynigion presennol yn gwella edrychiad yr adeilad nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd y Polisi 55 Cynllun Lleol a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn cefnogi cynigion o'r fath.

Mewn ymateb i'r rheswm uchod, nid ystyrir bod y cais hwn yn cydymffurfio ag ysbryd Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n ceisio parchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad presennol . Mae'r polisi yn mynd ymlaen i ddweud y dylai'r adeilad fod yn addas i'w addasu heb waith ailadeiladu sylweddol neu heb godi estyniad a fyddai'n gyfystyr â chodi annedd newydd.

Caniatawyd estyniad i'r adeilad gwreiddiol eisoes gan gynyddu'r ôl-troed hyd at 30%. Mae'r estyniad arfaethedig yn 92.02 metr sgwâr. Byddai hyn yn cyfateb i gynnydd o 111% o gymharu â'r adeilad allanol gwreiddiol, gan olygu bod yr estyniadau a wnaed yn 142%, sydd yn bell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ystyried yn fân-waith altro allanol.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae maint yr estyniad yn mynd ymhell y tu hwnt i'r hyn y gellid ei ddisgrifio'n rhesymol fel mân-waith altro allanol. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi A6 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad), Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy Gwledig a Chanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

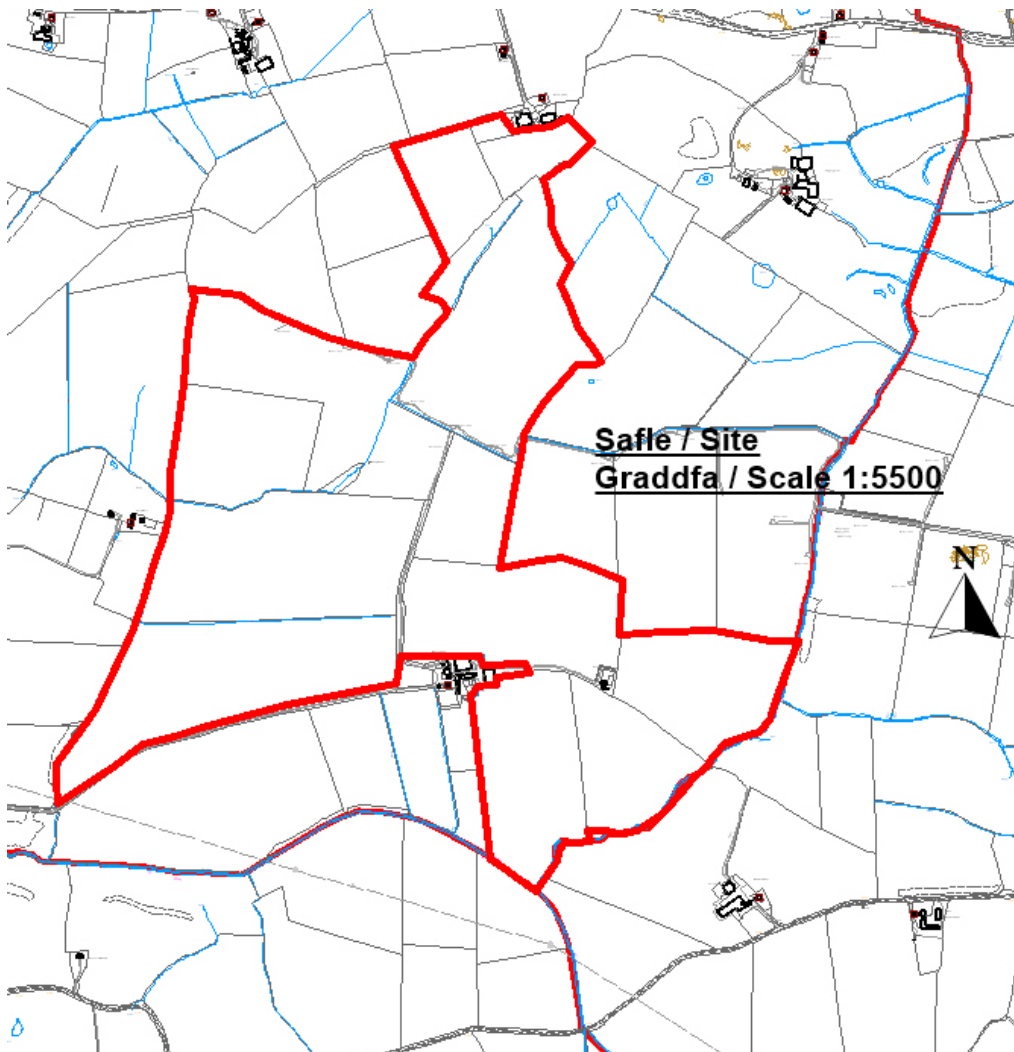
Rhif y Cais: **20C310B/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Countryside Renewables (North Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer a isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger / Full application for the construction of a 49.99MW solar array farm together with associated equipment, infrastructure and ancillary works on land adjacent to

Rhyd y Groes, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais.

Bydd aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar yr 17eg o Awst 2016.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar fferm Rhyd-y-Groes, ger Llanbadrig, Cemaes mewn cefn gwlad agored ar dir sydd, yn fras, hanner ffordd rhwng aneddiadau Cemaes ac Amlwch, oddeutu 1.5 km i'r de-ddwyrain o Gemaes ar arfordir gogledd Môn. Mae'r tir hwn mewn Ardal Tirlun Arbennig, mae'r AHNE 245m i'r gogledd (pwynt agosaf) yr ochr arall i'r A5025.

Daliadau amaethyddol ac ychydig o anheddau gwledig, yn bennaf, sydd ar y tir o amgylch y safle. Mae Tyn-y-Gors am y ffin â'r ochr orllewinol (ac mae Nant-y-Frân 450m i'r gogledd-orllewin o hwn). Mae Rhyd-y-Groes am y ffin â de'r safle. Mae Hafodllin Bach ac Hafodllin Fawr yn agos i dde-ddwyrain y safle, tra bo Buarth-y-Foel a Thregynrig Fawr yn agos i ran fwyaf gogleddol y safle.

Defnyddir y safle ar hyn o bryd fel tir pori amaethyddol. Fodd bynnag, mae rhan o Fferm Wynt bresennol Rhyd-y-Groes o fewn ffin safle'r cais. Yn wreiddiol, roedd 24 tyrbîn yn y fferm wynt, wedi'u codi yn 1993 (bellach 22 tyrbîn sydd ar waith), gyda phob un yn mesur 46m i flaen yr esgyll. Mae fferm wynt Rhyd-y-Groes yn nodwedd sy'n hawlio'r tirlun o amgylch y safle.

Bwriad y cais yw gosod casgliad o baneli ffotofoltäig solar yn mesur 1m x 1.65 ar ongl o 15-30 gradd a dim uwch na 3m a fydd yn cysylltu â'r grid cenedlaethol. 89.4 hectar yw arwynebedd safle'r cais gyda'r paneli solar a'r seilwaith cysylltiedig ar oddeutu 40% o arwynebedd y safle. Bydd ôl troed y pyst cefnogi'n llai na 1% o gyfanswm arwynebedd y datblygiad.

Dylid nodi bod yr ymgeisydd wedi gostwng yr ardal ddatblygu 11.2ha ers cyflwyno'r cais, wedi iddo ystyried sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar archeoleg a phryderon swyddogion ynghylch yr effaith ar y tirlun.

Caiff hyn ei egluro yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Bydd y gosodiad arfaethedig yn cynnwys casgliad o baneli ffotofoltäig solar annibynnol ar y tir, a fydd â'r gallu i gynhyrchu hyd at oddeutu 49.99MW. Bydd y gosodiad yn dawel pan fydd ar waith ac ni fydd ei rannau'n symud. Bydd yn cysylltu â'r rhwydwaith dosbarthu trydan lleol ac yn cynhyrchu digon o drydan ar gyfer 15,500 o gartrefi bob blwyddyn, sydd bellach yn cyfateb i hanner cartrefi Môn. Dros oes y prosiect byddir yn arbed 612,000 tonnell o CO₂, sy'n cyfateb i dynnu 14,000 o geir oddi ar y ffordd.

Bydd modd cael mynediad gweithredol ar gyfer cynnal a chadw wrth fynd ar hyd y pwynt mynediad ger Fferm Rhyd-y-Groes (hwn fydd y prif bwynt mynediad yn ystod y gwaith) a chedwir y pwynt mynediad ym Muarth-y-foel hefyd i'w ddefnyddio'n ôl y galw.

Caniateir i ddefaid bori rhwng y paneli solar ac o danynt.

Bydd y gosodiad hefyd yn cynnwys y seilwaith cysylltiedig a ganlyn:

Ffyrdd mynediad graean

Tirlunio, codi cloddiau a phlannu.

Pyst a ffens weiren ddiogelwch ar hyd y gwrychoedd.

Camerâu goruchwyllo.

Is-orsafodd Gwrthdroi Ffotofoltäig Solar

Lle caeedig o amgylch yr Is-orsaf (ar gyfer cysylltiad â'r grid) sy'n cynnwys:

32 o storfeydd batris amlwythedig ac wyth uned wrthdro;

Offer cysylltu â'r grid yn cynnwys trawsnewidyddion ac offer switsio ac offer ategol.

Offer switsio ac offer ategol.

Gwaith ceblo yn mynd o'r paneli/gwrthdrowyr (bydd hyn yn mynd i'r is-orsaf trwy rwydwaith o ffosydd bas a gânt eu hól-lenwi.)

Bydd trydan yn rhedeg trwy gebl o'r safle gan ymgymerwyr statudol dan eu hawliau datblygiad a ganiateir nhw.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae hyn y fodd i gynorthwyo'r bwriadau. Yn sgil trefn sgopio a'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cyflwyno barn sgopio (Gorffennaf 2015), roedd y datganiad amgylcheddol yn cynnwys y materion a ganlyn, tirlun ac effaith weledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Diwylliant, Treftadaeth ac Archeoleg, perygl llifogydd, hydroleg a chyflwr y ddaear. Roedd materion eraill wedi'u cynnwys ac ymdrinnir â'r rhain yn rhywle arall yn yr adroddiad hwn.

Nod yr Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol yw gwarchod yr amgylchedd trwy sicrhau y bydd awdurdod cynllunio lleol, pan fydd yn penderfynu caniatáu prosiect cynllunio ai peidio ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylchedd, yn gwneud hynny gan wybod am yr effeithiau sylweddol tebygol a'i fod yn ystyried hyn wrth wneud penderfyniad.

3. Y Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)

Mabwysiadwyd Cynllun Fframwaith Gwynedd (y Cynllun Fframwaith) yn 1993 ac mae'n darparu polisi a chanllawiau cynllunio strategol ar gyfer datblygu yng Ngwynedd a Môn am y cyfnod rhwng 1991 a 2006. Yn y Cynllun Fframwaith cyflwynir y polisiau cyffredinol allweddol fel fframwaith ar gyfer y polisiau mwyaf manwl yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r Cynllun Fframwaith yn un rhan o'r Cynllun Datblygu ar gyfer Môn ac mae, felly, yn ystyriaeth gynllunio o bwys wrth benderfynu ar y cais hwn.

Yn ôl polisi C7 bydd rhagdybiaeth o blaid bwriadau ynni adnewyddadwy, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal leol yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. Dylai Asesiad o'r Amgylchedd fod yn rhan o'r bwriadau lle bo'n berthnasol.

Yn ôl Polisi D4 bydd lleoliad, lleoli a dyluniad gofalus yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar yr holl geisiadau ar gyfer datblygu er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd. Lle bo'n briodol, dylai datganiad amgylcheddol cynhwysfawr fod ynghlwm wrth geisiadau cynllunio yn unol â'r ddeddfwriaeth berthnasol.

Ceisio Polisi 10 sicrhau y diogelir treftadaeth o anifeiliaid a blodau gwyllt a nodweddion daearyddol a ffisiograffeg y Sir, yn enwedig felly y Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, y Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd RSPB, tiroedd gwlyb, safleoedd Ramsar, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig (dan Gyfarwyddeb Adar 74/409 y Gymuned Ewropeaidd), Gwarchodfeydd Natur Lleol ac ardaloedd eraill o ddiddordeb cadwraeth natur uchel.

Ceisio Polisi D15 warchod Henebion Rhestredig, ardaloedd o bwysigrwydd archeolegol a safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig ac mae'n amlygu'r angen i ymchwilio i safleoedd archeolegol o bwysigrwydd na wyddys amdano ac ardaloedd o botensial archeolegol uchel. Dylid gwneud darpariaeth ar gyfer ymateb archeolegol priodol ar gyfer safleoedd archeolegol nad ydynt yn deilwng o'u diogelu.

Yn ôl Polisi D22 caiff unrhyw ddatblygiad yn agos i adeilad rhestredig ac sy'n cael effaith ar ei lleoliad neu ei gymeriad ei reoli'n ofalus.

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

Mabwysiadwyd Cynllun Lleol Ynys Môn (y Cynllun Lleol) yn 1996 ac mae'n rhoi dehongliad o'r polisiau yn y Cynllun Fframwaith mewn mwy o fanylder, ynghyd â darparu cyfres o Fapiau Cynigion atodol. Er bod y Cynllun Lleol yn parhau'n rhan o'r Cynllun Datblygu i Fôn, mae cyfnod y cynllun wedi dirwyn i ben ac, felly, rhoddir blaenoriaeth i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru dros gynnwys y Cynllun Lleol lle ystyrir bod gwrthdaro.

Mae pennod 2 y Cynllun Lleol yn amlinellu'r 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn a gefnogir gan y polisiau manylaf ar swyddi, seilwaith ffisegol a'r amgylchedd, a nodir ym Mhenodau 3-5 y Cynllun Lleol. Noda'r Strategaeth Gyffredinol ynni adnewyddadwy fel mater cynllunio allweddol i'r strategaeth roi sylw iddo ac yn ôl paragraff 2.1:

"Gyda phwyslais y Llywodraeth bellach yn cael ei roi ar gynhyrchu ynni o ffynonellau diogel, amgen, mae pwysau ar gyfer datblygiadau sy'n manteisio ar ffynonellau adnewyddadwy, naturiol (e.e. pŵer gwynt) yn debygol o gynyddu."

Mae gan y Strategaeth Gyffredinol ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy ac mae paragraff 2.5 yn cydnabod bod angen i'r datblygiad fod yn "gynaliadwy" er mwyn cael datblygiad economaidd.

Yn ôl Polisi 1 (Polisi Cyffredinol) bydd y Cyngor yn ystyried anghenion a lles y Gymraeg; cadwraeth ynni; yr effaith ar unrhyw safle neu ardal o ddiddordeb ecolegol, tirlunio, gwyddonol, archeolegol neu bensaernïol; i'r graddau y mae lleoli, graddfa, dwysedd, gosodiad ac edrychiad yn gweddu â chymeriad yr ardal; yr effaith ar fwynderau preswyl; a gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlybwrpas. Datgan y polisi hwn ymhellach bod angen sicrhau bod y mynediad i gerbydau, y ffyrdd sy'n arwain at y safle a'r darpariaethau parcio'n ddiogel a digonol.

Dynoda Polisi 31 (Tirlun) yr ynys gyfan yn Ardal Tirlun Arbennig, ac eithrio'r AHNE a'r tir sy'n syrthio'r tu mewn i ffiniau'r anheddiad fel y'i difinnir yn y Cynllun Lleol ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i fwriadau roi ystyriaeth arbennig i gymeriad arbennig y tir o'u cwmpas.

Ceisio Polisi 32 (Tirluniau) warchod coed, gwrychoedd, waliau cerrig, cloddiau a nodweddion tirlunio traddodiadol rhag datblygiadau amhriodol.

Yn ôl Polisi 39 (Safleoedd Archeolegol) bydd y Cyngor yn defnyddio'i bwerau cynllunio i sicrhau y cedwir Henebion Rhestredig a'u lleoliadau heb eu newid. Bydd safleoedd archeolegol nad ydynt yn rhestredig a'u lleoliadau sydd o bwysigrwydd digonol i fod yn deilwng o gael eu diogelu hefyd yn cael eu gwarchod. Lle mae bwriadau'n cael effaith ar weddillion archeolegol eraill nad ydynt yn rhai rhestredig ac nad ydynt yn deilwng o gael eu diogelu, gwneir darpariaeth am ymateb archeolegol priodol.

Yn ôl Polisi 41 (Diogelu Adeiladau) caiff adeiladau o ddiddordeb archeolegol a hanesyddol arbennig a'u lleoliadau eu gwarchod rhag gwaith datblygu anghydnaws, eu haltro neu eu dymchwel.

Ceisio Polisi 42 (Dyluniad) hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel ar gyfer bwriadau datblygu. Dylai bwriadau datblygu roi ystyriaeth benodol i amgylchedd y safle, ansawdd y gosodiad, y dyluniad a'r gorffennwaith allanol a'r ddarpariaeth a wneir ar gyfer mynediad i gerddwyr a cherdded o gwmpas.

Rhydd Polisi 45 (Ynni Adnewyddadwy) fframwaith i nodi effeithiau datblygu posib ar brosiectau ynni adnewyddadwy. I fwriad datblygu fod yn dderbyniol, dylid dangos yn glir na fydd effaith annerbyniol ar:

Cymeriad y Tirlun;

Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol ar gyfer cadwraeth natur;

Rhywogaethau sydd o bwysigrwydd cadwraeth natur;

Safon mwynder trigolion a thwristiaid a gwasanaethau cyhoeddus a chyfathrebu hanfodol.

Â ymhellach ym mharagraff 4.49, sy'n datgan y gall prosiectau megis cynlluniau solar wneud cyfraniad gwerthfawr i ddarpariaeth ynni diogel yn y dyfodol, yn ogystal ag arallgyfeirio sylfaen economaidd ardaloedd gwledig. Pwysleisia Paragraff 4.49 bod gan ddatblygiadau ynni adnewyddadwy rôl i'w chwarae mewn polisi ynni'r Llywodraeth yn gyffredinol trwy:

Gynorthwyo i arallgyfeirio ffynonellau'r cyflenwad trydan;

Cael gwared ag allyriadau tanwydd ffosil niweidiol, gostwng allyriadau Deuocsid Carbon a Deuocsid Swiffwr i'r atmosffer ac, felly, yn cynorthwyo'r Llywodraeth i gwrdd â'i hymrwymiaadau amgylcheddol rhyngwladol ac Ewropeaidd; a

Gostwng colledion trawsnewid yn y grid cenedlaethol.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005)

Cyflwyno Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd yn 2005) flaenoriaethau strategol CSYM ar gyfer y datblygiad a defnydd arall a wneir o dir ym Môn yn ogystal â'r polisiâu a'r bwriadau y manylir arnynt ar gyfer datblygu. Y bwriad oedd y byddai'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymestyn dros y cyfnod 2001 i 2006.

Ar y 1af o Ragfyr, 2005 penderfynodd CSYM roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (y CDU) a bwrw ymlaen i ddechrau paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd. O'r herwydd, ni chafodd y CDU ei fabwysiadu. Er gwaethaf hynny, gall y CDU fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys, o gofio pa mor bell yr oeddidd wedi mynd o ran ei baratoi. Fodd bynnag, nid oes iddo'r statws o gynllun sydd wedi'i lwyf fabwysiadu.

Amlinella Pennod 5 y CDU y 'Strategaeth Gyffredinol' ar gyfer Môn, a gefnogir gan y Polisiâu a nodir ym Mhennod 7 y CDU. Mae'r Strategaeth Gyffredinol a'r weledigaeth yn rhagdybio o blaid datblygiad cynaliadwy ac un o amcanion allweddol y CDU yw:

"Hyrwyddo ac annog datblygu a defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy ac an-adnewyddadwy (pan yn briodol) a hyrwyddo datblygu a dylunio ynni-effeithlon." (CDU, Pennod 6, Amcan 12)

Yn ôl Rhan 1, Polisi 8b (Datblygiad Ynni):

Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac anadnewyddadwy lle gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaenoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glân ac adnewyddadwy, ond gellir caniatáu cynigion ar gyfer prosiectau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Darpara Polisi Cyffredinol GP1 (Canllawiau Rheoli Datblygu) fframwaith i reoli bwriadau ar gyfer datblygiadau newydd. Caniateir datblygiad lle:

Nad yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, Mwynder trigolion a'r amgylchedd;

Mae'n gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas; ac

Mae'n diogelu a gwella cyflwr a/neu barhad yr amgylchedd, yn cynnwys safleoedd archeolegol, nodweddion tirlun a choridorau megis waliau cerrig, cloddiau, gwrychoedd, coed, pyllau ac afonydd.

