

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

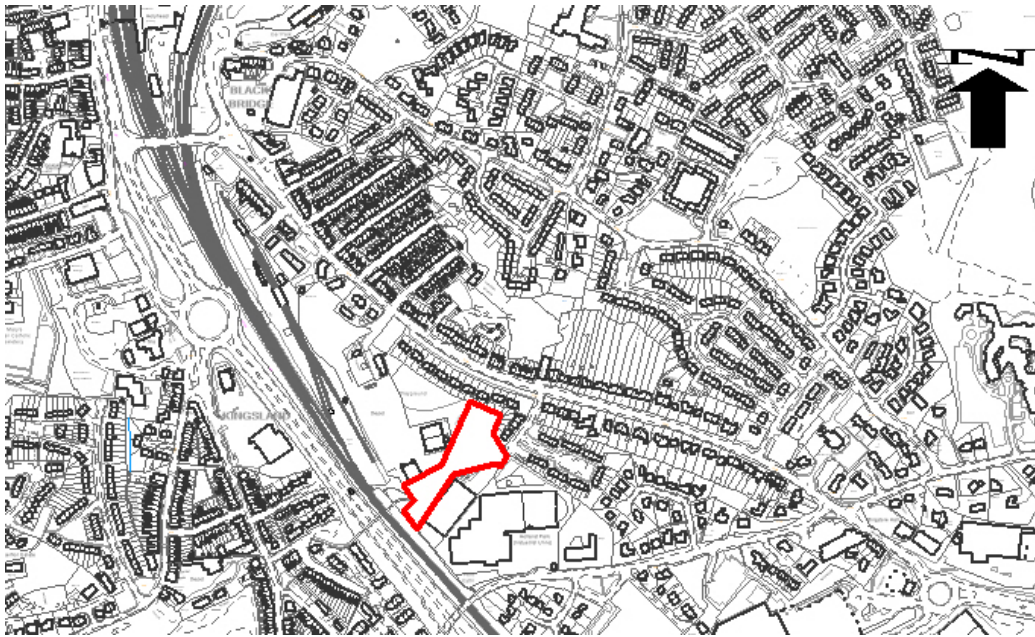
Rhif y Cais: **19C452F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

B C Services (Anglesey) Ltd

Cais llawn ar gyfer codi 15 o aneddu 2 lloft ac 10 o flatiau 1 lloft ar dir yn / Full application for the erection of 15 2 bedroom houses together with 10 1 bedroom flats on land at

Canada Gardens, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/04/2018

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

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol Cyngorydd Shaun Redmond oherwydd pryderon ymysg trigolion lleol mewn perthynas â gor-ddatblygiad a rheoli traffig. Yn ei gyfarfod ar 7fed Mawrth gwnaed argymhelliad i'r Pwyllgor ymweld a'r safle a'i leoliad cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd a'r safle ar 20fed Mawrth.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn ddarn o dir gwag y ceir mynediad iddo o Ffordd Llundain drwy Morrison Crescent. Mae eiddo diwydiannol yn ffinio ar y safle, sef Depo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail, lard LGV Gwynedd Shipping, tai a lle chwarae. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn rhedeg o Ffordd Llundain ar draws yr A55 i Penllech-Nest. Ceir mynediad i'r unedau diwydiannol cyfredol oddi ar yr un ffordd fynediad. Mae safle'r cais mewn lleoliad uchel mewn perthynas â'r A55 a'r rheilffordd a depo Gwynedd Shipping i'r gorllewin.

Cyflwynwyd cais cynllunio yn wreiddiol am 28 o unedau preswyl yn cynnwys 16 o dai 2 lofft a 12 o fflatiau 1 lofft. Yn dilyn trafodaethau gyda'r swyddogion, cafodd nifer yr unedau ei gostwng i 25 yn cynnwys 15 o dai 2 lofft a 10 fflat 1 lofft. Byddai'r mynediad cerbyd i'r datblygiad trwy fynedfa newydd oddi wrth Morrison Crescent. Byddai'r llwybr troed cyhoeddus sy'n croesi'r cais yn cael ei ddiffodd a byddai'r defnyddwyr wedyn yn defnyddio'r palmant ar hyd y briffordd drwy'r datblygiad arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfio gyda'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu a mwynderau
- Hanes cynllunio
- Egwyddor y datblygiad
- Cymeriad ac edrychiad yr Ardal Leol
- Effaith ar Fwynderau Preswyl Eiddo Cyfagos
- Effeithiau o ran Sŵn
- Ystyriaethau Priffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (2017)