Mae Polisi EN1 (Cymeriad y Tirlun) yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad weddu â'i amgylchedd heb niweidio'r Ardaloedd Tirlun Arbennig yn sylweddol.

Ceisio Polisi EN4 (Bioamrywiaeth) sicrhau nad yw datblygiad yn achosi niwed annerbyniol i fioamrywiaeth ar Ynys Môn. Rhaid dylunio datblygiadau i gynnal a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth yr amgylchedd naturiol.

Mae Polisi EN14 (Gorchymynion Cadw Coed a Gwrychoedd) yn ei gwneud yn ofynnol cael mesurau ar gyfer gwarchod a chadw coed, gwrychoedd a choetiroedd er mwyn eu cyflwyno fel rhan o fwiadau datblygu. Lle ceir gwared â choed neu wrychoedd fel rhan o ddatblygiad, fel arfer bydd yn ofynnol plannu coed yn eu lle, gan ddefnyddio'r rhywogaeth wreiddiol neu gynhenid. Bydd gwrychoedd yn cael eu gwarchod rhag datblygiad amhriodol.

Mae Polisi ENV16 (Nodweddion Tirlunio o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid) yn caniatáu datblygiad a fyddai'n cael effaith andwyol ar gyflwr neu barhad nodwedd tirlunio penodol (yn cynnwys gwrychoedd, ffosydd a mosaigau neu rwydweithiau llethrau neu gynefin cynefinoedd eraill sy'n bwysig yn lleol) lle mae modd dangos bod yr angen am y datblygiad yn amlach yn drech na'r angen i gadw'r nodweddion. Bydd rhaid wrth fesurau lliniaru a fyddai'n adfer gyflwr neu barhad y nodweddion.

Polisi Cynllunio Lleol sydd ar Ddod

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2011-2026), Cynllun Adnau (2015). Mae Cyngor Gwynedd a CSYM wedi penderfynu paratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd. Mae'r cynllun yn cyflwyno'r fframwaith polisi cynllunio ar gyfer defnydd tir dros gyfnod o 15 mlynedd (2011 – 2026) ac mae'n cynnwys y strategaeth gyffredinol a blaenoriaethau strategol yn ogystal â pholisïau ag ynddynt fwy o fanylion. Unwaith y caiff ei fabwysiadu, bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn Gynllun Datblygu ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Môn a Gwynedd.

Ym Mhenodau 5 a 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, amlinellir y 'Weledigaeth a'r Amcanion Strategol' a'r 'Strategaeth' ar gyfer Môn a Gwynedd, a gefnogir gan y polisïau ym Mhenod 7 y Cynllun hwn. Mae gan y Strategaeth ragdybiaeth o blaid datblygiad cynaliadwy, a bwysleisir gan yr Amcanion Strategol a pholisïau yn eu sgil, fel y nodir isod:

Ceisio Amcan Strategol 5 sicrhau fod datblygiad yn cefnogi'r egwyddor o ddatblygu cynaliadwy ac yn creu cymunedau cynaliadwy.

Ceisio Amcan Strategol 6 leihau i'r eithaf, addasu a lliniaru effeithiau newidiadau hinsawdd. Gwneir hyn trwy hyrwyddo gwaith cynhyrchu ynni adnewyddadwy a charbon isel yn yr ardal.

Yn ôl Polisi Strategol PS5 (Datblygiad Cynaliadwy), ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r polisi hwn yn darparu rhestr o feini prawf y mae'n rhaid i'r bwriadau datblygu llynu wrthynt.

Yn ôl Polisi Strategol SP6 (Lliniaru ac Addasu Effeithiau Newid Hinsawdd) er mwyn lliniaru effeithiau newid hinsawdd, ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ddangosir fod bwriadau datblygu'n glynu wrth y meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi Strategol SP7 (Technoleg Ynni Adnewyddadwy) bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau bod ardal y Cynllun, lle bynnag y bo'n bosib ac yn hyfyw, yn gweld ei photensial fel ardal arweiniol ar gyfer cynlluniau sy'n seiliedig ar dechnolegau ynni adnewyddadwy neu garbon isel trwy hyrwyddo technolegau ynni isel mewn bwriadau datblygu sy'n cefnogi gwaith cynhyrchu ynni o amrywiaeth o ffynonellau sy'n cynnwys cynhyrchu ynni solar a datblygu technoleg ynni adnewyddadwy annibynnol.

Datgan Polisi Strategol SP16 (Cadw a Gwella'r Amgylchedd Naturiol) y bydd y Cynghorau'n ymdrin â'r datblygiad er mwyn cadw a gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir amlwg ardal y Cynllun ac y gwrthodir bwriadau sy'n cael effaith adndwyol arnynt. Rhaid i fwriadau gadw mewn cof yr ystyriaethau amgylcheddol a restrir yn y polisi hwn.

Nodir ym Mholisi PCYFF1 (Meini Prawf Datblygu) restr o feini prawf y mae'n rhaid glynu wrthynt iddynt fod yn fwriadau datblygu. At hyn, ni ddylai datblygiad gael effaith annerbyniol, andwyol ar olygfeydd amlwg cyhoeddus o gefn gwlad agored, y rhwydwaith priffyrdd a mynediad i gerbydau, iechyd a diogelwch ac amwynder y trigolion lleol na defnyddiau a wneir o dir ac eiddo arall, ansawdd dŵr daear neu wyneb a'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Yn ôl Polisi PCYFF (Dylunio a Siapio Lle) bydd disgwyl i'r holl fwriadau arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lwyr i'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylcheddol adeiledig ac yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol, cynaliadwy. Byddir yn annog dyluniad arloesol ac ynni-effeithiol. Ni fydd bwriadau'n cael eu caniatáu oni ba eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y'u rhestrir yn y polisi hwn.

Yn ôl Polisi PCYFF3 (Dylunio a Thirlunio) dylai'r holl fwriadau ymdoddi i'w hamgylchedd. Darpara'r polisi hwn restr o feini prawf y dylai cynlluniau tirlunio gwrdd â nhw.

Yn ôl Polisi ADN2 (Technolegau Ynni Adnewyddadwy Eraill) caniateir bwriadau graddfa fawr sydd y tu allan i ffiniau datblygu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae yno angen dirfawr am y cynllun ac y gellir ei gyfiawnhau'n foddhaol neu bod amgylchiadau lleoliadol penodol ar gyfer lleoli'r datblygiad. Yn yr holl achosion, ni ddylai bwriadau achosi niwed annerbyniol i'r tirlun, i fioamrywiaeth, archeoleg, ac ardaloedd o werth hanesyddol na'u lleoliadau. At hyn, dylid ystyried effaith bosib effaith gronol technolegau ynni adnewyddadwy.

Yn ôl Polisi AMG2 (Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Tirlun Lleol) caniateir bwriad ar yr amod nad yw'n cael effaith andwyol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r tirlun lleol o ran agweddau golygfaol, hanesyddol, daearegol, ecolegol neu ddiwylliannol. Dylid cymryd mesurau i sicrhau nad yw'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol i gymeriad y tirlun adeiledig neu naturiol; yn methu ymdoddi i'r tiffurf a'r tirlun neu eu gwella; a cholli neu fethu ymgorffori nodweddion, patrymau, strwythurau a gosodiad traddodiadol aneddiadau a thirlun yr amgylchedd adeiledig a naturiol.

Yn ôl Polisi AMG4 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol) dylai bwriadau warchod a gwella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi fel un sy'n bwysig i'r ardal leol. Dylai bwriadau lynu wrth y meini prawf a restrir yn y polisi hwn. Lle bo angen, dylid cynnwys Asesiad Ecolegol sy'n amlygu'r materion bioamrywiaeth perthnasol gyda'r cais cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru F9

Cyflwyno Pennod 4 Polisi Cynllunio Cymru Bolisi Llywodraeth Cymru i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol yw:

“Cefnogi'r angen i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd drwy symud tuag at economi rhad-ar-garbon. Mae hyn yn cynnwys hwyluso datblygu sy'n gostwng allyriadau nwyon tŷ gwydr mewn modd cynaliadwy, yn darparu ar gyfer ffynonellau ynni adnewyddadwy a rhad-ar-garbon ar bob graddfa, ac yn hwyluso datblygiadau rhad-ar-garbon a digarbon.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 4.4.3)

Amlyga paragraff 4.6.4 fod y cefn gwlad yn adnodd deinamig ac amlbwrpas. Cydnebydd Polisi Cynllunio Cymru bod y cefn gwlad yn chwarae rôl fel ffynhonnell ynni cynaliadwy er y dylai gael ei warchod a'i wella.

Cyflwyno Pennod 12 Polisi Cynllunio Cymru bolisi Llywodraeth Cymru ar gyfer cyflawni seilwaith a gwasanaethau ar draws Cymru. Un o nodau allweddol y polisi cenedlaethol hwn yw:

“hybu cynhyrchu a defnyddio ynni o ffynonellau adnewyddadwy a ffynonellau rhad-ar-garbon ar bob graddfa, a hybu defnyddio ynni'n effeithlon, yn enwedig fel ffordd o sicrhau datblygiadau di-garbon neu rad-ar-garbon ac i fynd i'r afael â'r ffactorau sy'n achosi'r newid yn yr hinsawdd.” Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.1.4.)

Mae'r canllawiau hyn hefyd yn cadarnhau ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gyrraedd targed y Deyrnas Unedig o 15% o ynni o ddeunydd adnewyddadwy erbyn 2020 gan ddatgan yn benodol:

“Mae Llywodraeth Cymru wedi ymrwymo i wneud ei rhan drwy gyflawni rhaglen ynni sy'n cyfrannu at ostwng allyriadau carbon fel rhan o'n gwaith i fynd i'r afael â'r newid yn yr hinsawdd tra'n hyrwyddo lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau Cymru er mwyn sicrhau gwell ansawdd bywyd i'n cenedlaeth ni a chenedlaethau'r dyfodol. Amlinellir hyn yn Natganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cymru *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel (2012)*”. Polisi Cynllunio Cymru, paragraff 12.8.1).

Pwysleisir y gefnogaeth am ynni adnewyddadwy ym Mharagraff 12.8.2 Polisi Cynllunio Cymru sy'n cadarnhau:

“Dylai polisiâu cynllunio ar bob lefel hwyluso cyflawni'r uchelgais a fynegir yn *Ynni Cymru: Newid Carbon Isel* a thargedau'r DU ac Ewrop ar ynni adnewyddadwy.”

At hyn, datgan y canllawiau y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol hwyluso gwaith datblygu holl ffurfiau ynni adnewyddadwy a charbon isel i symud tuag at economi carbon isel a chynorthwyo i fynd i'r afael ag achosion newid hinsawdd. . Yn benodol, mae'r canllawiau (12.8.9) yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud darpariaeth gadarnhaol trwy (ymhlith pethau eraill):

Ystyried y cyfraniad y gall eu hardal ei wneud tuag at ddatblygu a hwyluso ynni adnewyddadwy a charbon isel, a sicrhau bod polisiâu cynlluniau datblygu yn cynorthwyo i gyflawni'r cyfraniad hwn

Sicrhau bod penderfyniadau rheoli datblygu yn gydnaws â'r rhwymedigaethau cenedlaethol a rhyngwladol mewn perthynas â'r newid yn yr hinsawdd, gan gynnwys cyfraniadau at dargedau a dyheadau ynni adnewyddadwy; a chydabod y cyfleoedd amgylcheddol, economaidd a chymdeithasol y gall defnyddio ffynonellau ynni adnewyddadwy eu cynnig i gynllunio ar gyfer cynaliadwyedd

Yn ôl Paragraff 12.8.10 mae angen sicrhau

“y rhoddir sylw i rwymedigaethau statudol rhyngwladol a chenedlaethol i ddiogelu ardaloedd, rhywogaethau a chynefinoedd dynodedig a'r amgylchedd hanesyddol”.

Yn ôl Paragraff 12.8.15 bydd gwahanol ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a'r seilwaith cysylltiedig yn cael gwahanol effeithiau, gan ddibynnu ar eu math, eu lleoliad a'u graddfa. Bydd hyn yn golygu bod angen gwahanol ystyriaethau polisi a rheoli datblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynnwys canllawiau sy'n ymwneud yn benodol â phenderfyniadau rheoli datblygiad ar gyfer datblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel. Cynghora'r canllawiau y dylai datblygwyr ynni adnewyddadwy a charbon isel geisio osgoi neu, lle bo'n bosib, leihau i'r eithaf, effeithiau andwyol trwy ystyried yn ofalus leoliad, graddfa dyluniad a mesurau eraill.

Amlyga Paragraff 12.10.1 faterion y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu cadw mewn cof wrth ymdrin â datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig. Mae hyn yn cynnwys yr agweddau cadarnhaol megis cyfraniad y cynnig at fodloni targedau a bennwyd yn genedlaethol a chan y Deyrnas Unedig ac Ewrop, a'r manteision a'r cyfleoedd amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae hefyd yn amlygu'r angen i ystyried yr effaith ar y dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol a'r angen i leihau i'r eithaf effeithiau ar gymunedau lleol. Amlygir materion eraill megis lliniaru a materion seilwaith e.e. cysylltiadau â'r grid a'r rhwydwaith drafnidiaeth hefyd yn 12.10.1.

Â'r paragraff yn ei flaen i ddatgan y dylai awdurdodau cynllunio lleol gadw'r isod mewn cof wrth benderfynu ar geisiadau am ddatblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a seilwaith cysylltiedig -

Y cyfraniad y bydd bwriad yn ei roi wrth gwrdd â thargedau a nodwyd yn rhyngwladol, yn y Deyrnas Unedig ac yn Ewrop a'r posibilrwydd ar gyfer ynni adnewyddadwy, gan gynnwys y cyfraniad at dorri allyriadau nwyon tŷ gwydr.

Nodiadau Cyngor Technegol

NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar rôl y system gynllunio wrth iddi gefnogi gwaith creu cymunedau gwledig cynaliadwy. Yn yr NCT hwn ceir arweiniad ar sut gall y system gynllunio gyfrannu at economïau gwledig cynaliadwy, gwasanaethau gwledig cynaliadwy ac amaethyddiaeth gynaliadwy.

Mae'n pwysleisio'r angen i gefnogi pobl i weithio a byw mewn cymunedau gwledig trwy gynorthwyo i sicrhau bod modd cael cyfran uchel o ynni o ffynonellau adnewyddadwy. Yn ôl paragraff 2.1:

“Ar yr un pryd, rhaid i'r system gynllunio ymateb i'r heriau sy'n codi yn sgil newid yn yr hinsawdd, er enghraifft drwy gynnwys yr angen i gynhyrchu ynni adnewyddadwy”.

Â ymhellach ym mharagraff 3.7.2, gan ddatgan:

“Mae'n bosibl lleoli nifer o weithgareddau economaidd yn gynaliadwy ar ffermydd. Mae gweithrediadau bach ar y fferm, megis prosesu bwyd a choed a pheccynnu bwyd, ynghyd â gwasanaethau (e.e. swyddfeydd, gweithdai, llogi a chynnal a chadw offer), gwasanaethau chwaraeon a hamdden, cynhyrchu cynydu heblaw am fwyd a chynhyrchu ynni adnewyddadwy i gyd yn debygol o fod yn ddefnyddiau priodol.”

NCT 8 – Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy (2005)

Bwriad yr NCT hwn yw rhoi arweiniad ymarferol ar ystyriaethau cynllunio defnydd tir ar gyfer ynni adnewyddadwy, yn cynnwys technolegau ynni adnewyddu ar y tir. Mae'r NCT hwn yn atodiad i'r polisi a gyflwynir yn Adrannau 12.8 – 12.10 Polisi Cynllunio Cymru. Mae Llywodraeth y Cynulliad wedi cyhoeddi canllawiau ymarfer ychwanegol i gefnogi Polisi Cynllunio Cymru ac NCT 8, sy'n cynnwys Cyfarwyddyd Cynllunio: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Chwefror 2011) a Chyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Medi 2015).

Ym mharagraff 1.6, datgan NCT 8 (Saesneg yn unig):

“As well as developing new sources of renewable energy which are essential to meeting the targets set by energy policy, the Assembly Government is fully committed to promoting energy efficiency and energy conservation. The land use planning system is one of a number of mechanisms which can help deliver improved energy efficiency and local planning authorities are expected to consider matters of energy efficiency when considering planning policy and applications”.

Er nad yw NCT 8 yn ymestyn fawr ddim o ran cyngor technegol rhagnodedig yng nghyswllt gosodiadau ffotofoltäig solar, mae yn ychwanegu pwyslais at eu datblygiad yn ogystal â bod yn bleidiol iddo. Noda'n benodol:

“Other than in circumstances where visual impact is critically damaging to a listed building, ancient monument or a conservation area vista, proposals for appropriately designed solar thermals and PV systems should be supported.” (NCT 8, paragraff 3.15)

Ar wahân i hyn, ni roddir cyfarwyddyd amlwg o ran lleoliad addas systemau ffotofoltäig solar. Nid oes henebion rhestredig ar y safle ei hun ac er bod yna adeilad hanesyddol i'r de o'r safle, ystyrir y bydd y cyfuniad o'i bellter a gwaith sgrinio'r safle'n sicrhau na fydd effaith andwyol ar yr adeilad hwn na'r amgylchedd ehangach ran agwedd tirlunio a gweledol. O'r herwydd, ystyrir bod bwriadau'r cais yn llwyr unol ag NCT 8.

Cyfarwyddyd Ymarfer

Cyfarwyddyd Ymarfer: Goblygiadau Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Cyhoeddwyd y cyfarwyddyd ymarfer hwn yn Chwefror 2011 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio wybodaeth i'w hystyried wrth bennu ceisiadau cynllunio ar gyfer datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Ar gyfer pob un dechnoleg ynni adnewyddadwy a charbon isel, rhydd y cyfarwyddyd hwn drosolwg o'r prif ystyriaethau yn cynnwys cyfyngiadau technolegol ac ariannol; effeithiau a manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd: mesurau dylunio, lliniaru a gwella; effeithiau newid hinsawdd ar y technolegau hyn; gywryd a rhwystrau ariannol perthnasol; a'r cyfleoedd ar gyfer dwyn y gymuned i mewn a goblygiadau cynllunio.

Diweddarwyd y cyfarwyddyd yn 2011 i gynnwys cyfarwyddyd ar oblygiadau cynllunio casgliad o baneli solar. Yn ôl paragraff 8.4 o'r cyfarwyddyd hwn, dylid ystyried mesurau dylunio, lliniaru a gwella casgliadau o baneli solar yng nghyd-destun yr effeithiau allweddol a ganlyn: y tirlun a'r agwedd weledol; fflachiadau a golau llachar, ecoleg, amgylchedd hanesyddol, amaethyddiaeth, hydroleg ac effeithiau cronol perygl llifogydd.

Noda Atodiad 3 o'r Cyfarwyddyd Ymarfer fod dylunio gosodiad offer, megis gosod pibelli wyneb ar gyfer ceblau ac 'esgidiau sment' ar gyfer angori i'r ddaear ymhlith mesurau lliniaru a awgrymir i osgoi effaith ar weddillion archeolegol, a hynny lle mae'n debygol y bydd effaith bosib ar nodweddion a adnabuwyd o ddiddordeb hanesyddol, diwylliannol. Awgryma'r Cyfarwyddyd ymhellach y dylid agor ffos arbrofol i gadarnhau presenoldeb/absenoldeb unrhyw adnodd archeolegol sydd wedi'i gladdu, a hynny cyn dechrau adeiladu gyda rhaglen o fonitro archeolegol yn ei le yn ystod y gwaith adeiladu.