TRA2: Safonau Parcio

TRA4: Rheoli Effeithiau Traffig

ISA5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai newydd

PCYFF1: Ffiniau Datblygu

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Chynllunio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF5: Rheoli Dŵr

PS17: Strategaeth Setliad

TA1: Tai Mewn Canolfannau Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol

AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

AMG5: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 9 2016 "PCC"

NCT 11: Sŵn
NCT 12: Dyluniad

Canllawiau Cynllunio Atodol CCA Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008) "CCA Dylunio".

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cyngor Tref Caerdybi – Penderfynwyd peidio â gwrthwynebu'r cais ar yr amod bod yr holl fesurau mewn perthynas â mynediad, priffyrdd a diogelwch cerddwyr yn cael eu sicrhau ac y gofynnir i'r datblygwyr wneud rhaid gwelliannau yn ardal y cynllun yn Ffordd Llundain er budd y gymuned leol.

Y Cyngorydd Shaun James Redmond – Wedi galw'r cais cynllunio i mewn i'r pwyllgor cynlluniau oherwydd pryderon ymysg trigolion lleol mewn perthynas â gor-ddatblygiad a rheoli traffig.

Awdurdod Priffyrdd – Caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Nid oes unrhyw fanylion ynghylch dŵr wyneb wedi cael eu cynnwys gyda'r cyflwyniad hwn ac o'r herwydd, ni fedraf wneud unrhyw sylwadau am ddigonolrwydd y cynigion hyn.

Gwasanaeth Tai – Mae galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaerdybi, mae'r galw am dai cymdeithasol (anghenion cyffredinol) fel a ganlyn:
35 x 1 llofft, 17 x 2 llofft, 3 x 3 llofft, 4 x 4 llofft a 2 x 5 llofft. Mae galw canolraddol am dai fel a ganlyn:
84 x 2 llofft, 63 x 3 llofft ac 11 x 4 llofft. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cwrdd â'r galw yn lleol ac rwy'n cefnogi'r cais.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd "GAPS" – Yn seiliedig ar y canlyniadau negyddol yn yr adroddiad archeolegol a gyflwynwyd, nid oes angen unrhyw ymyrraeth archeolegol bellach ar y safle. Ymddengys bod y safle cyfan wedi cael ei glirio yn ystod y gwaith a wnaed ond rhyw flwyddyn neu ddwy yn ôl i gael gwared ar Lysiau'r Dial – mae'n debygol iawn fod y gwaith wedi gwneud i ffordd â gwaddodion archeolegol ond nid oes unrhyw ffordd o adfer y wybodaeth hon.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Caniatáu gydag amodau yn unol â'r asesiad ecolegol a gyflwynwyd, argymhellir amod yn benodol mewn perthynas â moch daear. Yn ogystal, argymhellir amod bio-ddiogelwch er mwyn rheoli Llysiau'r Dial. Yn cynghori y dylid cael rhyw nodweddion ecolegol fel rhan o'r cynlluniau i warchod a gwella bioamrywiaeth dan Adran 6 Deddf yr Amgylchedd 2016 ac awgrymir gwaith plannu.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Yn argymhellir amod tir llygredig. Dylid cynnwys y mesurau lliniaru sŵn a nodwyd eisoes yn nyluniadau adeiladu'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – O ran yr angen i ddarparu llecynnau agored mewn perthynas â datblygiadau tai newydd dan bolisi ISA5 (Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd) deuir i'r casgliad bod y ddarpariaeth bresennol yn cwrdd â'r safon o ran pellter hwylus ac o'r herwydd nid oes angen unrhyw gyfraniad o'r cynnig hwn.

Dysgu Gydol Oes – Yn seiliedig ar y capasiti cyfredol, mae angen cyfraniadau ariannol tuag at:

- Cyfleusterau newydd yn Ysgol Kingsland ar gyfer plant 4-11 oed
- Cyfleusterau newydd yn Ysgol Uwchradd Caerdybi ar gyfer disgyblion 12 a 13 oed.