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel – Pecyn Cymorth ar gyfer Cynllunwyr (Medi 2015)

Cyhoeddwyd y pecyn cymorth hwn ym Medi 2015 ac mae'n rhoi i awdurdodau cynllunio fethodoleg ar gyfer datblygu sylfaen dystiolaeth gadarn i gynorthwyo yng ngwaith paratoi asesiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel yn eu hardal. Gall y wybodaeth a gesglir trwy'r cyfryw asesiadau fod yn sylfaen dystiolaeth i gynnal polisiâu ynni adnewyddadwy a charbon isel mewn cynlluniau datblygu lleol. Yn unol â hyn, rhydd y pecyn cymorth gyngor ar sut i droi canlyniadau asesiadau ynni adnewyddadwy'n bolisiâu a thargedau y cynllun datblygu lleol. Dylid darllen y cyfarwyddyd yn ychwanegol at Bolisi Cynllunio Cymru (yn enwedig, felly, Adrannau 12.8-12.10) ac NCT 8.

Yn y pecyn cymorth mae adran ar sut i asesu'r potensial ar gyfer datblygiadau ffermydd solar. Cyngora'r pecyn cymorth y dylai gwaith asesu'r capasiti posib a'r posibilrwydd o gynhyrchu trydan ar gyfer casgliadau o baneli solar yn ardal yr awdurdod lleol ystyried cyfyngiadau megis coetiroedd, llynnoedd ac afonydd, parthau llifogydd, Ardaloedd Gwarchodaeth Arbennig, Ardaloedd Cadwraeth Arbennig, Ymgeisydd Ardal Gadwraeth Arbennig, safleoedd RAMSAR, Gwarchodfeydd Natur Cenedlaethol, Gwarchodfeydd Natur Lleol, Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Gwarchodfeydd Natur Morol, Henebion Rhestredig ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cyngora'r pecyn cymorth ymhellach y gallai materion a chyfyngiadau manylach ar lefel safle gael eu hasesu orau yng nghyfnod y cais cynllunio ar gyfer safleoedd unigol. Yn ystod y cyfnod hwn, gallai gwaith asesu gynnwys dadansoddiad o sensitifrwydd y tirlun, nodi'r pellter at y cyswllt priodol nesaf â'r grid trydan a pha mor agos yw at hawliau tramwy a llwybrau marchogaeth. At hyn, cyngorir awdurdodau lleol i gomisiynu gwaith i sefydlu effaith tirlunio a chronol i gefnogi eu hasesiadau os oes rhaid.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Cymuned Llanbadrig: Gwrthwynebu gan ei fod yn rhy fawr a byddai modd ei weld o'r A5025 a'r AHNE.

Cyngor Tref Amlwch: Gwrthwynebu. Yn ystyried ei fod yn orddatblygiad ar dir amaethyddol a byddai'n cael effaith weledol.

Cyngor Cymuned Mechell: Yn ystyried ei fod yn rhy fawr, bydd yn niweidiol i dwristiaid a phrisiau tai.

Daeth 97 o lythyrau i law ac, o'r rhain, mae 70 yn gopïau o lythyr sydd yna wedi'i lofnodi gan wahanol bobl. Ymhlith y materion a godwyd mae:

Rhy fawr
Bydd yn niweidio'r tirlun
Bydd modd ei gweld o dai trigolion
Gallai ddirodi safleoedd archeolegol
Bydd modd ei gweld am filltiroedd
Bydd yn tynnu sylw gyrwyr
Bydd modd i gerddwyr ei gweld
Pryderfon ynghylch ymyriant radio
Colli tir pori
Cael effaith ar blanhigion ac anifeiliaid
Ychydig o drydan y bydd yn ei gynhyrchu
Nid oes ei hangen
Ychydig o gyflogaeth
Dim darpariaeth ar gyfer datgomisiynu
Materion diogelwch
Tarfyn ystod gwaith adeiladu
Niweidio'r ddaear
Bydd fflachiadau
Nid yw yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Niweidio Mwynder trigolion

Mae Ysgol Sir Thomas Jones Amlwch ac Ysgol Gynradd Cemaes wedi ysgrifennu, yn dweud:

Dim yn cefnogi nac yn gwrthwynebu ond y byddant ar eu helw o £300,000 rhyngddynt yn ystod oes y casgliad o baneli, gan nodi bod disgwyl i hyn wella perfformiad academaidd ac maent yn croesawu'r cyfraniad.

At hyn, daeth saith llythyr yn cefnogi i law, gan drigolion lleol, Undeb Ffermwyr Cymru, Rhaglen Ynys Ynni CSYM a Chyfeillion y Ddaear. Ymhlith y pwyntiau a godwyd mae:

Yn cefnogi'r Ynys Ynni
Haul gwych
Yn ystyriol o'r amgylchedd
Effaith esthetig isel
Busnesau lleol yn elwa
Manteision sylweddol yn drech nag ystyriaethau eraill
Rhan naturiol a gwerthfawr o'r Ynys Ynni
Llawer llai gweladwy na rhes o beilonau

Cyrff yr Ymgynghorwyd â Nhw

Priffyrdd yn argymhell amodau

Dŵr Cymru – amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymgynghorydd Ecolegol – dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiad

Llywodraeth Cynulliad Cymru – dim gwrthwynebiad o ran colli tir amaethyddol

Mae **Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd** wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid ymchwilio ymhellach (agor ffosydd) cyn penderfynu ar y cais. Fodd bynnag, yn sgil cael gwared â'r cae i'r de-ddwyrain, awgrymant amod i sicrhau cynllun o waith ymchwilio archeolegol er eu bod yn parhau i godi pryderon.

Cyfyd **Heddlu Gogledd Cymru** bryderon ynghylch traffig mewn mannau cyfyng, megis pontydd. Bydd yr ymgeisydd, fodd bynnag, yn dechrau trafodaethau i sicrhau y cedwir problemau traffig cyn ised â phosib. Gallai hyn olygu amseriad cerbydau wrth iddynt ddod at fannau cyfyng a thrafod maint a math y cerbydau a gaiff eu defnyddio. Bydd y gofyn hwn yn cael ei gynnwys yn nhelerau'r Cynllun Rheoli Traffig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Fferm wynt Rhyd-y-Groes.

Caniatawyd 20c102c ar 20/11/92

Ailbweru 20c102L/EIA/RE – caniatwyd ar 21/10/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir yr isod y prif ystyriaethau cynllunio yng nghyswllt yr achos hwn.

Egwyddor Datblygu

Mae'r polisiau a ddyfynwyd yn adran 3 yr adroddiad hwn yn dangos bod cyfoeth o gefnogaeth gan bolisi i ynni gwyrdd, yn lleol ac yn genedlaethol. Sefydla'r polisiau hyn egwyddor bwriadau ynni adnewyddadwy ac mae'n frwd dros annog y cyfryw fwriadau.

Mewn datganiad llafar ar ynni ar y 6ed o Ragfyr 2016, gwnaeth Ysgrifennydd y Cabinet dros yr Amgylchedd a Materion Gwledig, Lesley Griffiths, sylw ar ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy, fel y'u cyflwynir yn 'Symud Cymru Ymlaen' sy'n cynnwys *cefnogaeth i ddatblygu mwy o brosiectau ynni adnewyddadwy*. Yn ei datganiad llafar, dywedodd Mrs Griffiths:

"Er mwyn cyflawni ynni carbon isel diogel a fforddiadwy, mae angen cymysgedd o dechnolegau a mathau gwahanol arnom, o raddfa gymunedol i brosiectau mawr," a "byddwn yn gwneud y mwyaf o'r rôl cynhyrchu ynni adnewyddadwy."

Wrth gefnogi bwriadau Llywodraeth y Deyrnas Unedig i ddirwyn i ben yn araf bach waith cynhyrchu glo di-baid erbyn 2025, dywedodd Mrs Griffiths fod *"hyn yn cynnwys cefnogi gwaith cynhyrchi ynni adnewyddadwy, megis technolegau cost isaf fel solar a gwynt."*

Yn hwyrach yn y datganiad, cadarnhaodd Mrs Griffiths ei bod yn bwriadu cyflwyno targedau ar gyfer ynni adnewyddadwy yng Nghymru. Y disgwyl yw y bydd y targedau hyn yn eu lle o fewn y 12 mis nesaf a bydd y datblygiad arfaethedig yn rhan fawr o gyfraniad Môn i gwrdd â'r targedau hyn.

Tirlun a Gweledol

Roedd Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa ynghlwm wrth y cais a ddangosai fod y datblygiad, er gwaethaf ei faint, wedi'i sgrinio'n dda gan ffurf y tir a'r llystyfiant ac y byddai rhagor o dirlunio a phlannu a gynigir fel rhan o'r cais yn gwella hyn.

Dangosodd y gwaith asesu a wnaed y bydd y bwriad yn anodd i'w weld o'r A5025 ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr AHNE. Caiff y casgliadau hyn gefnogaeth ymatebion Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddogion Tirlunio'r Cyngor i'r ymgynghoriad, sef swyddogion sydd heb wrthwynebu unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad yng nghyswllt yr effaith ar yr A5025 neu'r AHNE.

Yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru:

“...byddai'r bwriad yn ymddangos fel elfen fechan o'r golyfeydd panoramig i mewn i'r tir, o fewn y pellter canolig i bell. Byddai patrwm a lliw cyweiraid y fferm solar yn ymdoddi'n eithaf da gyda phatrwm mosäig afreolaidd eithin a chaeau pori. O'r herwydd, nid ystyriwn y byddai'r effaith ar golyfeydd yr AHNE ac ar ganfyddiadau o harddwch naturiol yr ardal yn sylweddol.”

Yn wreiddiol, roedd pryderon ynghylch yr effaith y câi'r cynllun ar yr ardal. At hyn, ystyriwyd nad oedd yr adroddiadau a gyflwynwyd gyda'r cais yn adlewyrchu'n gywir effaith y bwriadau. Fodd bynnag, wedi dadansoddiad helaeth o'r safle a'r casgliad o baneli ynghyd â thrafodaethau gydag asiant y datblygwr, cytunwyd i symud dau gae o safle'r bwriad.

Canlyniad hyn oedd gostwng effaith y cynllun o fannau cyhoeddus ffafriol oedd yn peri pryder, sef y Llwybr Copr.

Bydd effaith y cynllun bellach yn lleol i'r ardaloedd sydd union o amgylch y safle ac nid ymhellach draw. Mae'n anochel y bydd bwriad o'r raddfa hon yn esgor ar ryw gymaint o effeithiau andwyol a niwed. Fodd bynnag, lleol yw'r effeithiau hyn ac nid ydynt yn ymestyn y tu draw i'r ardal sydd union o amgylch y safle ac ni fyddai'r niwed yn ymestyn dros Ardal Cymeriad y Tirlun ehangach gogledd-orllewin Môn.

O ran yr effaith ar yr A5025, mae'r ymgeisydd wedi dweud:

“Ni fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar fodurwyr. Er y gallai rhai modurwyr weld y datblygiad am ennyd, gan ddibynnu ar pa mor gyflym y maent yn teithio, dim ond am eiliad fach y bydd y datblygiad yn eu maes golwg a byddai'n cystadlu'n erbyn datblygiadau amlycach a mwy gweladwy o ran fferm wynt Rhyd-y-Groes.

O'r herwydd, ni fydd ambell edrychiad sydyn o'r fferm wynt yn ddigon i dynnu oddi ar gymeriad cyffredinol yr ardal a'r profiad o deithio trwy'r tirlun.”

Mae yno gytundeb mai lleol yw effeithiau'r casgliad o baneli ac nid yw'n ymestyn i'r tirlun ehangach, i'r Ardal Tirlun Arbennig nac i'r AHNE.

Fflachiadau a Golau Llachar

Mae celloedd y paneli ffotofoltäig wedi'u dylunio i amsugno golau ac, felly, maent yn dywyll eu lliw ac nid ydynt yn adlewyrchu fawr ddim golau. Er mwyn lleihau i'r eithaf ar niwsans effeithiau'r fflachiadau, mae'n gyffredin trin wyneb y celloedd ffotofoltäig er mwyn taflu golau a adlewyrchir mewn modd cyfartal.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu astudiaeth o fflachiadau a golau llachar sy'n dangos na fydd effeithiau annerbyniol ar fwynderau preswyl.

Ecoleg

Cefnogir y cais gan Arolwg o Gynefinoedd Cyfnod 1 Estynedig, sy'n rhoi asesiadau o gynefinoedd a'u nifer, eu rhywogaethau, asesiad o'u heffaith a'u heffeithiau lliniaru a chronnol (gyda'r fferm wynt).

Dangosodd yr asesiad y bwriedir cael mwy o blannu a choridoriau ecoleg fel rhan o'r cynllun er nad oes effeithiau sylweddol. Bydd y gwelliannau hyn yn cynyddu bioamrywiaeth yn y safle.

Mae'r manylion wedi'u hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecolegol y Cyngor ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad.

Amgylchedd Hanesyddol

Mae CADW wedi nodi dwy heneb restredig y mae'n bosib y bydd y bwriadau'n cael effaith arnynt:

Beddrod Pen y Morwyd 1 km i'r gogledd-ddwyrain
Maen Hir Werthyr 1.1km i'r gogledd-ddwyrain

Nodant mai canolog a bychan yw'r effaith ar y rhain. At hyn, nid yw CADW'n ystyried yr effaith ar Fynydd Prys yn un i'w wrthwynebu.

Cafwyd gwaith ymchwil helaeth dros y safle a manau lle mae posibilrwydd go iawn o ddod o hyd i asedau archeolegol a nodwyd, mae'r rhain yn ne-ddwyrain y safle a gallent gynnwys man caeedig mawr yn gysylltiedig ag is-fannau caeedig llai, pyllau tebygol a chaeau. Gallai'r rhain fod yn anheddiad cyn-hanesyddol hwyr neu Rufeinig.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gwrthwynebu'r cynllun gan eu bod yn ystyried y dylid agor mwy o ffosydd cyn penderfynu ar y cais. Mae'r tir i'r de-ddwyrain o'r safle'n bryder penodol.

Lliniaru

Mae'r ymgeiswyr yn cynnig fel a ganlyn:

De-ddwyrain y safle - yn wyneb yr adnodd archeolegol posib (a nodwyd gan gyfres o anghysonderau cromlinog gan arolwg daearegol ac sydd hefyd yn ymddangos fel marciau cropiau ar luniau a dynnir o'r awyr), a dyddiad a chydlyniad tebygol y gweddillion, rhagwelir bod gwerth treftadaeth y safle hwn yn rhy uchel. I liniaru unrhyw effaith andwyol, fawr, bosib, bydd y de-ddwyrain **yn cael ei heithrio** o'r datblygiad arfaethedig. O gofio sensitifrwydd tebygol y gweddillion yn y de-ddwyrain, dylid osgoi agor ffosydd, oherwydd mae effeithiau andwyol agor ffosydd, hyd yn oed os cânt eu cyfyngu, yn debygol o altro unrhyw ddyddodion a gleddir yno yn llawer mwy sylweddol na defnyddio esgidiau concrit.

Gogledd-orllewin y safle – wedi'u nodweddu gan systemau caeau a manau caeedig posib nad oes modd eu dyddio ag unrhyw fanylder, ond ymddengys ei fod yn amaethyddol yn wreiddiol ac felly mae'n adnodd archeolegol o werth canolog posib. I liniaru unrhyw effaith andwyol bychan posib, dylai amod wedi'i eirio'n briodol fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio yng nghyswllt yr ardal i ymchwilio a chofnodi unrhyw faterion o ddiddordeb archeolegol dros y manau lle ceir yr effaith mwyaf (yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd). Byddai hyn yn gostwng unrhyw effeithiau archeolegol gweddilliol i bron i ddim.

Yn ôl yr ymgeiswyr:

“Nid yw'r ymgeisydd yn dadlau bod angen gwaith ymchwilio pellach cyn dechrau datblygu'r safle.

Y cwestiwn yw pa bryd bydd y gwaith ymchwilio'n cael ei wneud.

Fodd bynnag, ystyrir bod y gwaith gwerthuso helaeth a wnaed, cyn cyflwyno'r cais a wedi hynny, yn rhoi digon o ddealltwriaeth fanwl am adnodd archeolegol y safle fel bod modd caniatáu'r cais gydag amod, gan ei gwneud yn ofynnol cwblhau ymchwiliad – dull gweithredu cwbl briodol ac un sydd wedi'i hen sefydlu wrth wneud penderfyniadau cynllunio.”

Mae “cynllun ymchwilio ysgrifenedig” (CYY) wedi'i baratoi a chytunodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ag o (Fel dogfen ôl-benderfyniad).

Darpara'r CYY gynllun rheoli archeolegol sydd wedi'i fwriadu i sicrhau fod gweddillion archeolegol yn cael eu gwarchod yn briodol ac yr ymchwilir iddynt yn briodol cyn dechrau gweithio ar osod y casgliad o baneli ffoltoftäig.

Mae'r CYY yn cynnig rhaglen o waith archeolegol a fyddai'n golygu gweithredu cam wrth gam. Yn gryno, byddai hyn yn cynnwys:

i. **Cyfnod Gwerthuso** – câi hyn ei wneud ar ôl penderfynu ar y cais ond cyn y gwaith adeiladu er mwyn nodi, disgrifio a chofnodi'r nodweddion archeolegol posib a nodir gan yr arolwg daearegol, os ydynt yno. Byddai'r cyfnod gwerthuso hefyd yn profi manau eraill er mwyn sefydlu potensial archeolegol y manau hyn. Byddai'r holl waith cofnodi ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud

yn ystod y cyfnod hwn er mwyn cael cofnod o unrhyw ddarganfyddiadau a nodweddion archeolegol y cafwyd hyd iddynt yn ystod y cyfnod.

ii. **Cyfnod Lliniaru a Monitro** – gan ddibynnu ar ganlyniadau'r cyfnod gwerthuso gellid dod ar draws manau o sensitifrwydd archeolegol y gallai waith cloddio sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad eu niweidio. Byddai'r gwaith sy'n gysylltiedig â hyn yn cael ei wneud yn ystod cyfnod cyn-adeiladu ac adeiladu'r datblygiad. Byddai'r holl waith rheoli cofnodion ac arolygu angenrheidiol yn cael ei wneud yn ystod y cyfnod hwn fel bod yno gofnod o unrhyw ganfyddiadau a nodweddion archeolegol y daethpwyd ar eu traws yn ystod y cyfnod hwn a bydd yn cydymffurfio â'r safonau a gyflwynir yn yr CYY.

iii. **Cyfnod Ôl-gloddio** – câi adroddiad teipysgrif ei baratoi'n syth cyn y byddai'r gwaith cyfnod cyn-adeiladu ac ôl-adeiladu wedi'i gwblhau. Byddai hyn yn cynnwys disgrifiad a dehongliad ysgrifenedig llawn o'r canlyniadau, yn cynnwys adroddiadau arbenigol a'r trefniadau ar gyfer cyhoeddi a rhannu canlyniadau. Byddai archif y safle'n cael ei gyflwyno i Oriol Ynys Môn.

O ran rhoi amod ar y gwaith sy'n ofynnol, mae'r cyd-destun cynllunio isod yn berthnasol:

Caiff Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei gomisiynu gan y Cyngor i roi cyngor ar reoli datblygu. Fodd bynnag, yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n rhaid penderfynu ar y cais yn unol ag Adran 38 (6) Deddf 2004. Nid yw'n anghyffredin i geisiadau cynllunio gael eu caniatáu gan Awdurdod Cynllunio Lleol heb gefnogaeth lawn holl adrannau'r Cyngor a'r rhai yn y Cyngor yr ymgymghorwyd â nhw, a'r sefyllfa hon.

Yn yr achos hwn, rhaid cydnabod mai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fyddai angen cyfiawnhau pam na ellid rhoi'r caniatâd cynllunio gydag amod wedi'i eirio'n briodol. Gallai gwrthod y cais am y rheswm hwn adael y Cyngor mewn sefyllfa lle roedd wedi gweithredu'n afresymol a cheid achos am dalu costau sylweddol oherwydd hyn mewn apêl.

At hyn, mae modd cyfiawnhau rhoi amod a chaiff ei gefnogi gan Gyfarwyddyd Ymarfer Llywodraeth Cymru sy'n dwyn y teitl, *Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel* (Chwefror 2011). Bwriad hwn yw cefnogi Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth iddynt ymdrin â cheisiadau i ddatblygu ynni adnewyddadwy a charbon isel yng Nghymru. Mae'n brif ffynhonnell cyfarwyddyd cynllunio manwl ar ffermydd solar a ddarperir gan Lywodraeth Cymru.

Nodir yn glir yn Atodiad y Cyfarwyddyd Ymarfer y gallai bod yn ofynnol agor ffosydd cyn adeiladu (yn hytrach na chyn penderfynu ar y cais)

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru F9 yn 3.5.4:

3.5.4 Ni ellir rhoi unrhyw amodau ar ganiatâd cynllunio sy'n gofyn yn benodol am waith ar dir sydd y tu allan i safle'r cais ac nad yw o dan reolaeth yr ymgeisydd. Fodd bynnag, mae'n bosibl i awdurdodau cynllunio lleol roi caniatâd ar yr amod na ddylid dechrau datblygu na meddiannu nes bydd rhwystr penodol i'r datblygiad wedi cael ei oresgyn.

Crybwyllwyd a fyddai modd gosod cynsail o ran y dull gweithredu a gafwyd.

Fodd bynnag, mae'r syniad bod rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant wedi'i hen gynnwys mewn cyfraith achos, er enghraifft yn *Dunster Properties Ltd v First Secretary of State [2007]*. Mae hyn oherwydd fod Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol penderfynu ar geisiadau yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai fod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi fel arall. Mae cydbwysu ystyriaethau o bwys yn waith sensitif, a fydd yn gwbl unigryw i bob cais cynllunio. Yn yr un modd, nid oes darpariaeth mewn deddfwriaeth gynllunio i benderfyniadau osod cynseiliau. Ni fyddai hyn yn briodol o gofio nodweddion unigol pob safle a haeddiannau unigol bwriad pob cais.

Cydnabyddir bod rhaid cael cysondeb fel egwyddor bras o weinyddiaeth dda, a all hefyd fod yn berthnasol wrth wneud penderfyniadau mewn cynllunio, fel y'u cefnogir gan benderfyniadau'r llys. Bu i gyfarwyddyd *Mann LJ in North Wiltshire DC v Secretary of State for the Environment (1993)* gydnabod fod cysondeb yn bwysig i ddatblygwyr ac awdurdodau cynllunio ond, hefyd, y dylai

arolygwr 'wastad arfer ei farn ei hun'. O'r herwydd, mae'r rhai sy'n gwneud penderfyniadau yn rhydd wrth ystyried i anghytuno â barn rhywun arall ond cyn gwneud hynny, dylid rhoi rhesymau pam. Mae hyn yn cefnogi'r syniad bod yn rhaid ystyried pob cais cynllunio yn ôl ei haeddiant ei hun.

At hyn, mae'r ymgeiswyr wedi ceisio barn bargyfreithiwr ac mae hyn yn amlinellu'n glir mai gosod amod yw'r ffordd briodol o weithredu ac y byddai gwrthod yn rhoi'r Awdurdod Cynllunio Lleol mewn sefyllfa lle mae wedi gweithredu'n afresymol.

Amaethyddiaeth

Ceisio Polisi Cynllunio Cymru hyrwyddo arallgyfeirio yn yr economi gwledig trwy ddiwallu ar gyfer anghenion diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd. Mae polisi cenedlaethol yn ei gwneud yn ofynnol na ddylai tir amaethyddol a mwyaf amlbwrpas (h.y. Graddau 1, 2 a 3A System Dosbarthu Tir Amaethyddol Defra) gael ei ddatblygu oni bai bod angen holl bwysig am y datblygiad ac nad oes un ai tir oedd eisoes wedi'i ddatblygu neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael.

Gan fod safle'r cais wedi'i ddsbarthu'n Graddfa 3b Dosbarthiad Tir Amaethyddol Cymru a Lloegr, nid yw'n dir gorau na mwyaf amlbwrpas ac, felly, nid yw safle'r cais yn un o ansawdd y dylid rhoi fawr o bwys iddo o ran cadw'r safle ar gyfer ei ddefnyddio fel tir amaethyddol â'r – bydd y safle'n parhau i gael ei ddefnyddio ar gyfer pori defaid, beth bynnag. At hyn, ni fyddai'r bwriadau hyn yn cael effaith andwyol ar weithgaredd amaethyddol o amgylch y safle tra'i fod yn weithredol. Yn olaf, dylid cofio, nad yw'r cynigion hyn ychwith yn golygu colli tir amaethyddol am byth gan na fydd y tir yn cael ei wynebu ac ni fydd strwythurau parhaol yn cael eu codi ar y safle. O'r herwydd, bydd modd adfer y tir i ddefnydd amaethyddol pan na fydd y fferm wynt yn cael ei defnyddio mwyach.

Nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu defnyddio'r tir amaethyddol.

Hydroleg a Perygl Llifogydd

Yn sgil ymchwiliad safle gan ymgynghorwyr y datblygwyr, cafwyd bod y rhan fwyaf o'r safle ym Mharth A fel y nodir ym mapiau cyngor datblygu Llywodraeth Cymru, gyda chyfran fechan ger afon Wygir ym mharth C2. Awgrymodd yr ymgynghorwyr beidio â rhoi paneli ym mharth C2 na chynhyrchu Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i ddangos y gellir rheoli peryglon llifogydd ac nad yw'r bwriadau'n cynyddu perygl llifogydd i dirfeddianwyr trydydd parti.

Yn unol â hyn, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi'i baratoi i amlinellu ffynonellau perygl llifogydd i'r safle, mesurau i reoli perygl llifogydd a chyfiawnhad dros ddatblygu'r safle.

Mae'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn rhagweld mai'r cyfnod adeiladu sy'n debygol o fod y brif ffynhonnell o effeithiau posib i'r system hydrolegol gyfredol/ansawdd y dŵr/peryl llifogydd. Bydd mesurau arfer gorau adeiladu/gwaith lliniaru'n weithredol yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd holl fanylion arfer gorau'n seiliedig ar ganllawiau cyfredol CIRIA ac Asiantaeth yr Amgylchedd/Cyfoeth Naturiol Cymru sy'n cynnwys technegau adeiladu da a mesurau atal a rheoli llygredd. Caiff manylion y mesurau arfaethedig eu cynnwys yng Nghynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ac mae modd rhoi'r manylion ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio fel amod.

Ychydig iawn o risg o effaith ar yr amgylchedd hydrolegol y bydd y datblygiad gorffenedig yn ei beri fel y'i dyluniwyd. Y bwriad ar hyn o bryd yw cadw gwaith draenio'r safle fel y mae. Nid oes bwriad gosod seilwaith draenio ychwanegol felly fyddai dim rheidwydd cynnal y safle'n barhaol. Y ddealltwriaeth yw mai ychydig iawn o waith, os o gwbl, y bydd y tiffeddianwyr/rheolwyr y fferm yn ei wneud ar hyn o bryd o ran cynnal traeniau caeau tanddaearol a thraeniau caeau terfyn, felly nid oes bwriad i fynd ati i reoli'r traeniau.

Y Gymraeg

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylw:

"Ni ragwelir y bydd datblygu fferm solar ar y safle arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y Gymraeg. Fodd bynnag, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol CSYM ar *Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)* yn ei gwneud yn ofynnol bod yn rhaid i Ddatganiad Iaith fod ynghlwm wrth bob cais cynllunio, Ceir cyfarwyddyd ar gyd-destun Datganiadau Iaith yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio

Atodol. Fodd bynnag, nid yw datblygiadau ynni'n ffitio'i mewn yn dda gydag unrhyw un o'r categorïau hyn. Mae Categori 4 yn ymwneud â 'Seilwaith' ond mae'n ymddangos ei fod yn ymwneud â seilwaith cludiant, o gofio ei fod yn ceisio sefydlu a fyddai'r bwriad yn gwella mynediad at yr ardal sy'n sensitif i iaith.

Rhoddir pedwar cwestiwn dan y pennawd ystyriaethau cyffredinol (5.1-5.4) yn Atodiad 3 y Canllawiau Cynllunio Atodol, y rhoddir syw iddynt isod:

5.1 Oes gwasanaethau lleol priodol megis siopau, cyfleusterau preswyl/cymunedol i wasanaethu'r datblygiad?

- Unwaith y bydd ar waith, caiff y safle ei reoli o bell trwy ddefnyddio camerâu goruchwyllo. Bydd gweithwyr yn dod yno i wneud gwaith cynnal achlysurol yn unig. O'r herwydd, ni fydd yn rhaid cael gwasanaethau lleol i weithwyr. Bydd y gwaith adeiladu yn mynd ymlaen am 6-9 mis ac yn ystod yr amser hwn, bydd gweithwyr yn defnyddio cyfleusterau yn anheddiadau cyfagos Cemaes ac Amlwch.

5.2 Fydd y bwriad yn creu cyfleoedd newydd i hyrwyddo'r iaith a chynlluniau lleol yn y gymuned?

- Gan nad oes trigolion na nifer sylweddol o weithwyr yn sgil y datblygiad, nid oes cyfle gwirioneddol i gwrdd â'r amcan hwn. Lle bynnag y bydd modd, byddir yn chwilio am gyflogaeth leol yn ystod y gwaith adeiladu.

5.3 Sut fydd y datblygiad yn hyrwyddo'r defnydd o'r iaith yn y gymuned?

- Golyga natur y datblygiad nad oes cyfle i hyrwyddo'r defnydd a wneir o'r Gymraeg. Ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niwtral ar y defnydd a wneir o'r iaith.

5.4 Beth yw'r camau lliniaru arfaethedig?

- O gofio na fyddai'r datblygiad yn cael effaith ar ddefnyddio'r Gymraeg, nid oes raid wrth fesurau lliniaru.

Er gwaethaf hyn, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr holl arwyddion adeiladu a gweithredol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig yn ddwyieithog.

Mwynder Trigolion

Mae asesiad o'r effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Derbynnir bod anheddiadau ger y paneli solar. Fodd bynnag, cynhaliwyd asesiad ac ymwelwyd â'r eiddo hynny. Bwriedir tirlunio er mwyn sgrinio rhyw gymaint o'r effaith ac er y bydd modd gweld y paneli o rannau o'r eiddo y bydd y paneli'n cael effaith arnynt, nid ystyrir y bydd y bwriadau'n achosi cymaint o niwed i fwynder trigolion fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Priffyrdd

Mae disgwyl cwblhau'r gwaith adeiladu mewn un cyfnod adeiladu fydd yn mynd ymlaen am oddeutu chwe mis. Darperir Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r cyfnod adeiladu yn nodi llwybrau, arwyddion a rheoli traffig ac ati.

Unwaith y bydd y datblygiad arfaethedig wedi'i godi, caiff y safle ei fonitro o bell. Fel y cyfryw, ni fyddir yn gofalu am y safle'n rheolaidd onid oes yn rhaid wrth waith atgyweirio/cynnal. O'r herwydd, ychydig iawn o symudiadau fydd yn gysylltiedig â'r safle. Unwaith y bydd y datblygiad wedi'i gwblhau, cerbydau cynnal a chadw'n unig fydd yn mynd ar y safle, a'r disgwyl yw mai ddwywaith y flwyddyn fydd hyn. 30 mlynedd yw oes arfaethedig y datblygiad ac, wedi hyn, gwneir i ffwrdd â'r holl offer ac adfer y tir a'i droi'n ôl i ddefnydd amaethyddol - un cyfnod o waith datgomisiynu dros gyfnod o chwe mis. Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar amgylchiadau

traffig. Fel y cyfryw, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol am resymau diogelwch ar y briffordd.

Effaith ar Dwristiaeth

Derbynnir bod y cynllun yn ymestyn dros ardal fawr o dir.

Fodd bynnag, mae modd cysylltu effaith hwn ar edrychiad a chymeriad yr ardal yn uniongyrchol â'r effaith ar dwristiaeth h.y. os oes modd gweld y cynllun o nifer o fannau cyhoeddus ffafriol, hawliau tramwy cyhoeddus ac ati, a chael effaith negyddol ar y cymeriad hwnnw, yna mae modd dadlau y byddai'r effaith hon yn cael effaith negyddol ar fwyhad twristiaid o'u hymweliad â Môn.

Dylid nodi fel y crybwyllwyd yn adran "Tirlunio a gweledol" yr adroddiad hwn, ni fydd modd gweld llawer o'r paneli a dim ond yn lleol fydd hynny. Nid ystyrir y byddant yn cael effaith negyddol annerbyniol ar edrychiad a chymeriad y rhan hon o dirlun Môn.

Mae'r ymgeisydd wedi rhoi copi o adroddiad yn dwyn y teitl, 'The Impact of Renewable Energy Farms on Visitors to Cornwall', a baratowyd ar gyfer 'Good Energy' gan 'South West Research Company Ltd' yn Nhachwedd 2013.

Yn yr adroddiad cofnodir canlyniadau gwaith ymchwil a wnaed rhwng y 1af a'r 30ain o Awst 2013. Cynhaliwyd arolygon wyneb yn wyneb â thros 1,000 o bobl mewn chwe lleoliad gwyliau gwahanol yng Nghernyw. Roedd y rhain yn cynnwys Padstow, Perranporth, Tintagel/Trebarwith, Widemouth Bay, Newquay a Penzance.

Canfu'r ymchwil fod gan fwyafrif llethol (80%) o ymwelwyr â Chernyw agwedd gadarnhaol tuag at ynni adnewyddadwy gyda 6% yn unig ag agwedd negyddol tuag ato. O ran ffermydd solar yn benodol, cafwyd y canfyddiadau allweddol a ganlyn:

- Roedd 75% o ymatebwyr o blaid ffermydd solar fel modd o gynhyrchu pŵer a 9% yn unig ohonynt oedd ag agwedd negyddol tuag atynt.
- Dywedodd 71% o'r ymwelwyr hynny oedd yn ymwybodol o bresenoldeb ffermydd solar yng Nghernyw nad oedd eu presenoldeb yn cael unrhyw effaith ar eu hymweliad â'r Sir, dywedodd 22% eu bod yn cael effaith gadarnhaol a 7% yn unig ddywedodd eu bod yn cael effaith negyddol.

Yn arwyddocaol, dywedodd 94% o ymwelwyr na fyddai presenoldeb cynrychydion ynni adnewyddadwy'n gwneud unrhyw wahaniaeth i ymweliadau â'r Sir yn y dyfodol a dywedodd 4% arall y byddai eu presenoldeb yn ei gwneud yn fwy tebygol o ddod yn ôl.

Mae'r adroddiad yn cefnogi'r farn na fydd y bwriad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar dwristiaeth nag ar yr economi a ddaw yn ei sgil.

O gofio hyn, nid ystyrir y byddai'r bwriad yn gostwng nifer y twristiaid fyddai'n ymweld â Môn.

7. Casgliad

Yn gyffredinol, mae polisiau cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Er cydnabod yr anogaeth gyffredinol i ddatblygiadau ynni adnewyddadwy, rhaid penderfynu ar geisiadau cynllunio gan ystyried y posibilrwydd o niwed. Yn gryno:

- **Tirlun a gweledol**

Wedi symud y ddau gae i'r de-ddwyrain, mae effaith y cynllun wedi'i ostwng ac er cydnabod y bydd effeithiau andwyol, rhai lleol fydd y rhain ac ni fyddant yn eang.

- **Fflachiadau a golau llachar**

Sicrha atebion technegol nad yw hyn yn broblem

- **Ecoleg**

Ni nododd arolwg Cyfnod 1 Estynedig unrhyw effaith sylweddol ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru na Swyddog Ecolegol y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun. Y disgwyl yw y bydd y cynllun yn gwella bioamrywiaeth yn y safle.

- **Amgylchedd Hanesyddol**

Ystyrir, wrth gael gwared â'r cae dadleuol o'r cynllun a chynnwys amod yn gwneud gwaith ymchwilio'n ofynnol cyn dechrau ar y gwaith (yn unol â chynllun rheoli y mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi'i gadarnhau fel un priodol), bod modd gwarchod/cofnodi asedau archeolegol mewn modd priodol.

- **Amaethyddiaeth**

Tir graddafa 3b sydd ar y safle ac nid yw Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu iddo gael ei ddefnyddio ar gyfer y paneli solar. Bydd defaid yn parhau i bori ar y safle.

- **Hydroleg a Perygl Lifogydd**

Mae asesiad o ganlyniadau llifogydd wedi'i gyflwyno gyda'r cais gan fod cyfran fechan o'r safle mewn parth C2. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw hwn yn ddatblygiad risg uchel. Fel y cyfryw, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais.

- **Mwynder trigolion**

Mae Asesiad o effaith ar y trigolion wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac nid yw'n nodi gormod o niwed i fwynderau trigolion.

Er gwaethaf hyn, ymwelwyd ag eiddo ac edrychwyd ar yr effaith gan ystyried gwaith tirlunio/sgrinio, y cyfeiriad y mae'r eiddo'n ei wynebu a ffurf y tir sydd rhyngddynt.

Er y bydd trigolion anheddau yn medru gweld rhyw gymaint o baneli solar ac mewn un achos yn agos (ar y terfyn) - rhywbeth fydd yn newid y golygfeydd o'r eiddo hynny. Nid ystyrir y byddai hyn yn arwain at gymaint o niwed fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

- **Effaith ar Dwristiaeth**

O gofio fod yr effaith ar y tirlun yn dderbyniol a'r effeithiau'n lleol ac nid yn eang, ystyrir na fyddai'r cynllun yn niweidio golygfeydd cyhoeddus i'r graddau nad yw'r ynys yn ddeniadol i dwristiaid.

Yn gyffredinol, mae polisiâu cynllunio yng Nghymru a'r Deyrnas Unedig yn annog darparu ffynonellau ynni gwyrdd. Derbynnir y bydd y gosodiad ffotofoltäig yn gwneud cyfraniad sylweddol tuag at adnoddau ynni cynaliadwy ar gyfer y wlad gyfan.

Mae Strategaeth Cymru ar y Newid yn yr Hinsawdd (2010) Llywodraeth Cymru wedi gosod targed i Gymru ostwng ei nwyon tŷ gwydr 40% erbyn 2020 o gymharu â data 1990. Dengys y ffigyrau diweddaraf sydd ar gael (Adroddiad Blynyddol Llywodraeth Cymru ar Ddatblygiad Cynaliadwy a Newid Hinsawdd) mai 11.9% yn unig o ostyngiad a gafwyd er lefelau 1990.

O gofio cefnogaeth y polisi a'r asesiad o'r diddordebau a restrir uchod, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid codi'r datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma yn unol â'r cynlluniau a ganlyn a ganiatawyd: 'North Anglesey Solar Project – RL2 (090217)'; 'Indicative Layout Plan (14 Feb 17)'; 'Landscape & Mitigation Strategy' (Ref: 15035.101 Rev.G); FRAMES 01' (17.11.15); 'Ref: TRACK 1' (17.11.15) oni bai fod telerau'r caniatâd hwn yn nodi fel arall.