Ymgynghorydd Tirlunio – O safbwynt darpariaethau polisi PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio), er bod y sgôp o ran tirlunio ar y dwysedd a gynigir yn gyfyngedig, dylid ystyried plannu gwrychoedd ar hyd y ffiniau mewn ymateb i'r golygfeydd rhwng y safle a'r unedau diwydiannol ac i'r safle o'r Llwybr Cyhoeddus.

Cyfoeth Naturiol Cymru "CNC" – Argymhellir amod i reoli Llysiau'r Dial. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau o ran rhywogaethau a ddiogelir ar yr amod y glynir wrth yr argymhellion yn yr

arolwg o rywogaethau a ddiogelir. Yn dweud bod tyllau archwilio ar gyfer dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu marcio'n glir ar safle'r cais.

Network Rail – Wedi dweud ar y cychwyn bod safle'r cais yn cynnwys tir a oedd yn eu perchenogaeth hwy ac fe ddiwygiodd yr ymgeisydd, ar sail heb ragfarn, safle'r cais i adael allan yr ardal dan sylw. Dylai'r awdurdod cynllunio lleol gynnal trafodaethau i liniaru sŵn a dirgrynant o Ddepo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail a'r rheilffordd weithredol sydd gerllaw.

Hawliau Tramwy Cyhoeddus – Gwnaed gorchymyn dan a257 DCGTh 1990 i ddiddymu rhan o Lwybr rhif 12 yn y safle hwn fel y gellir symud ymlaen gyda'r datblygiad. Cadarnhawyd y gorchymyn ar 2/08/2017 ond ni ddaw i rym hyd oni fydd y Cyngor wedi ardystio bod gwaith a bennwyd yn y gorchymyn wedi cael ei gwblhau wrth ein bodd. Y waith dan sylw yw:

1. Adeiladu ffordd a throedffordd ar y stad i safon mabwysiadu.
2. Gwaith wrth y troad ger Pont Penllechnest lle bydd y llwybr byrrach yn ymuno (cyrbinau isel, bolardiau, llinellau gwyn a symbolau).

Rydym yn argymhell fod y gwaith hwn yn cael ei wneud cyn gynted ag sy'n bosibl er mwyn lleihau i'r eithaf ar unrhyw gyfnod dros dro y bydd y llwybr ar gau. Hyd yma, nid yw'r datblygwyr wedi gofyn am gael cau'r llwybr am gyfnod dros dro.

Wales & West Utilities – Wedi nodi lleoliad eu cyfarpar nwy.

Llywodraeth Cymru (Prifffyrdd) – Caniatâd amodol gan sicrhau fod y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r adroddiad acwsteg a gyflwynwyd.

Dŵr Cymru – Mae carthffos ddisgyrchiant gyfun 375mm yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a byddai angen hawddfaint 3m y naill ochr i linell ganol y beipen hon. Petai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn parthau diogelwch y garthffos, byddai angen gwyr'r garthffos gyhoeddus a gellir cyflwyno cais am hynny dan Adran 185 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991. Noder y bydd dŵr budr yn cael ei ollwng drwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac y bydd dŵr wyneb yn rhedeg i gwrs dŵr sydd eisoes yn bodoli.

Ymateb y cyhoedd:

Yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ym mis Medi 2017 ac yn dilyn y newidiadau a wnaed i'r cais ym mis Chwefror 2018, derbyniwyd yn gwrthwynebiad am y rhesymau canlynol:

- Mae problemau traffig eisoes ar Ffordd Llundain oherwydd cyflymder/y nifer o drigolion sy'n parcio eu ceir ar y pafinau.
- Byddai arafu traffig ar hyd Ffordd Llundain drwy gyfrwng twmpathau/camerâu yn gwella diogelwch
- Nid yw rhai pobl sy'n defnyddio'r ffordd fawr yn sylweddoli fod rhai cerbydau yn troi i Morrison Crescent, maent yn meddwl mai pasio ceir eraill mae nhw. Mae eraill hefyd yn defnyddio blaen-gwrt y garej gyferbyn i wneud eu ffordd o gwmpas cerbydau sy'n troi i Morrison Crescent ac mae hynny'n beryglus.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynydd yn nifer y cerbydau sy'n troi i mewn i Morrison Crescent.
- Nid oes unrhyw groesfan i blant groesi i Morawelon ar y rhan hon o Ffordd Llundain ac mae hynny'n beryglus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H/349/TR – Newid defnydd rhan o Ffatri Wau Ynys Môn a defnyddio'r tir o'i chwmpas fel warws a lle storio – Caniatawyd 23/12/80