(02) Er gwaethaf gofynion amod 1, cyn dechrau ar y datblygiad, rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef, fanylion terfynol gosodiad y safle. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(03) Ni cheir codi'r datblygiad oni chyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef fanylion y deunyddiau i'w defnyddio yng nwaith adeiladu wynebaw allanol y strwythurau, yn cynnwys y brif is-orsaf, gorsafoedd gwrthdroi ac unedau storio batris. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(04) Cyn dechrau ar y datblygiad rhaid cyflwyno manylion y camerâu goruchwylio a strwythurau cefnogi a ffensys diogelwch, yn cynnwys eu lleoliad, i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid codi'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

(05) Cyn dechrau ar unrhyw waith rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar gyfer y cyfan o'r safle (yn cynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Rhaid i'r cynllun gynnwys y materion a ganlyn:

- arwyddion ar gyfer y traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle
- Rheoliadau ar gyfer amseroedd cyrraedd a gadael y cerbydau adeiladu;
- Dulliau pentyrru (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith cloddio
- Byrddau ar gyfer y safle,
- Oriau gweithio
- manylion sut y bydd sŵn, golau, llwch a llygrwyr, dirgryniad, mwg ac arogl o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru

- Rheoli a chael gwared â gwastraff ac aildefnyddio defnyddiau,
- Atal mwd/rwbel rhag cael ei adael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid anheddau cyfagos

Storio deunyddiau a storio deunyddiau peryglus a chael gwared â nhw
System ar gyfer rheoli cwynion trigolion lleol

- Gweithdrefnau Atal mewn Argyfwng

Rhaid gweithredu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu cydnabyddedig yn unol â hynny.

(06) Rhaid darparu dau lecyn pasio ychwanegol fel sydd wedi'i farcio ar y cynllun sydd ynghlwm a rhaid cyflwyno manylion llawn leoliad y llecynnau a'u dyluniad i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad. Rhaid cwblhau'r llecynnau pasio cyn dechrau ar y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo yma.

(07) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig llawn y mae'n rhaid glynu wrtho am gyfnod y cynllun i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef cyn dechrau ar y gwaith. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- 1 Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr y safle ac ymwelwyr
- 2 Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- 3 Llwybr traffig y cytunwyd arno
- 4 Cyfleusterau golchi olwynion
- 5 Oriau a dyddiau'r gweithredu a gwaith rheoli a gweithredu'r adeiladu a cherbydau danfon
- 6 Rhestr llawn o arwyddion

(08) Cyn dechrau gweithio rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef er mwyn dangos yr unig lwybr i'w ddefnyddio ar gyfer adeiladu'r safle ynghyd â'r gwaith sy'n angenrheidiol ar y llwybr hwn fel bod traffig yn mynd ac yn dod yn ddiogel a rhwydd arno.

7 Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl waith ffensio i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef

(09) Rhaid cyflwyno manylion llawn yr holl oleuadau a'r camerau goruchwylio i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef

(10) Rhaid i'r unedau storio batris a'r strwythurau cysylltiedig gael eu gorffen mewn lliw y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig iddo

(11) Ni chaniateir i'r panelau solar y rhoddir caniatâd iddynt yma fod dim uwch na 3m ar unrhyw adeg.

(12A) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw ddatblygiad hyd oni bydd y rhaglen o waith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, dyddiedig 4ydd o Hydref, 2016 (Cyf Dogfen: NAS16 v.1.5) wedi'i weithredu a'i gwblhau

(12B) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol a gyflwynir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu i gwblhau'r datblygiad, p'run bynnag a ddaw gyntaf.

(13) Ni fydd unrhyw strwythurau'n cael eu cynnwys ar gaeau A a B fel y nodir ar y cynlluniau sydd ynghlwm. Bydd Cae A a B yn cael eu tirlunio'n unol â chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd gwaith plannu'n cael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn gweithredu'r caniatâd hwn.

Rhesymau:

1) Er mwyn gweithredu rhaglen briodol o waith ymchwilio archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig, Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

At hyn, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at unrhyw amod(au), ei dynnu (eu tynnu) neu ei (eu) diwygio/amrywio cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw'r cyfryw newidiadau'n cael effaith ar natur y caniatâd/datblygiad na'n mynd at ei galon.

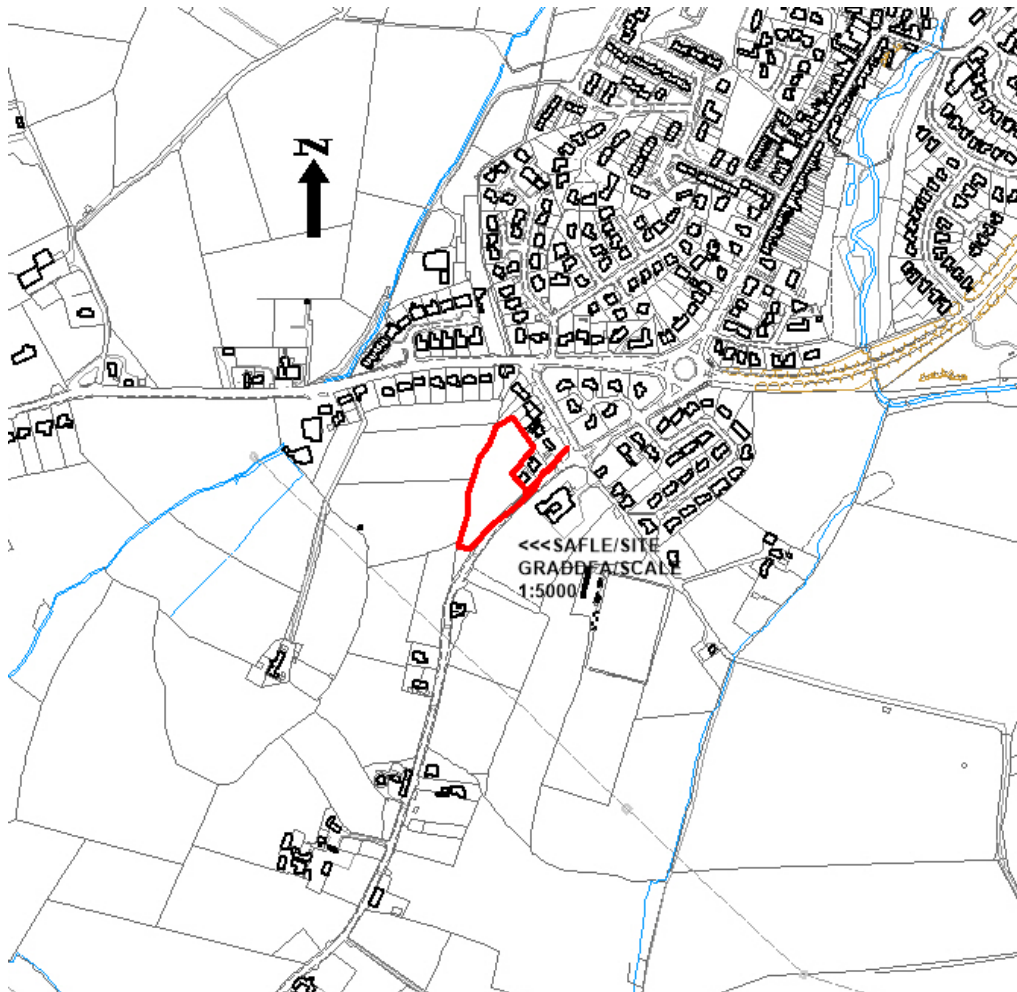
Rhif y Cais: **20C313A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd mewnol ynghyd a gosod gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddiar / Full application for the erection of 14 affordable dwellings, construction of a new access and internal road together with the installation of a sewerage pumping station on land off

Ffordd y Felin, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn wedi cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Bydd yr Aelodau'n cofio iddynt ymweld â'r safle ar 15 Chwefror.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r tir amaethyddol gwag hwn wedi ei leoli ar hyd Ffordd y Felin gerllaw ffin anheddiad Cemaes. Mae yna nifer o anheddau preswyl yn ffinio ag ef.

Bwriedir codi 14 o anheddau preswyl o fath fforddiadwy. Bydd troedffordd yn cael ei darparu ar hyd ymyl gyfredol y briffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

A fedrir cefnogi'r egwyddor o godi tai ar y tir o safbwynt polisi?

A fydd yn niweidio mwynderau preswyl?

Ystyriaethau priffyrdd

Draenio

Yr Iaith Gymraeg

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Maint a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Polisi D4 – Lleoliad a dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 47 – Gofynion Tai

Polisi 48 – Meini Prawf ar gyfer Datblygu Tai

Polisi 49 – Aneddiadau Diffiniedig

Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Rhan Un Polisi PO2 Strategaeth a Hierarchaeth Aneddiadau

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi HP1 – Cyflenwad Pum Mlynedd

Polisi HP2 – Dwysedd Tai

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI10 Safleoedd Eithriad

Mae'r safle rhan o ddyraniad tai T35 yn y CDLI ar y Cyd dan bolisi TAI15

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

NCT 1 – Astudiaethau ar y Cyd o Argaeledd Tai a Thir

NCT 2 – Tai Fforddiadwy

NCT 12 – Dyluniad

NCT 18 – Trafnidiaeth

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Mae'r Aelod Lleol, **y Cynghorydd Aled Morris Jones** wedi cyfeirio'r cais i'r pwyllgor oherwydd materion yn ymwneud â thraffig, carthffosiaeth a draenio.

Mae Aelodau'r **Cyngor Cymuned** yn gwrthwynebu'r cais yn gryf. Roedd eu pryderon yn cynnwys:

- Mae'r fynedd newydd i'r lôn fawr yn union gyferbyn â'r ysgol gynradd ar lôn brysur heb unrhyw bafin i gerddwyr
- Tybir bod y lôn fawr eisoes yn beryglus ac mae yma fesurau arafu traffig yn barod gan gynnwys cyfyngiad cyflymder 20mya a thwmpathau cyflymder mewn ymgais i ddiogelu plant; yn ychwanegol at hyn, bu'n rhaid newid oriau'r ysgol mewn ymgais i leddfu problemau parcio.
- Roedd yr Aelodau'n bryderus iawn am yr effaith y byddai cynnydd yn nifer y ceir (rhai trigolion ac ymwelwyr) yn ei gael ar yr ardal (ac ynghylch lle y byddai'r trigolion eu hunain yn parcio eu ceir)
- Codwyd cwestiynau ynghylch fforddiadwyedd y tai – ar gyfer eu prynu ynteu eu rhentio, a'r ffaith bod angen tai ar bobl leol
- Mae'r safle ar dir glas y tu allan i'r ffin ddatblygu

- Roedd pryderon y byddai datblygiad mewn un cae yn arwain at ddatblygiad pellach mewn caeau cyfagos
- Nid oes unrhyw sôn am dai fforddiadwy ar gyfer pobl mewn oed neu'r anabl
- Er y cydnabuwyd bod angen efallai am dai o'r fath, roedd y safle arfaethedig hwn mewn lleoliad anaddas

Priffyrdd - Amodau

Draenio - Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Adran Dai - yn gefnogol

Dim gwrthwynebiad gan **Swyddog Ecolegol** y Cyngor ond mae'n cynnig sylwadau.

Derbyniwyd 9 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Derbyniwyd dros 140 o dudalennau gan un gwrthwynebydd ac mae'r rhain wedi eu cynnwys yn y ffeil gynllunio er sylw'r aelodau a cheir isod amlinelliad o'r wybodaeth/sylwadau a wnaed ynddynt

Bydd yn gostwng gwerthu eiddo

Mae ar lôn fach gul

Pryderon ynghylch diogelwch plant

A fedrai meddygon ymdopi

Hapfuddsoddi yw hyn

Mae tai fforddiadwy eraill wedi cael eu gwerthu fel tai gwyliau

Bydd y pentref fel Rhosneigr yn y diwedd

Byddai ail gartrefi'n achosi problemau i siopau

Byddai cartrefi gwyliau'n niweidio'r iaith Gymraeg

Dylai'r Cyngor ryddhau tir

Byddai'n rhaid cael gwared ar wrychoedd
Ni fedrai'r ffosydd cerrig ymdopi
Cwestiynau ynghylch yr iaith Gymraeg – a fyddai'n cael ei niweidio gyda mwy o bobl
Nid oes unrhyw alw am dai
A fydd ychwaneg o ddatblygiad
Bydd mwy o geir a pheryglon ar y priffyrdd
A fydd digon o lefydd yn yr ysgolion
Colli preifatrwydd
Safleoedd eraill yn fwy addas
Mae'r map OS anghywir wedi cael ei ddefnyddio
Dim arolygon o blanhigion ac anifeiliaid na EIA
Gwiwer goch wedi cael ei gweld yn ymyl y safle
Pryderon bod y tai'n rhy agos at ei gilydd, rhy ddwys a gorlawn
Lle fydd y tanciau LPG
Dim goleuadau wedi eu nodi
Bydd Plot 12 yn taflu cysgod ac yn edrych dros dai eraill
Nid yw Dŵr Cymru wedi mynnu ar yr orsaf bwmpio

Gwnaed sylwadau yn ystod dyddiau cynnar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Mae hwn yn groes i barthau cynllunio gwreiddiol y Cyngor Sir
Mae problemau gyda charthffosydd yng Nghemaes
Dim angen i'r lôn orffen lle y mae oherwydd byddai hyn yn cael y blaen ar safle T23 yn y CDLI ar y
Cyd
Cwestiynau wedi cael eu hateb yn anghywir ar y ffurflenni cais
Llifogydd yma'n rheolaidd
Y datblygwyr yn gwybod am y llifogydd oherwydd maent yn 2 droedfedd o ddyfnder
Byddai'n agor i fyny gweddill T35 i ddatblygiad

Pryderon ynghylch cywirdeb y profion mândylledd a'r cyfrifiadau ar gyfer ???
Enwau tai wedi cael eu newid
Mae yna ffi gordal cynllunio ar y tir sy'n golygu y bydd gormod yn cael ei dalu am y tir i'r unedau fod
yn fforddiadwy
Colli tir pori
Nid yw T35 yn gynaliadwy oherwydd nid oes digon o wasanaethau gerllaw
Dim angen gorsaf bwmpio
Capasiti cyfyngedig ar gyfer carthion

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

20C313: Codi 12 annedd. Dychwelwyd y cais i'r ymgeisydd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

1. A fedrir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi?

Mae Polisi 52 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP7 yn y Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu ar gyfer datblygiadau o'r fath:

Polisi 52

“Yn ychwanegol at y tir hwnnw sydd ar gael i gwrdd â'r galw cyffredinol am dai bydd y Cyngor yn ystyried rhoddi caniatâd cynllunio i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol sy'n methu cystadlu ar y farchnad agored a rhoddir y caniatâd hwn ar safleoedd priodol un ai yn y pentrefi neu'n union ar eu cyrion”.

Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i, ond yn union ger ffin anheddiad Cemaes. O'r herwydd, gellid ei dderbyn fel “safle eithriad” petai'r cyfan o'r tai a gynigir yn rhai o fath fforddiadwy.

Cafwyd nifer o wrthwynebiadau i'r dyraniad tai T35 (yn y CDLI ar y Cyd sy'n esblygu) ar gyfer 60 o unedau ym mholisi TAI15 ac fe drafodwyd rhai ohonynt yn Sesiwn Gwrandawriad 14 ar gyfer safleoedd Gogledd Môn.

Ni chafodd y Cyngor unrhyw gyfarwyddyd gan yr Arolygydd i ddiwygio cyfanswm cyffredinol nifer y tai yn y Cynllun na safle T35 o ganlyniad i'r newidiadau materion yn codi (NMC). Mae hyn yn golygu nad oes unrhyw newid i safle T35 wedi cael ei gynig yn ystod y cyfnod o ymgynghori ar y NMC.

O'r herwydd, gellir cefnogi'r cais o safbwynt polisi.

2. A fydd unrhyw niwed i fwynderau preswyl?

Mae'r safle wedi cael ei drefnu mewn modd sy'n caniatáu pellteroedd digonol rhwng yr anheddau y bwriedir eu codi a'r rhai sydd yno'n barod. Bwriedir codi byngalos ar blotiau 10 ac 11 a 13 a 14. Bydd hyn yn sicrhau nad oes unrhyw un o'r anheddau cyfredol cyfagos yn edrych drosodd. Bydd byngalos 10 ac 11 yn cael eu lleoli rhwng 9m a 10m o'r ffin ac oherwydd mai anheddau unllawr ydynt, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. Bydd unedau 13 a 14 tua 10/11 metr o'r ffin ac eto, ystyrir bod hyn yn dderbyniol. Bydd Uned 12, sy'n dŷ, 11m o'r ffin a bydd yr annedd agosaf 28m oddi wrthi ac mae hyn eto'n dderbyniol.

Gan gadw'r materion hyn mewn golwg, ystyrir na fydd y cynigion yn creu cyfres o amgylchiadau a fyddai'n niweidiol i fwynderau'r deiliaid presennol.

3. Ystyriaethau Priffyrdd

Yn dilyn sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio ac isod, ceir sylwadau am y cynlluniau diwygiedig.

Mae'r fynedfa a'r lleiniau gwelededd wedi cael eu dylunio'n unol â'r canllawiau yn TAN18. Mae'r safle ger y ffin ddatblygu bresennol a Ffordd y Felin lle mae'r fynedfa arfaethedig yn ymuno gyda'r ffordd fawr, mae o fewn ardal lle mae cyfyngiad cyflymder 30 mya lle mae yna eisoes fesurau arafu traffig er mwyn gostwng cyflymder cerbydau. Mae'r llefydd parcio arfaethedig yn y plotiau bellach wedi cael eu diwygio i osgoi'r gwrthdrawiad gyda'r cyrbinau isel yn y manau croesi i gerddwyr. Mae uchder y ffens arfaethedig wrth ochr Plot 13 wedi cael ei ostwng er mwyn darparu rhyngwelededd rhwng cerbydau sy'n defnyddio'r llecynnau parcio a cherddwyr sy'n defnyddio'r man croesi cyfagos.

Ystyrir bod y trefniant hwn yn foddhaol.

Bydd y droedffordd y bwriedir ei darparu oddi ar y safle ar ymyl gyfredol y briffordd, yn fodd i gerddwyr gael mynediad i ganol y pentref a'r ysgol. O'r herwydd, ystyrir ei bod yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn amodol ar Gytundeb dan Adran 278 Deddf Priffyrdd 1980 i hwyluso'r gwaith gyda'r datblygwyr yn talu'r costau.

Er bod goleuadau ar y rhan hon o Ffordd y Felin, maent yn is na'r safon y byddid yn ei disgwyl mewn ardal adeiledig. O'r herwydd, fel rhan o'r gwaith Adran 278 oddi ar y safle, bydd angen adolygu ac uwchraddio'r goleuadau er mwyn darparu lefel ddigonol o oleuni wrth y gyffordd a'r droedffordd newydd arfaethedig.

Gyda'r uchod mewn golwg, ystyrir bod y trefniadau mynediad a'r effaith ar y rhwydwaith priffyrdd yn dderbyniol.

4. Ystyriaethau draenio

Mae'r strategaeth ddraenio'n cynnwys y dŵr glaw sy'n llifo oddi ar yr holl lecynnau caled gan gynnwys ffyrdd mynediad, y lonydd bach at y tai, toeau, llwybrau a phatios a gwasgaru'r dŵr sy'n llifo oddi arnynt drwy systemau treiddiad a ffosydd cerrig. Mae'r ffosydd cerrig wedi cael eu dylunio i ddarparu lle ar gyfer y glawogydd 1 mewn 100 mlynedd gan gynnwys lwfans o 30% yn unol â chanllawiau DEFRA. Mae defnyddio systemau treiddiad yn cydymffurfio gyda gofyniad cyntaf yr

hierarchaeth SUDS fel y nodir hynny yn Llawlyfr SUDS a CIRIA C735, sef gwneud ymgais effeithiol i efelychu'r trefniadau hydrolegol cyfredol.

Mae asesiad o ddigwyddiad eithafol, sef digwyddiad sydd uwchlaw gofynion dylunio TAN 15, yn dangos y bydd y llwybr llifogydd uwchben y ddaear yn parhau ac yn gadael y safle arfaethedig yn yr un cyflwr â'r safle heb ei ddatblygu.

Bydd angen gorsaf bwmpio carthion a fydd yn cael ei mabwysiadu dan ofynion mabwysiadu mandadol Deddf Diwydiannau Dŵr a Mabwysiadu Carthffosydd (7fed Argraffiad) a hynny oherwydd topograffi'r safle cyfredol. Mae'r lefelau a ddangoswyd ar yr arolwg topograffig yn golygu nad yw porthiant disgyrchiant o'r safle datblygu i'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus sydd wedi ei leoli yn y Briffordd o flaen y safle yn bosibl.

Mae'r manylion a gyflwynwyd wedi cael eu hasesu gan yr ymgwymerwyr statudol a chan beirianwyr draeniad y Cyngor. Nid yw'r ymgylgoreion hyn wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynigion ac o'r herwydd, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

5. Yr Iaith Gymraeg

Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith gyda'r cais a daw i'r casgliad y bydd y cynigion yn cael effaith gadarnhaol ar yr iaith Gymraeg oherwydd bydd yn darparu tai fforddiadwy ar gyfer pobl a chanddynt gysylltiadau lleol, er enghraifft, y rheini na fedrant fforddio tai marchnad agored yn y gymuned leol.

7. Casgliad

Gellir cefnogi'r cynigion o safbwynt polisi ac ystyrir bod y trefniadau o ran y fynedfa a'r system ddraenio yn dderbyniol. Ni fydd y gosodiad fel y caiff ei ddangos yn achosi unrhyw niwed i fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos ac o'r herwydd, ystyrir y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau yn amodol ar arwyddo Cytundeb S106 yn diogelu fod yr unedau arfaethedig o deip fforddiol.

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

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

(02) Bydd unedau 10, 11, 13 a 14 yn rhai unllawr o fath byngalo.

Er budd mwynderau

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd preswyl a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch y priffyrdd.

(04) Bydd ffordd y stad yn cael ei a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei roi ar y troedffyrdd i gerddwyr cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch a mwynderau ac er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am ddyluniad y goleuadau ar ffordd y stad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd

y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd diogelwch ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(06) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y bydd y defnydd preswyl a ganiateir yma'n cychwyn a byddant yn cael eu cadw wedyn i'r pwrpas hwnnwn'unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch.

(07) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer system draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei draenio'n foddhaol.

(08) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y Cynllun yn cynnwys yr isod fel gofyniad sylfaenol oni fydd wedi ei gyfyngu i hyn yn unig:

- i. Lle parcio ar gyfer gweithwyr ac ymwelwyr i'r safle
- ii. Lle i lwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Lle storio peiriannau a deunyddiau
- iv. Cyfleusteru golchi olwynion (lle mae hynny'n briodol)

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er mwyn sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y gweithgareddau adeiladu a hynny er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i sicrhau y bydd ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â manylion a fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r tai.

(10) Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd hyd oni fydd y Gwaith Adran 278 oddi ar y safle wedi cael ei wneud er boddhad llawn ac ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ar y ffyrdd ac er mwyn sicrhau mynediad diogel a hwylus i'r datblygiad.

(11) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r dulliau posibl ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr tir mewn modd cynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r tai ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffodaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei llygru na'i niweidio.

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

7.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

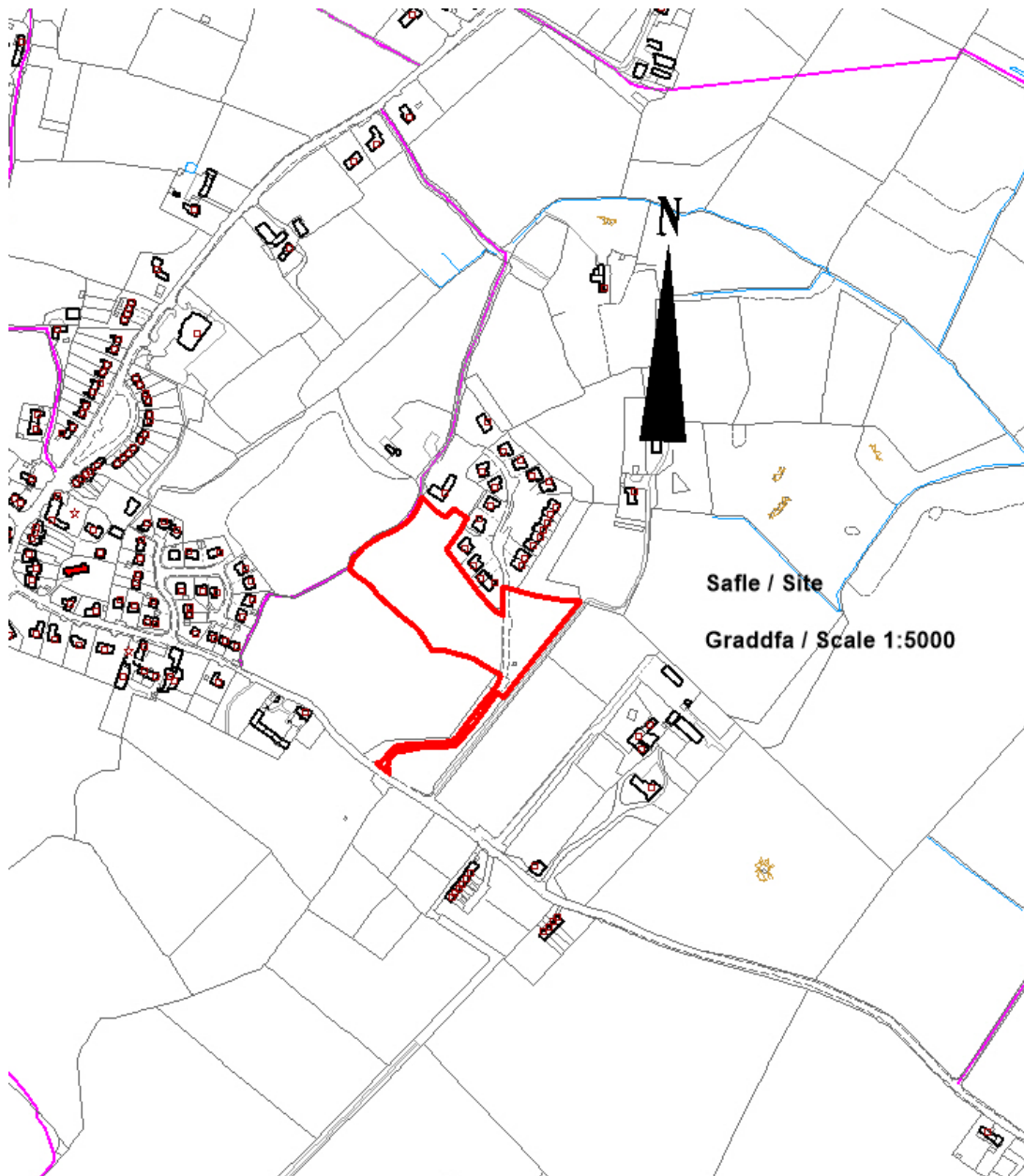
Rhif y Cais: **21C58H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Geoff Green

Cais llawn ar gyfer codi 10 unedau gwyliau ychwanegol yn / Full application for the erection of 10 additional holiday units at

Parc Eurach, Llanddaniel Fab



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd H Jones yn wreiddiol.

Yn dilyn y cyfarfod ar 1 Chwefror, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn cael ymweliad safle a chynnal cyfrif/arolwg traffig.

Ymwelodd yr aelodau â'r safle ar 15 Chwefror.

1. Y Safle a'r Cynnig

Bwriedir adeiladu 10 o unedau gwyliau o safon uchel ynghyd â chreu llyn a gwaith plannu cysylltiedig.

Roedd y cais yn wreiddiol am 20 uned, mae'r nifer wedi cael ei ostwng i 10.

Bydd yr unedau yn rai un llawr a hanner (dormer) o adeiladwaith pren a rendr dan do llechi.

Bydd gwaith tirlunio eang yn cael ei wneud a llwybr bywyd gwyllt yn cysylltu i lwybr cyhoeddus sy'n arwain i Landdaniel.

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion Llanddaniel wrth ymyl Parc Gwyliau Parc Eurach.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a materion

cynaliadwyedd

Tirwedd

Priffyrdd

Mwynderau preswyl

Materion technegol

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1: Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth

Polisi CH1 Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth

Polisi CH2 Llety Gwyliau Ansawdd Uchel

Polisi D3 Tirwedd

Polisi D4 Safle a Dyluniad

Polisi D29 Dyluniad

Polisi D32 Tirlunio

Polisi FF12 Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 2 Swyddi Newydd

Polisi 8 Llety Gwyliau

Polisi 26 Safonau Parcio

Polisi 31 Tirwedd

Polisi 42 Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd)

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi TR10 Safonau Parcio
Polisi TO2 Llety Gwyliau
Polisi EN1Cymeriad Tirwedd
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi SG4 Cael Gwared ar Garthion
Polisi SG6 Arllwys Dŵr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9)

NCT 12 Dylunio
NCT 13 Twristiaeth
NCT 18 Cludiant

CCA Llety Gwyliau
CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cynghorydd H. Jones: Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebu, yn ystyried nad yw'r parc cyfredol wedi cadw at ei amodau gwreiddiol

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau yn gofyn am eglurhad

Dŵr Cymru: Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu dair gwaith.

Yn dilyn ail ymgynghori pan newidiwyd y cynllun i 10 uned, cafwyd 27 o lythyrau. Dylid nodi bod rhai pobl wedi ysgrifennu fwy nag unwaith. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

- i. Mae ein heiddo 40m i ffwrdd a byddwn yn colli preifatrwydd ac yn cael llifogydd
- ii. Mae'r safle y tu allan i'r pentref
- iii. Ymddengys bod y parc gwreiddiol ar gyfer tai cyffredinol
- iv. Byddai'n achosi problemau traffig
- v. Llyn yn bryder ychwanegol o ran llifogydd
- vi. Mae'r cyfadeilad cyfredol yn cael ei reoli'n wael
- vii. Pa sicrwydd sydd na fydd y rhain yn dai cyffredinol
- viii. Ni fydd y safle'n cael ei sgrinio
- ix. Pwy fydd yn atgyweirio'r difrod (mater preifat)
- x. Cwestiynau am y trydan a'r orsaf bwmpio (mater preifat)
- xi. Pryderon am agosrwydd llwybr troed
- xii. Dylid symud y groesfan i gerddwyr a'r daith gerdded natur
- xiii. Bydd cerddwyr yn lleihau preifatrwydd
- xiv. Gall fod difrod i wasanaethau gan wreiddiau coed a blannir
- xv. Dim lle chwarae i blant
- xvi. Ychydig o alw yn Llanddaniel
- xvii. Unedau ddim yn gweddu
- xviii. Pwmp carthion yn gweithredu ar ei gapasiti llawn
- xix. Materion edrych drosodd
- xx. Dim palmant i ysgolion ac ati
- xxi. Ni fydd yn creu swyddi
- xxii. Bydd mwy o fewnfudwyr

xxiii. Bydd yn newid y pentref
xxiv. Colli tir amaethyddol
xxv. Bydd mwy o bobl yn defnyddio'r llwybr troed
xxvi. Problemau gyda thrydan i'r unedau cyfredol
xxvii. 20 o unedau'n ormod ac yn or-ddatblygiad

Yn 2008, derbyniwyd 25 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd wedi eu cynnwys uchod (dylid nodi bod y cais bryd hynny yn un am 20 uned).

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Rhodddwyd caniatâd ar gyfer y parc gwyliau cyfagos yn 2002. Cymeradwywyd y cais diweddaraf ym mis Hydref 2010. 'Roedd hyn yn caniatáu defnyddio'r unedau trwy'r flwyddyn, ond dim ond i ddibenion gwyliau ac nid fel prif breswylfa.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu a materion cynaliadwyedd

Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu hefyd yn ceisio gwarchod y tirlun a mwynderau lleol. Rhaid pwysu a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio perthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol a rhaid bod yn gytbwys wrth benderfynu ar y cais.

Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad yn union wrth ymyl Pentref Gwyliau Parc Eurach sy'n cynnwys 20 uned. Mae wedi ei leoli tua 80m o anheddiad Llanddaniel ac mae llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad uniongyrchol oddi ar y ffordd.

Mae gan bentref Llanddaniel ei hun gysylltiadau da i'r rhwydweithiau cludiant cyhoeddus ac mae gwasanaethau bus ar gael i leoliadau eraill megis Bangor, Llangefni a thu hwnt. Ar ben hynny, taith fer yw hi ar fws i Lanfair PG lle gellir dal trê'n ar rwydwaith trenau Gogledd Cymru.

Mae'r safle hefyd yn agos at lwybr beicio swyddogol.

Mae'n amlwg na fydd y defnyddwyr yr unedau gwyliau yn gwbl ddibynnol ar geir preifat. Ceir mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus yn hawdd ar droed ac, o ystyried lefel y drafnidiaeth gyhoeddus sydd ar gael, ystyrir bod y safle yn gynaliadwy o ran trafnidiaeth.

Tirwedd

Mae'r safle union wrth ymyl y Pentref Gwyliau a gellir ei weld ochr yn ochr ag ef ac anheddiad Llanddaniel.

Er gwaethaf yr uchod, bwriedir gwneud gwaith plannu sylweddol a darparu llyn ac ardal goediog gyda thaith gerdded natur drwyddi. Ystyrir y bydd hyn nid yn unig yn gwella lleoliad y cynigion ond hefyd y datblygiad sydd yno eisoes a'r lleoliad.

Ar ben hynny, ystyrir bod ansawdd yr adeiladwaith yn briodol yn y lleoliad hwn, sef pren, llechi a rendr.

Priffyrdd

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun ac mae'n awgrymu amodau.

Mwynderau preswyl

O ystyried y pellter oddi wrth eiddo preswyl cyfagos, nid ystyrir y bydd y cynigion yn cael unrhyw effaith negyddol ar fwynderau deiliaid yr eiddo hynny.

Materion technegol

Er y cafwyd sylwadau yn wreiddiol am lifogydd a draenio, ystyrir y gellir draenio'r safle'n briodol. Dros y blynyddoedd mae'r ymgeisydd wedi gwella'r isadeiledd i atal unrhyw broblemau draenio, gan ddatgan;

"Surface water. When we purchased the site there was no effective surface water solution to deal with storm surges. (There was a lagoon in the middle of phase one but it wasn't connected and didn't have a restrictor or a swale) We had a system built that restricts the flow and when necessary diverts the excess into the new swale (designed by EWP Colwyn Bay) thus protecting the land downhill from saturation. The cost of the scheme including the reconfiguration of the drainage system was circa £41,000.

Foul: This was and is a pumped system from a tank. When we purchased the original site it did work but not consistently well. To remedy the issues we had it cleaned and replaced the pumps with ones that had a capacity to pump a more than adequate amount of sewage.

Going forward: The advice we have had is that the critical factor with the foul sewage system is the capability of the pumps rather than the capacity of the chamber. The other important factor to take account of is that the pumps should be maintained regularly in a preventive regime rather than waiting for them to break down. It is of critical importance that the adjacent watercourse isn't polluted. It would be our intention to put this in place regardless of whether any existing arrangement is in place."

Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu amodau safonol mewn perthynas â'r datblygiad ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn dweud bod digon o le yn yr isadeiledd carthffosiaeth ar y safle ar gyfer y llwyth ychwanegol a chan fod y safle o fewn ardal â charthffosiaeth gyhoeddus dylai'r cysylltiad fod i'r brif system garthffosiaeth

Gan fod yr egwyddor yn cael ei derbyn ystyrir ei bod yn briodol gosod amod gydag unrhyw benderfyniad fel yr argymhellir gan ymgynghoreion.

7. Casgliad

Ystyrir y bydd y datblygiad yn cael ei leoli mewn lle cynaliadwy nad yw'n gwbl ddbynnol ar ddefnyddio cerbydau modur preifat. Bydd y datblygiad ynghlwm wrth y pentref gwyliau sydd yno ar hyn o bryd a bydd y gwaith plannu cysylltiedig yn gwella ymddangosiad y lleoliad.

Mae polisiau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer llety gwyliau o safon uchel ar yr amod nad ydynt yn gwrthdaro â pholisiau neu gyngor arall. Y farn gytbwys yma yw y gellir cymeradwyo'r datblygiad heb achosi niwed i unrhyw fuddiannau o bwysigrwydd cydnabyddedig ac, yn wir, croesewir y cyfraniad cadarnhaol i economi'r ynys.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni fydd yr unedau a ganiateir ond yn cael eu defnyddio i bwrpas gwyliau; ni fydd yr unedau gwyliau'n cael eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa person; bydd y perchennogion/gweithredwyr yn cadw cofrestr gyfredol o enwau holl ddeiliaid yr unedau unigol ar y safle a'u prif gyfeiriadau a bydd y wybodaeth hon ar hael ar bob adeg resymol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diffino sgôp y caniatâd hwn a sicrhau bod yr unedau'n cael eu defnyddio fel llety gwyliau.

(03) Rhaid cytuno ar gynllun tirlunio'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith datblygu ar y safle. Bydd y cynllun yn cynnwys rhaglen gynnal a chadw 15 mlynedd ar gyfer plannu, gan gynnwys plannu o'r newydd, tynnu a chael gwared ar ffyn, rheoli chwyn, tocio a theneuo am gyfnod o 15 mlynedd. Bydd raid gweithredu'r cynllun yn llawn cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r unedau a bydd raid hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ysgrifenedig ei fod wedi ei gwblhau a thrwy hynny gychwyn y rhaglen gynnal a chadw.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(04) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(07) Ni chaniateir gosod strwythur o fewn 3 metr i linell ganol y brif bibell ddŵr. Felly rhaid lleoli a marcio llinell y bibell yn gywir yn gynnar yn y gwaith fel bod y datblygwr neu eraill yn deall yn glir y terfynau y maent wedi'u cyfyngu iddynt o ran cyfarpar y Cwmni. Gellir gwneud trefniadau i staff y cwmni ddangos a marcio prif bibellau dŵr o'r fath ar gais y datblygwr.

Rheswm:

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

- i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
- iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Yn unol â'r gyfraith, mae'n rhaid cyflwyno rhybudd llwythi anghyffredin i'r Heddlu ac i Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003.

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59, Ddeddf Priffyrdd 1980 - "Adennill treuliau oherwydd traffig anghyffredin" - i adennill iawndal am unrhyw ddifrod i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 90 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(11) Bydd raid i fanylion llawn am y dull o ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion am gynllun rheoli a chynnal addas er mwyn gweithredu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(13) Rhaid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma yn unol â'r cynlluniau:

**Cynllun safle D117/04/c
Drychiadau D117/07**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

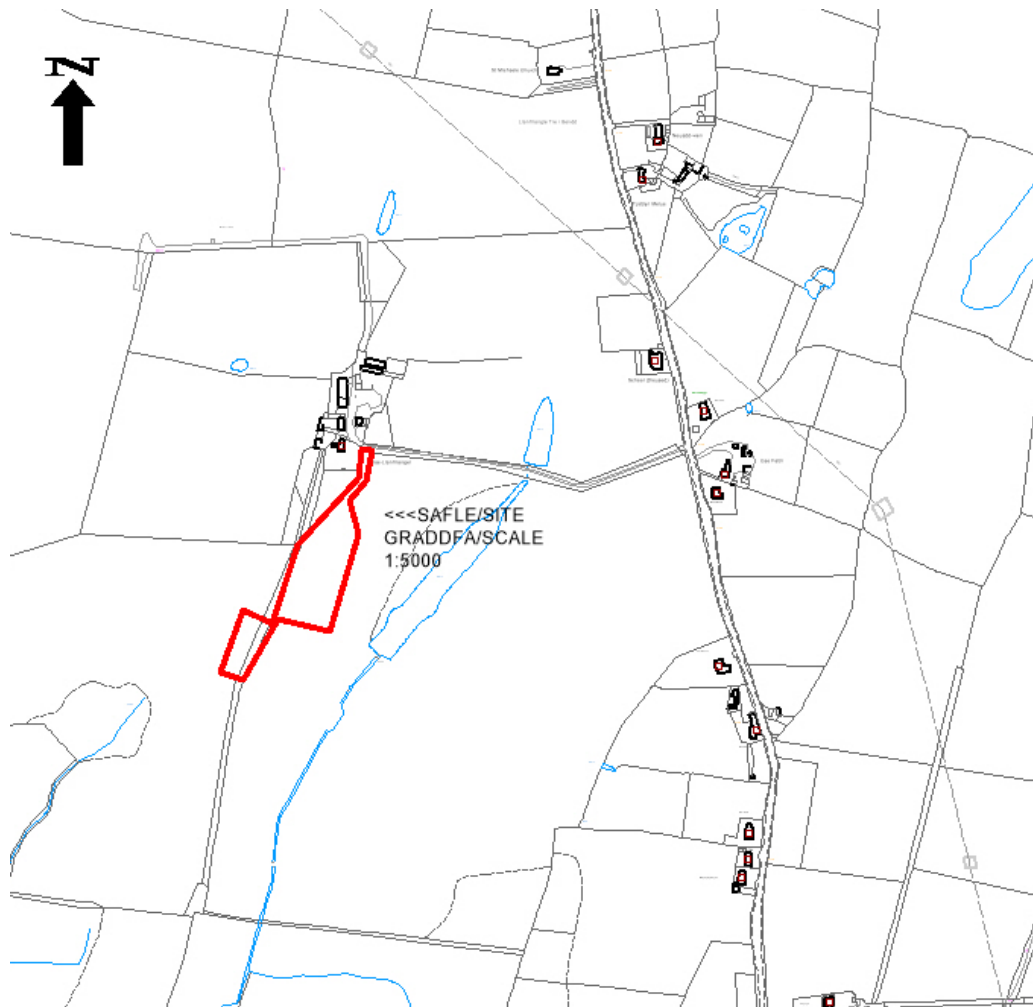
Rhif y Cais: **23C280F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eurig Jones & Mr Owen Rowlands

Cais ol weithredol ar gyfer sied amaethyddol a parlwr godro ynghyd a chreu pwll slyri, dau silo a gwaith cysylltiedig yn / Retrospective application for an agricultural shed and milking parlour together with the construction of a slurry pit, two silos and associated development at

Plas Llanfihangel, Capel Coch



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd fod angen ymweliad safle. Gynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Tachwedd.