19C452 – Defnyddio oddeutu hanner yr hen ffatri wau fel cyfleuster storio ar gyfer busnes llogi peiriannau ynghyd â chynnal a chadw a glanhau'r peiriannau sy'n cael eu storio yn Canada Gardens – Gwrthodwyd 24/1/91

19C452A – Newid defnydd gweddill yr adeilad a ddefnyddiwyd ar gyfer storio a dosbarthu i ddefnydd diwydiannol ysgafn yn Canada Gardens, Caerdybi – Caniatwyd 5/1/96

19C452B – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Tynnwyd y cais yn ôl 5/12/05

19C452C – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 25/4/07

19C452D - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 12/12/2008 Caniatwyd Apêl 2/11/2009

19C452E – Cais amlinellol i godi 18 o dai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – caniatwyd gydag amodau 07.07.2014.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio: Mae'r egwyddor o ddatblygu tai wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais fel y manylir yn yr hanes cynllunio uchod a chaniatwyd cais 19C452D mewn apêl lle rhoddodd yr Arolygydd ystyriaeth fanwl i'r effeithiau o safbwynt priffyrdd a sŵn. Yn ddiweddarach, caniatwyd cais 19C452E ar gyfer 18 o anheddau ac mae'r caniatâd cynllunio hwn yn parhau i fod yn ddilys.

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Caerdybi dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLI ar y Cyd. Mae Caerdybi wedi ei gategoreiddio fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan ddarpariaethau polisi TAI1 y CDLI ar y Cyd ac mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygiadau tai ar hap-safleoedd o fewn y ffin yr anheddiad. Dywed Polisi PS17 y CDLI ar y Cyd y caiff tai eu dosbarthu yn seiliedig ar y strategaeth ar gyfer aneddiadau a rhaid i gyfran uwch o ddatblygiadau gael eu hadeiladu mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caerdybi yn seiliedig ar y lefel o wasanaethau ac ati sydd ar gael yn yr anheddiad ond ar yr amod fod capasiti amgylcheddol a chymdeithasol a seilwaith i gymryd y datblygiad.

Dywed Polisi TAI8 (Cymysgedd Priodol o Dai) y dylai cynigion gyfrannu tuag at ddiwallu'r anghenion a nodwyd yn y gymuned drwy gwrdd â'r gofynion yn y meini prawf a restrwyd sy'n cynnwys sicrhau cymaint ag sy'n bosibl o dai fforddiadwy a sicrhau defnydd cynaliadwy o dir drwy sicrhau bod dwysedd unrhyw ddatblygiadau'n gydnaws â mwynderau lleol. O ran yr angen am y datblygiad, mae Gwasanaethau Tai y Cyngor wedi dweud bod galw mawr am dai fforddiadwy yng Nghaerdybi ac oherwydd bod y cynnig yn cwrdd ag angen lleol, maent yn cefnogi'r datblygiad. Er y cafwyd ar ddeall y bydd y datblygiad yn cynnwys 100% fforddiadwy, mewn cydweithrediad gyda'r Cyngor, mae angen cwblhau cytundeb cyfreithiol a fydd yn mynnu fod 10% o'r unedau'n cael eu datblygu fel tai fforddiadwy er mwyn cydymffurfio gyda pholisi TAI15 (Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy) oherwydd gellid datblygu'r caniatâd cynllunio i ddibenion y farchnad gyffredinol. Roedd angen 30% tai fforddiadwy neu 6 uned mewn cysylltiad â chais cynllunio 19C452E yn y datblygiad blaenorol ond mae hyn yn awr wedi cael ei ddisodli gan ddarpariaethau'r CDLI ar y Cyd.

Mae'r safle cais yn dir sydd wedi ddatblygu'n flaenorol a mae polisi cynllunio cenedlaethol yn adran 4.9 o PCC yn hybu ail-ddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau cyfredol lle mae tir gwag neu tir nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohono i ddibenion addas, megis y diben yn y cais hwn.