O ganlyniad i dderbyn gwybodaeth ychwanegol a'r angen i ail-ymgyngori ac ail-hysbysu eiddo cyfagos, cafodd y cais ei ohirio yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Ionawr.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl weithredol yw hwn am sied a pharlwr godro ynghyd ag adeiladu storfa slyri a datblygiad cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch.

Mae'r adeilad arfaethedig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol gyda'r ffrâm wedi'i bropio gan borthol sy'n cynnwys gwaith blociau a haenau proffil gwyrdd, waliau a tho haenau gwyrdd caeedig. Mae'r sied wedi'i chynllunio er mwyn sicrhau bod gan y gwartheg ddigon o le cysurus ac awyriant er mwyn bodloni safonau lles rhyngwladol.

Mae'r safle y tu allan i setliad anheddiad rhestredig Capel Coch ac o'r herwydd, felly fe'i ystyrir yn leoliad cefn gwlad agored.

2. Mater(ion) Allweddol

Gellir nodi'r materion allweddol fel a ganlyn:-

A ellir cefnogi egwyddor y datblygiad

A yw'r cynllun yn dderbyniol yn nhermau tirlunio.
A fyddai unrhyw niwed/llygredd i'r amgylchedd dŵr.

A fyddai'n cael effaith ar fwmwynderau preswyl

3. Brif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 - Amgylchedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi D32 - Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned – Pryderon y bydd y datblygiadau yn achosi arogl. Bydd modd ei weld o'r briffordd. Dylid ei ail-leoli ym mearth y fferm.

Cynghorydd Lleol (Cyng leuan Williams) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio er ystyriaeth.

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Derlwyn Hughes) – Gwrthod. Effaith ar bobl leol a'r tirlun.

Priffyrdd – Dim argymhellion

Draeniad – Sylwadau safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Cymeradwyaeth Amodol. Mae ymateb a dderbyniwyd gan GCAC yn nodi y byddai angen briff gwylio ar gyfer stribedyn pridd cychwynnol y storfa slyri.

Dŵr Cymru – Sylwadau safonol

Iechyd Amgylcheddol – Sylwadau safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Yn eu hymateb diweddaraf maent yn nodi 'Yn dilyn ein hymateb blaenorol i'r cais hwn dyddiedig 29 Tachwedd 2016 rydym bellach wedi derbyn manylion ychwanegol am y dull arfaethedig o storio slyri (derbyniwyd y wybodaeth ar 30 Tachwedd a 7 Rhagfyr 2016). Mae'r wybodaeth a dderbyniwyd yn cynnwys manylion am leoliad y storfa arfaethedig ar gynllun cyfeirnod (02 BP 991514 A3L REV E) a chyfrifiadau'r storfa slyri. Rydym yn fodlon bod y wybodaeth a ddarparwyd wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol yn ein llythyr dyddiedig 29 Tachwedd 2016 ac mae wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion a nodir o fewn ein Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol.

Llwybr troed – Ni fydd y datblygiad yn effeithio ar y llwybr troed sydd gerllaw.

Cadw – Cadarnhau y bydd y datblygiad yn weladwy o'r henebion cofrestredig ond nad yw hyn yn golygu ei fod yn cael effaith annymunol/negyddol ar leoliad yr henebion.

Cyhoedduswydd

Hysbysebwyd y cais drwy arddangos hysbysiad ar y safle ac yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27 Ionawr 2017. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 21 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi'u derbyn, 2 ddeiseb, un yn cynnwys 8 enw ac un yn cynnwys 79 enw a derbyniwyd 1 llythyr o gefnogaeth.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel â ganlyn:-

Dylid chwalu'r adeiladau fferm presennol er mwyn gwneud lle ar gyfer y sied amaethyddol newydd
Effaith ar draffig

Arogleuon

Dim digon o bobl wedi derbyn rhybudd o'r cais

Yn groes i bolisi

Nid oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i asesu'r effaith ar y dirwedd

Sŵn

Effaith weledol o eiddo cyfagos a'r ffordd fawr

Ni fydd y gwaith byndio wedi'i sgrinio'n datrys y broblem
Maint y datblygiad yn annerbyniol
Effaith bosib ar fioamrywiaeth
Dylid ail-leoli'r sied y tu ôl i'r coed

Gor-ddatblygu'r safle

Datblygiad pellach storfeydd slyri ayb

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth ac mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

Nid yw'r fferm wedi cael ei chynnal ers nifer o flynyddoedd a byddai'r cais o fudd i'r perchnogion a'r staff.

Bydd y cynnig yn creu swyddi ar gyfer pobl leol
Heb y datblygiad hwn, bydd y fferm yn mynd yn adfail
Am amser byr yn unig y bydd yr effaith

Mewn ymateb i'r prif bwyntiau dros wrthwynebu:

Mae'n rhaid i ni ddelio â'r cais fel y cafodd ei gyflwyno. Mae cais ar wahân ar gyfer addasu'r adeiladau allanol bellach wedi'i dynnu'n ôl.

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt sylwadau ar y cais.
Mae adain lechyd yr Amgylchedd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â Dogfen CIRIA – C650 – Arferion Amgylcheddol Da ar Safle (2il Rifyn).

Ymdrinnir ag ystyriaethau polisi o dan y prif ystyriaethau.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ein galluogi i wneud argymhelliad.

Ymdrinnir â'r effeithiau gweledol isod.

Mae CNC wedi gwneud sylwadau ar faterion bioamrywiaeth a bydd gofyn i'r ymgeisydd gydymffurfio â'u gofynion safonol.

Archwiliwyd y posibilrwydd o ail-leoli'r datblygiad y tu ôl i'r coed, fodd bynnag nid yw hyn yn opsiwn o ganlyniad i gontract rhwng perchennog y tir a'r cwmni Tyrbinau Gwynt sy'n nodi na fydd unrhyw adeilad yn cael ei godi ar y safle o fewn 300 metr i'r tyrbinau gwynt.

Nid ystyrir y bydd y sied yn arwain at or-ddatblygu'r safle

Mae storfa slyri bellach yn rhan o'r cynnig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C280/SCO – Barn sgrinio ar gyfer datblygu fferm wynt ar dir yng Nghapel Coch – Barn Sgrinio 01/06/09

23C280A – Codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Caniatawyd 14/12/2010

23C280B/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi dau dyrbin gwynt 25 metr o uchder ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch – Dim angen AEA 10/11/2010

23C280C/DIS – Cais i ddiddymu amodau (04) (manyllion tyrbini gwynt), (05) (lliw), (07) (Datganiad Dull Adeiladu) a (08) (manyllion Mynediad i Gerbydau) o gais cynllunio 23C280A ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Diddymwyd yr Amodau 09/03/2015

23C280D – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi parlwr godro ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Tynnwyd yn ôl 17/05/2016

23C280E – Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer trac amaethyddol ar dir ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch. Nid oedd angen Caniatâd Cynllunio 03/06/2016

23C280G Cais llawn i newid defnydd adeiladau allanol i 10 annedd, gosod paced trin carthffosiaeth ynghyd a gwelliannau i'r mynedfa presennol ym Mhlas Llanfihangel, Capel och – Tynnwyd yn ôl 02/11/16.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio/Materion Allweddol

1. Egwyddor y Datblygiad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 yn nodi.

Fe ddylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol...hyrwyddo estyniad busnesau sydd eisoes wedi'u sefydlu drwy osod yn y cynllun datblygu y meini prawf y bydd ceisiadau cynllunio at ddefnyddiau cyflogaeth yn cael eu hasesu. Fe ddylai hyn gynnwys cefnogi ehangiad busnesau sydd wedi'u lleoli ar hyn o bryd yn y cefn gwlad agored ar yr amod nad ydynt yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau lleol.

6.1.1 Amcan Llywodraeth Cymru yw dyfodol cynaliadwy a phroffidiol ar gyfer teuluoedd a busnesau ffermio drwy gynhyrchu a phrosesu cynnyrch fferm tra'n diogelu'r amgylchedd, iechyd a lles anifeiliaid, addasu i'r newid yn yr hinsawdd a lliniaru ei effeithiau tra'n cyfrannu ar fywiogrwydd a ffyniant ein cymunedau gwledig. Gall y system gynllunio chwarae rhan bwysig o ran cefnogi cynaliadwyedd amaethyddiaeth yn y dyfodol.

Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 9) yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at gynigion datblygiadau amaethyddol, yn enwedig y rhai hynny sydd wedi'u dylunio i fodloni anghenion newidiol ffermio neu sy'n angenrheidiol er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaethau amgylcheddol, hylendid neu les newydd.

Mae Plas Llanfihangel yn fferm oddeutu 275 acer o dir. Mae'r cais yn cynnwys sied rhif 1 fydd yn mesur 21m x 9m a bydd yn cartrefu 40 o wartheg godro, bydd sied 2 yn cartrefu 200 o wartheg dros fisoedd y gaeaf. Bydd storfa slyri sy'n mesur 60.0 metr o hyd x 15.0 metr o led a 4 metr o ddyfnder ac a fydd wedi'i leoli i Dde Orllewin y sied amaethyddol, gyda ffens o fath traddodiadol, yn cael ei hadeiladu o amgylch y storfa slyri. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod '240 o heffrod yn rhedeg gyda grŵp o deirw ers dechrau Mai. Mae'r rhan fwyaf yn gyflo ac mae disgwyl iddynt ddechrau dod â lloeau ddiwedd Ionawr 2017. Y cynllun yw cael 200 yn godro'r flwyddyn nesaf (ni fydd rhai o'r 240 yn gyflo, neu bydd cymhlethdodau wrth iddynt ddod â lloeau neu'n dilyn hynny). Maent yn cael eu cadw'n barhaol ym Mhlas Llanfihangel, ac yn cael eu pori mewn cylchdro, sy'n golygu eu bod i gyd yn cael eu cadw mewn grŵp mawr yn yr un cae am ychydig ddyddiau ac yna'n cael eu symud i'r cae nesaf ar ôl iddynt orffen pori'r cae maen nhw ynddo.'

Bydd y cynigion yn caniatáu ar gyfer gweithredu technegau ffermio modern a chydymffurfiaeth â gofynion lles.

Gan ystyried yr uchod, mae'n glir bod angen am y cynnig. Mae hyn, ynghyd â'r gefnogaeth gyffredinol ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn nhermau polisi yn sefydlu derbyniad egwyddor y datblygiad hwn.

2. Tirlun

Bydd y parlwr godro, sied amaethyddol a storfa slyri wedi eu lleoli i'r De o'r coed presennol.

Lleolir yr adeilad arfaethedig i ffwrdd o'r adeilad fferm presennol mewn lleoliad heb ei amgáu. Ni fyddai'n elwa o'r cefndir o goed sy'n bodoli eisoes heblaw am o olygfeydd i'r De - sy'n berthnasol yn unig o safbwynt golygfeydd preifat o'r de i Gapel Coch.

Byddai'r adeilad ar ei fwyaf amlwg yn weledol ar ddarn 200m o ffordd i'r De Ddwyrain o bellter rhwng 350 a 450 metr, lle nad oes sgrinio ysbeidiol ar hyn o bryd. Byddai golygfeydd o'r gogledd ddwyrain yn cael eu rhwystro'n bennaf gan y coed wrth ddynesu at Plas Llanfihangel. Byddai golygfeydd hirbell yn cynnwys y peilonau a'r tyrbinau ac ni ystyrir bod unrhyw effaith weledol gynyddol ar y cyd â'r rhain.

Mae mesurau lliniaru yn sgil y gorchudd coed presennol fel cefndir neu sgrinio yn gyfyngedig i olygfeydd yn uniongyrchol o'r de. Awgrymir bwnd isel a gwaith plannu ar hyd y ffiniau dwyreiniol, deheuol a gorllewinol a fyddai'n amgáu'r ardal yn sylweddol yn y tymor hir. Gyda'r rhywogaethau brodorol sy'n tyfu'n gyflym sy'n cael eu cynnig byddai'r sgrin yn dechrau cael effaith o fewn 7 - 10 mlynedd. Byddai'r effeithiau sgrinio wedi'u cyfyngu yn ystod misoedd y gaeaf hyd nes bydd y rhywogaethau bythwyrdd a lefel ddwys y gwaith plannu yn ei chyfanrwydd wedi cael mwy o effaith.

Ystyrir y byddai natur y newid yn sgil adeiladu adeilad fferm fawr yn gymedrol niweidiol ar adeg yr adeiladu. Byddai gwaith tirlunio cysylltiedig i helpu'r adeilad i gydweddu i'r ardal o'i amgylch yn lleihau'r effeithiau i gymedrol/bach iawn o fewn 7-10 mlynedd ac effeithiau bach iawn o fewn 15-20 mlynedd.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi darparu'r sylwadau a ganlyn:
Yn naturiol bydd y rhwystr sgrinio yn cymryd peth amser i sefydlu, sy'n golygu y bydd yr adeiladau newydd yn weladwy dros dro, ac yn creu cefndir newydd i olygfeydd o faen hir Llech Golman. Fodd bynnag, fel estyniad o'r goedlan gyfagos (h.y. nodwedd naturiol ar y tirlun sy'n bodoli eisoes), ystyrir fod y newid 'meddalach' hwn i osodiad y cofadail hwn yn fwy sympatheg na siediau modern iwtilitaraidd amlwg. Rwyf felly'n gallu cadarnhau y byddai'r plannu sgrinio a argymhellir yn lliniaru'n ddigonol ac yn addas yr effaith weledol bosibl ar osodiad Llech Golman.

Gan ystyried y materion uchod, ni ystyrir y byddai gwrthod ar sail ymddangosiad gweledol yr ardal yn gallu cael ei amdiffyn mewn apêl.

3. Niwed / Llygredd i'r amgylchedd

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau nad ydynt yn gwrthwynebu'r cais arfaethedig gan fod y storfa slyri bellach yn bodloni'r gofynion a nodir yn y Rheoliadau Storio Silwair, Slyri a Thanwydd Olew Amaethyddol. Maent yn fodlon bod manylion y storfa slyri sydd bellach wedi'u darparu wedi ateb y pryderon a godwyd yn flaenorol. Yn wreiddiol, nid oedd gan yr ymgeisydd ond digon o gapasiti ar gyfer 2 ddiwrnod o slyri ond mae hyn bellach wedi'i newid i'r 4 mis angenrheidiol fel y nodir yn y rheoliadau sydd wedi'u crybwyll.

4. Amwynder

Nid oes unrhyw eiddo preswyl yng nghyffiniau uniongyrchol y safle. Mae'r agosaf 420 metr i ffwrdd ac mae coed a phlanhigion eraill yn cuddio'r safle o'r eiddo hwnnw. Ystyrir bod y pellter hwn yn ddigonol er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau hynny y mae'r trigolion preswyl hynny'n eu mwynhau.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygu at ddibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Yn sgil y mesurau lliniaru a ddarparwyd ni fydd y cynnig dan ystyriaeth yn creu newidiadau annerbyniol i'r dirwedd nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser yn cael ei gynnal er budd gorau'r diwydiant amaethyddiaeth.

(02) (a) Ni wneir unrhyw waith ar ardal y storfa slyri (yn cynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

(b) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cael ei wneud a'r holl waith archeolegol yn cael ei orffen yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd dan rhan (a). Bydd hyn yn cynnwys cynhyrchu adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur o fewn chwe mis i gwblhau'r datblygiad.

Rhesymau: Sicrhau bod rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol; Archeoleg.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol â darluniau rhif 991514/02 Rev I, 991514/04 Rev H a 991514/01 Rev I a dderbyniwyd ar 31/1/17. Dylid cynnal y coed a llwyni y cyfeirir atynt am ddeng mlynedd o ddyddiad eu plannu a bydd coed a phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n sy'n cael eu difrodi'n sylweddol neu'n cael eu heffeithio'n ddifrifol gan glefyd yn cael eu plannu yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ar bapur ar gyfer unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C280F.