Yn ogystal, mae safle'r cais wedi ei leoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn pellter cerdded i ganol y dref a siopau a chyfleusterau cymuned a theithio eraill ac yn ogystal, mae ar un o'r prif lwybr bysus. Mae PPC a NCT18 yn annog i ddatblygiadau sy'n creu trafnidiaeth megis yr un y gofynnir amdano yma i gael eu datblygu mewn lleoliadau o'r fath.

Oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle a bod y cais yn cyd-fynd â ddarpariaethau'r polisi a ddisgrifir, mae egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. Mae'r cynnig yn y cais cynllunio hwn yn cynnig mwy o unedau na'r nifer a ganiatwyd yn wreiddiol ac mae'r dwysedd a'r berthynas gyda'r ardal o'i gwmpas yn cael sylw pellach isod.

Cymeriad ac Edrychiad yr Ardal Leol:

I wneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, dywed Polisi PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu) y CDLI ar y Cyd, y dylai fod o leiaf 30 o unedau tai fesul hectar oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau sy'n mynnu dwysedd is. Dwysedd y datblygiad arfaethedig yw 55 o unedau fesul hectar. Er bod hyn yn ymddangos yn uchel, mae'n ystyriaeth o bwys bod 12 o'r unedau yn fflatiau un ystafell wely sydd â 2 uned mewn un adeilad sy'n golygu dwysedd uwch; fel y dywedwyd uchod, mae angen yng Nghaergybi am y math yma o ddatblygiad. Y 30 uned fesul hectar yw'r ffigwr isaf ac yn y lleoliad priodol, mae PCC yn annog amgylcheddau byw sydd wedi eu cynllunio'n dda a, lle mae hynny'n briodol, ar ddwysedd uwch ar yr amod na fydd y cynigion yn niweidio cymeriad neu fwynderau'r ardal, ac mae hynny'n cynnwys yr effaith ar anheddau cyfagos o ran preifatrwydd ac edrych drosodd.

O ran cymeriad yr ardal, mae polisiau PCYFF3 (Dylunio a Chynllunio Lle) a PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio) y CDLI ar y Cyd yn dweud bod angen i ddatblygiadau newydd fod o ddyluniad o ansawdd uchod a bod angen iddynt ymdoddi i'r ardal o'u cwrpas. Mae'r datblygiadau arfaethedig yn unedau deulawr sydd naill ai'n dai pâr neu sy'n ffurfio rhan o res o eiddo tebyg, gyda lle parcio ar gyfer cerbydau modur ar y stryd neu o fewn cwrtill yr uned. Byddai'r unedau yn cael eu rendro a'u toi â llechi. Ystyrir bod gosodiad a dyluniad y cynigion yn adlewyrchiad o'r gwahanol fathau o dai sydd i'w gweld ar hyd y rhan hon o Ffordd Llundain ac am y rheswm hwn, mae'n dderbyniol o ran yr effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal.

Mae Llwybr Cyhoeddus yn croesi safle cais a bydd y llwybr hwn yn cael ddiffodd fel rhan o'r datblygiad a bydd defnyddwyr wedyn yn defnyddio'r palmant trwy'r datblygiad. Mae hyn yn golygu y bydd y datblygiad yn weddol amlwg yn y golygfeydd cyhoeddus. Yn hyn o beth, ystyrir y bydd datblygu'r safle hwn a ddatblygwyd eisoes yn gwella mwynderau gweledol yr ardal leol. Gan gymryd i ystyriaeth sylwadau'r Ymgynghorydd tirlunio, argymhellwyd amod tirlunio a fydd yn gwella'r datblygiad yn ôl gofynion y polisi. Isod, rhoddir ystyriaeth bellach i effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos.

Effaith ar Fwynderau Preswyl Deiliaid Eiddo Cyfagos a Deiliaid y Datblygiad Arfaethedig:

Bydd y datblygiad yn cael yr effaith bennaf o safbwynt edrych drosodd a chysgodi ar yr eiddo cyfredol sydd gerllaw safle'r cais ar Ffordd Llundain (gan gynnwys yr eiddo sy'n wynebu Morrison Crescent). Mae drychiadau cefn yr eiddo hyn yn wynebu'r datblygiad arfaethedig ac mae eu gerddi cefn yn agos at safle'r cais.