Cynllun Lleoliad	991514/01 Rev I	31/1/17
Drychiadau	991514/04 Rev H	31/1/17
Cynllun Llawr	991514/03 Rev F	31/1/17
Cynllun Bloc	991514/02 Rev I	31/1/17
Adran B-B Storfa Slyri	991514/05 Rev A	31/1/17

Rheswm: Er wyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

7.7

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

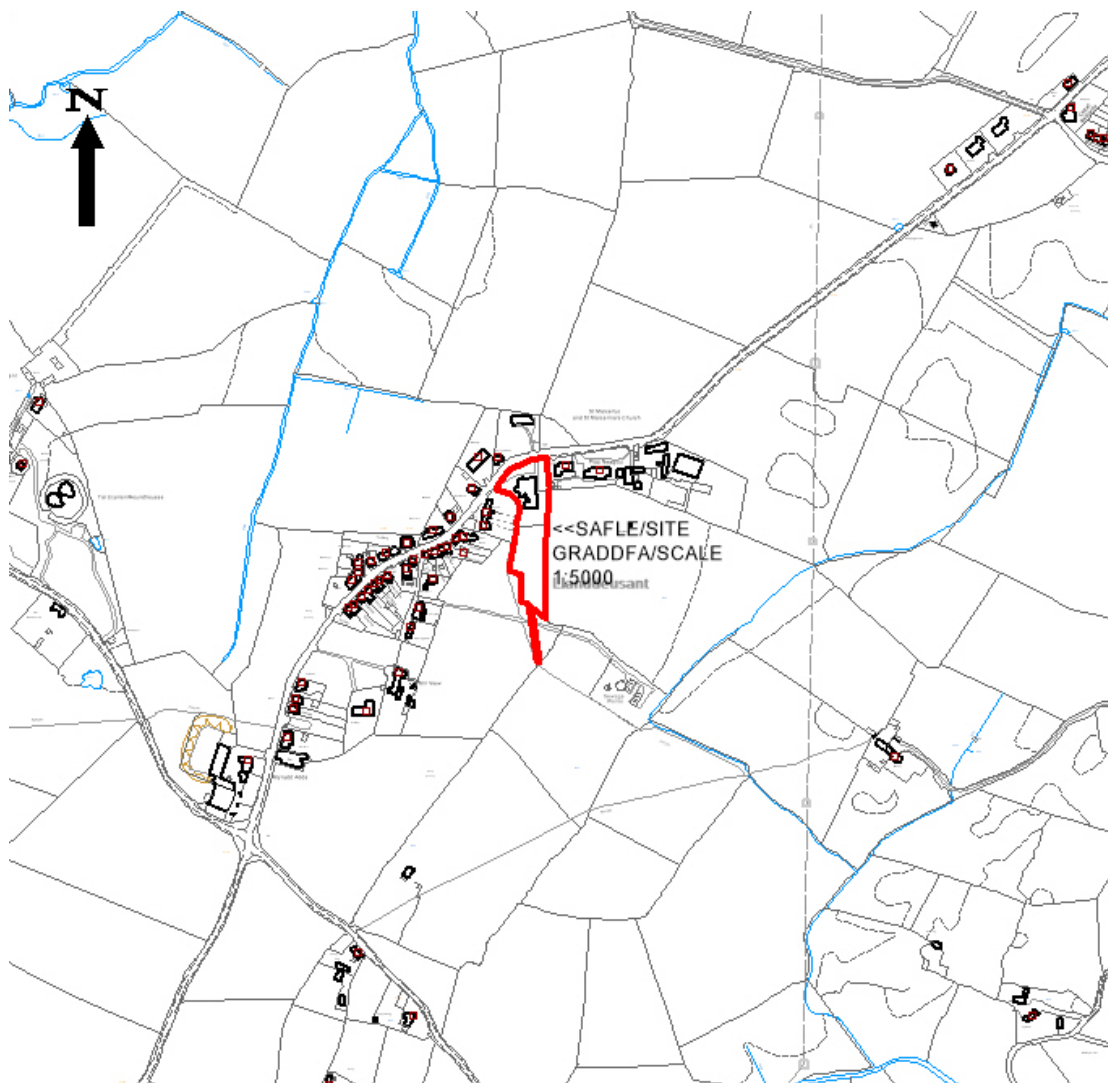
Rhif y Cais: **47C149** Application Number

Ymgeisydd Applicant

DU Construction Ltd

Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol presennol, newid defnydd yr ysgol i swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for part demolition of the existing school, change of use of school into an office (Class B1), the erection of 10 dwellings together with the creation of a new vehicular access at

Ysgol Gynradd Llanddeusant Primary School, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 01/03/2017

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn ymwneud â thir sy'n berchen yn rhannol i'r Cyngor.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2017 fe benderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cael safbwyntiau pellach y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r angen am dai yn y pentref. Cafwyd barn y Cyngor Cymuned ac mae'r llythyr wedi ei gynnwys yn y pecyn llythyrau ar gyfer yr aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer dymchwel rhan o adeilad yr ysgol a newid defnydd yr adeilad yn swyddfa ynghyd â chodi 12 annedd ar dir tu ôl iddo a chreu mynedfa gerbydau newydd.

Yn dilyn trafodaeth, mae'r cynllun fel ag y mae'n cael ei gyflwyno yn cadw'r elfen o newid defnydd yr ysgol yn swyddfa a'r cynigion ynghylch mynedfa newydd ond mae nifer yr anheddau a gynigir wedi newid i 10 ac mae hynny'n golygu bod yr anheddau ar y safle wedi cael eu hail-alinio.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol; diogelwch priffyrdd a draeniad.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 2: Swyddi Newydd
Polisi 35: Gwarchodaeth Natur
Polisi 48: Meini prawf datblygu Tai
Polisi 50: Setliadau rhestredig
Polisi 51: Safleoedd mawr

Cynllun Strwythur Gwynedd

Polisi A2: Tir ar gyfer Tai
Polisi A3: Graddfa a chyflwyno'n raddol
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, lleoli a dyluniad
Polisi D20: Gwarediad Carthffosiaeth

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygiad
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP4: Pentrefi
Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 9

TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 12: Dyluniad

TAN 20: Yr Iaith Gymraeg – Unedol

Cynlluniau Datblygu a Rheolaeth Cynllunio

SPG: Tai Fforddiadwy

SPG: Canllaw Dyluniad

SPG: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned – dim gwrthwynebiad i ddymchwel rhan o'r ysgol a chefnogi'n llawn y bwriad i newid defnydd yr adeilad yn swyddfeydd.

Yn wreiddiol, derbyniwyd gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig oherwydd nifer a dwyster y tai.

Gwrthwynebiad i'r datblygiad tai arfaethedig mewn perthynas â'r nifer a dwysedd y datblygiad. Ymholiad am faint y safle a'i allu i letya 12 annedd (a nodwyd fel 5.5ha ond sy'n agosach i 0.5ha) a phryderon a fynegwyd mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Cynnydd o 30% ym maint y pentref. Er nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygiad y tai, byddai'r Cyngor Cymuned yn argymhell datblygiad o ddim mwy na 6 – 8 tŷ ar y safle.

Mewn ymateb i'r cynigion diwygiedig ar gyfer 10 o anheddau, mae'r Cyngor Cymunedol yn codi pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd ac os caiff materion diogelwch priffyrdd eu datrys, amseriad y gwaith; ystyrir hefyd bod angen tirlunio'r safle.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – awgrym amod ynghylch tir llygredig

Llwybrau Troed – mae aliniad y llwybr troed ar y map terfynol wedi'i ddangos yn anghywir lle mae'n croesi'r safle – nid yw'r llwybr troed yn croesi'r safle a byddir yn gofyn am Orchymyn Addasu'r Map Terfynol.

Ymgynghorydd Ecologol – sylwadau, cynghori agwedd ragofalus

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Amod yn gofyn am waith archeolegol.

Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirlun – nid yw'r ysgol, fel yr Eglwys gyferbyn, yn adeilad rhestredig ond er hynny mae'n adeilad o ddi-ddordeb lleol yn bensaernïol a hanesyddol. Gellid ystyried dymchwel yn rhannol yr ychwanegiadau modern er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd y tu ôl i'r safle.

Dim ymateb wedi'i dderbyn i'r cynllun wedi'i ddiwygio ar adeg ysgrifennu.

Adran Ddraenio - angen cadarnhad pellach o'r manylion y gofynnwyd amdanynt. Manylion a dderbyniwyd yn foddhaol mewn egwyddor. Angen amodau.

Adran Briffyrdd – Cyfarfod wedi'i drefnu â'r ymgeisydd er mwyn trafod anghenion. Awgrymu caniatá

Dŵr Cymru – Amod safonol wedi'i awgrymu

Uned Polisi Cynllunio ar y cyd – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyfoeth Naturiol Cymru – dim gwrthwynebiad

Ymateb y cyhoedd i'r hysbysiad: 7 llythyr gwrthwynebu wedi eu derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch priffyrdd yn y fynedfa arfaethedig a chreu traffig;
Mae'r llain welededd yn croesi tir trydydd parti ac ni fedrir cyflawni hyn;

Dim angen am dai ychwanegol – nifer o dai eisoes ar werth yn y pentref;
Does dim angen adnoddau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad; nid yw'r safle'n cael ei wasanaethu gan system drafnidiaeth dda;
Nid yw'r dyluniad arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad y pentref;
Cefnogaeth ar gyfer y newid defnydd o'r ysgol i fod yn swyddfeydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA966/CC: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ynghyd â dymchwel yr hen safle ar dir yn Ysgol Gynradd Llanddeusant – Cymeradwywyd 03/10/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae'r safle wedi'i leoli o fewn pentref Llanddeusant sy'n setliad rhestredig a ddiffinnir o dan bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn sydd fel arfer yn caniatáu datblygiad plotiau unigol o fewn neu ar ymyl y pentref.

Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae tu ôl i'r safle) o fewn ffin datblygu'r pentref yn gyfan gwbl fel y diffinnir o dan Bolisi HP4 o'r UDP a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiad nifer diderfyn o blotiau.

Mae Llanddeusant wedi'i nodi fel clwstwr ar fap 137 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ac o dan Bolisi TAI18 sy'n cefnogi cynigion am dai fforddiadwy newydd ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd sy'n cysylltu â'r clwstwr yn uniongyrchol, yn amodol ar feini prawf.

Mae'r CDLI ar y Cyd yn ystyriaeth bwysig ond ni ellir rhoi llawr o bwys arno yn y broses o wneud penderfyniad ar hyn o bryd. Bydd y Cyngor cyn hir yn cyhoeddi Rhybudd Newidiadau Materion yn Codi sy'n cynnwys newid i Bolisi TAI18 a thynnu clystyrau penodol, yn cynnwys Llanddeusant, o'r rhai hynny sydd wedi'u hadnabod o dan y Polisi hwn yn ogystal â diddymu cyfyngiad ar niferoedd yn ystod cyfnod y cynllun (pwynt Gweithredu S3 / PG6). Bydd hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus pellach ac archwiliad cyn i'r Cynllun gael ei fabwysiadu. Er yn bwysig, o ystyried y newidiadau sy'n cael eu hargymell ac ymgynghoriad cyhoeddus pellach, ychydig o bwys y gellir ei roi ar bolisi TAI18 yn y cyswllt hwn.

Ystyriaeth o bwys bellach yw'r caniatâd cynllunio amlinellol a roddwyd ym mis Hydref 2013 ar gyfer dymchwel yr ysgol a datblygu'r safle fel safle preswyl (a ddaeth i 8 annedd gyda thri yn cael eu trefnu ar ffurf teras yn wynebu'r ffordd a'r gweddill yn dai ar eu pennau eu hunain ar y cae chwarae gyda ffordd fynediad yn mynd atynt). Nid oes cais wedi ei gyflwyno mewn perthynas â materion a gadwyd yn ôl.

Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol o dan y cais cychwynnol ar gyfer 12 annedd a drefnwyd fel tai pâr yn wynebu ffordd ystâd. Mae'r cynllun wedi'i leihau i 5 pâr o unedau pâr gyda'r unedau pellaf wedi'u troi i wynebu'r gogledd.

Roedd yr 8 eiddo a gymeradwywyd yn flaenorol o dan y caniatâd amodol yn defnyddio holl ardal y safle yn dilyn dymchweliad adeilad yr ysgol.

Mae safle'r ysgol i gyd yn ymestyn i tua 0.5ha a bydd tua 0.36ha o'r llecyn hwn yn lletya'r 10 uned arfaethedig. Mae'r cynllun wedi'i leihau o'r 12 annedd a gynigiwyd yn wreiddiol i gynllun o 10 annedd. Mae Polisi HP2 o'r CDU a Stopiwyd yn awgrymu dwysedd o 30 annedd yr hectar, rhywbeth y mae'r cynllun o 10 annedd yn ei fodloni. Mae pryder wedi'i fynegi gan drigolion lleol y bydd y cynllun yn cynrychioli cynnydd o 30% ym maint y pentref ac yn wreiddiol, mynegodd y Cyngor Cymuned bryderon tebyg er y byddai'n cefnogi cynllun o rhwng 6 ac 8 annedd yn ychwanegol at newid defnydd yr ysgol yn swyddfeydd.

Cefnogir y cais gyda Datganiad Iaith Gymraeg sy'n cefnogi'r cynllun. Yn ychwanegol at hyn, deallir bod darparwr tai cymdeithasol wedi cadarnhau bwriad i ddatbygu'r safle er mwyn darparu tai fforddiadwy. Yn unol â Pholisi, rhaid neilltuo 30% o'r unedau fel unedau fforddiadwy. O ran yr angen am dai, mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae caniatâd wedi ei roddi ar gyfer 8 o anheddau. Cynigir dwy annedd yn

ychwanegol yn awr at y nifer sydd eisoes wedi ei cymeradwyo. Oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu, nid oes angen o ran polisi i asesu'r angen am dai.

Roedd yr ysgol yn destun cynllun rhaglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Mae gan yr adeilad, er ei fod wedi'i ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, du blaen deniadol i'r stryd yn y rhan hwn o'r pentref, sy'n ategu'r eglwys dros ffordd. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y rhannu mwy modern o adeilad yr ysgol a newid ei ddefnydd i fod yn swyddfeydd. Mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi:

2. Bydd y Cyngor yn cefnogi prosiectau creu swyddi ar y safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar y Map Cynigion ac sydd wedi'u nodi yn y Cynigion A1 o A35 lle maent yn cyd-fynd â'r meini prawf ym Mholisi 1. Bydd cyflogaeth sy'n creu datblygiad ar safleoedd eraill o fewn neu ar ymylon yr aneddiadau cydnabyddedig yn cael eu caniatáu lle maent ar raddfa ac o fath sy'n cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac sy'n cydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli ymysg yng nghanol datblygiad preswyl mewn pentref ac o gofio ei ddefnydd blaenorol fel ysgol, mae'r newid defnydd i fod yn swyddfa yn dderbyniol yn nhermau polisi ac amwynder.

Priffyrdd a Draenio: Mae pryderon wedi eu mynegi o ran y ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle ystyrir bod diffyg gweledd. Mae tu blaen y safle yn cynnwys palmentydd ac arferai'r safle gael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Bydd y swyddfeydd arfaethedig yn defnyddio'r fynedfa bresennol i gerbydau tra cynigir mynedfa newydd ar wahân ar gyfer y datblygiad tai. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais ar yr amod y mynnir ar rai modau.

Mewn perthynas â draeniad, mae canlyniadau profion mandylledd yn dynodi bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd dŵr wyneb o'r cynllun yn llifo i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig ac yn gollwng i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n golygu bod mwy o ddŵr nag y dyluniwyd ef ar ei gyfer ar y safle. Bydd dŵr budur yn mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Ddraeniad wedi gofyn am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mewn perthynas â draeniad, mae canlyniadau profion mandylledd yn dynodi bod ffosydd cerrig yn amhriodol ac y bydd dŵr wyneb o'r cynllun yn llifo i system ddraenio'r briffordd ar raddfa wanedig ac yn gollwng i gwrs dŵr i'r de o'r safle sydd wedi'i fwriadu ar gyfer unrhyw storm sy'n golygu bod mwy o ddŵr nag y dyluniwyd ef ar ei gyfer ar y safle. Bydd dŵr budur yn mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r Adran Ddraeniad wedi gofyn am gadarnhad o'r systemau y bwriedir eu defnyddio ac ystyrir y manylion yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Dylunio a Phreifatrwydd: Mae pryderon wedi eu mynegi am or-ddatblygiad y safle a dyluniad y tai mewn pentref gwledig bychan. Mae'r cynllun wedi'i ddiwygio er mwyn lleihau nifer yr anheddau ac wedi'i ddylunio i adlewyrchu safonau lle tai cymdeithasol. Bydd yr anheddau yn ymgorffori'r defnydd o lechi a cherrig lleol. Mae natur llinellol y safle yn cyfyngu'r gallu i greu unrhyw beth ar wahân i ddatblygiad llinellol ond mae'r cynllun wedi'i ddiwygio i ail-leoli'r anheddau ar ddiwedd y ffordd ystâd arfaethedig.

Does dim pryderon wedi'u codi gan gymdogion cyfagos o ran materion edrych dros eu heiddo neu golli preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng eiddo a therfyn y datblygiad, nid ystyrir y byddai datblygiad y safle at ddefnydd preswyl yn cael effaith andwyol ar yr amwynderau presennol. Fodd bynnag, mae'r Cyngor Cymuned yn codi pryderon ynghylch tirlunio'r safle ac am resymau amwynder oherwydd mae ar gyrion pentref ac mae amod wedi ei gynnwys i'r perwyl hwn.

7. Casgliad

Mae'r Cynllun yn dderbyniol yn nhermau polisi. Nid yw'r rhai a ymgynghorwyd â nhw yn codi unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn amodol ar amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio lleol ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol

(03) Bydd manylion llawn am dirlunio'r safle a'r holl ffensys, waliau neu ddulliau eraill o amgáu neu derfynau yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn eu gosod a byddant yn cael eu cynnwys yn unol at unrhyw fanylion a gymeradwyir cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau.

Rheswm: Er budd amwynder.

(04) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y safle sy'n dangos sut y ceir gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, ac iddo gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn parhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo oni bai y rhoddir caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw amrywiad. Ni chaniateir i unrhyw un fyw yn yr eiddo a gymeradwyir tan y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi eu cwblhau a'u bod yn weithredol.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl ac er mwyn sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i gynnal a chadw ffordd y stad a'r system ddraenio yn y dyfodol a hynny'n unol â chynlluniau a fydd yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau bod mynedfa ddiogel a hwylus i'r eiddo y mae'n ei gwasanaethau.

(06) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y datblygiad yn llifo i'r briffordd sirol.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb gael effaith andwyol ar y briffordd gyfagos.

(07) Bydd llain welededd 2.4m(pellter-X) x 40m (pellter-Y) i'r chwith a'r dde o gyffordd y lôn arfaethedig i'r stad yn cael ei darparu ac ni chaniateir unrhyw beth a fydd yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos o fewn y lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg a byddant ar gael cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd a byddant yn cael eu cynnal i'r pwrpas hwnnw'n unig wedi hynny.

Noder: Ile bydd angen, bydd y wal derfyn gyfredol yn cael ei gostwng er mwyn cydymffurfio gyda'r amod hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, sicrhau bod rhyng-welededd digonol rhwng traffig wrth y gyffordd a hynny er budd diogelwch ar y briffordd.

(08) Bydd ffordd y stad a'r llecynnau parcio'n cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a byddant ar gael i'w defnyddio cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw annedd y maent yn ei gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch a mwynderau a sicrhau bod mynedfeydd a llecynnau parcio diogel a hwylus ar gael ar gyfer yr anheddau.

(09) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y cynhelir ymchwiliad safle i natur a graddau'r llygredd yn unol â methodoleg sydd wedi'i chyflwyno'n flaenorol ac wedi'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio. Bydd canlyniadau'r ymchwiliad safle ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau. Os darganfyddir unrhyw lygredd yn ystod yr ymchwiliad i'r safle, bydd adroddiad yn nodi'r mesurau i'w cymryd er mwyn adfer y safle er mwyn ei wneud yn addas ar gyfer y datblygiad yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y safle'n cael ei adfer yn unol â'r mesurau a gymeradwyir cyn i'r datblygiad ddechrau. Os, yn ystod y datblygiad, y bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, na gafodd ei ddarganfod yn ystod yr ymchwiliad safle, bydd mesurau ychwanegol ar gyfer adfer ffynhonnell y llygredd yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd adferiad y safle yn cynnwys y mesurau ychwanegol a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er budd amwynder.

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd datganiad dull ar gyfer datblygiad y safle, gan gynnwys y gwaith coed a gwrychoedd a'r gwaith o drawsnewid yr ysgol, yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn a allai fod yn bresennol ar y safle.

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys sylfeini neu glirio safle) yn digwydd tan y bydd manyleb am raglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gyflawni yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol perthnasol yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo wedi i'r gwaith maes archeolegol gael ei gwblhau a cyn y gwneir unrhyw ddefnydd o'r safle at ddibenion gwyliau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu.

(12) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys gwaith daear neu glirio'r safle) yn cael ei wneud hyd oni fydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud wedyn a'r holl waith archeolegol yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r fanyleb a gymeradwywyd. Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol hwn yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo wedi i'r gwaith archeolegol hwn gael ei gwblhau a chyn y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio i ddibenion gwyliau.

Rheswm: Sicrhau bod rhaglen o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu.

(13) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau isod ynghyd â'r amodau fel y cawsant eu diwygio:

**Datganiad Dyluniad a Mynedfa 2016
Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gorffennaf 2016
Adroddiad Cadarn Drainage Adolygiad B Gorffennaf 2016
SH1467A.00.1 Cynllun Lleoliad y Safle
EL (2-) 01 Cynllun Llaur Arfaethedig o'r Ysgol
EL (2-) 02 Drychiad Arfaethedig yr Ysgol
SH1467 A.00.3 Gosodiad Safle Arfaethedig
SH1467 A.02.1 531 Tai**

SH1467 A.03.1 421 Tai
2010 Sied Côt (4 beic)

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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.