Mae'r lefelau arfaethedig a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi y bydd yr anheddau cyfredol ar Ffordd Llundain ac yn wynebu Morrison Crescent, yn gyffredinol, ar lefel uwch na'r datblygiad arfaethedig. Bydd arwynebedd llawr y fflatiau arfaethedig sydd agosaf at gefn yr eiddo cyfredol eraill sy'n wynebu Ffordd Llundain yn uniongyrchol, ychydig yn uwch na rhai'r anheddau cyfredol.

Mae CCA y Cyngor ar Ddylunio yn darparu canllawiau mewn perthynas â'r pellteroedd lleiaf a ganiateir rhwng anheddau cyfredol ac anheddau arfaethedig a'u ffiniau. Mae'r cynigion yn y cais hwn wedi cael eu trafod gyda swyddogion, megis y ffaith bod digon o bellter rhwng drychiadau cefn ac ochr yr anheddau arfaethedig a ffiniau a drychiadau cefn yr eiddo ar Ffordd Llundain. Oherwydd yr ystyriaethau hyn, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr eiddo yn Ffordd Llundain.

O ran effaith weledol y datblygiadau cyfredol, yn enwedig Iard Gwynedd Shipping, ar fwynderau deiliaid yr anheddau arfaethedig, ystyriwyd hyn eisoes gan yr Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â chais cynllunio amlinellol 19C452D a oedd o'r farn y gellid lliniaru'r mater gyda chynllun a oedd wedi ei ddylunio'n briodol. Cafodd cais 10C452E ei gymeradwyo wedi hynny ac mae'n parhau i fod yn ddilys ac mae'n darparu sefyllfa wrth gefn lle mae'r egwyddor o leoli'r unedau yn agos at yr unedau ac yn wir rhai ffiniau megis y lle chwarae y tu ôl i Ffordd Llundain eisoes wedi ei sefydlu. Mae gosodiad y cynigion sy'n destun yr adroddiad hwn yn cymryd sylw o'r ystyriaethau pwysig hyn. Caiff effaith sŵn ar ddeiliaid yr anheddau arfaethedig ei hystyried isod.

Effeithiau Sŵn: Mae'r A55, y Rheilffordd rhwng Caergybi a Chaer a Depo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network Rail wedi eu lleoli i'r gorllewin o'r safle. Dywed Network Rail y dylai'r Cyngor gynnal trafodaethau i liniaru'r sŵn a'r dirgrynant o Ddepo Gwaith Cynnal a Chadw Ysgafn Network

Rail a'r reilffordd weithredol sydd gerllaw. Mae'r safle hefyd yn uchel uwchben depo HGV Gwynedd Shipping i'r gogledd orllewin.

Dengys hanes cynllunio'r safle bod Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cynnal arolwg monitro sŵn 24 awr i asesu ffynonellau sŵn a bod hynny wedi sefydlu bod safle'r cais o fewn Categori B (NCT11) o ran y graddau y mae'n agored i sŵn sy'n golygu y dylid cymryd sŵn i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac y dylid, lle mae hynny'n briodol, osod amodau i sicrhau lefel dderbyniol o ddiogelwch. Wrth ddelio gyda'r apêl dan gyfeirnod 19C452D, roedd yr Arolygydd yn derbyn y gellid delio yn foddhaol gyda materion sŵn drwy osod amod.

Mae adroddiad acwsteg wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n argymhell mesurau lliniaru o ran y math o wydr, fentiau hidlo a rhwystrau acwstig i warchod y llecyn mwynderau allanol. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig ar yr amod bod y mesurau lliniaru sŵn a nodwyd eisoes yn cael eu cynnwys yn nyluniadau adeiladu'r datblygiad ac mae'r gofyniad hwn wedi cael ei gynnwys fel amod cynllunio. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd sylwadau "Network Rail" wrthi'n cael eu hasesu a cheir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Oherwydd fod y datblygiad mor agos o safbwynt gweledol a sŵn at y deunyddiau presennol a ddisgrifir, ystyrir bod angen rhoi amod ynghlwm wrth y caniatâd yn gwahardd estyniadau i'r anheddau oherwydd y gallai hynny gael effaith annerbyniol ar fwynderau'r deiliaid.

Ystyriaethau Priffyrdd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Nid yw Cyngor Tref Caerdybi yn gwrthwynebu'r cynnig ar yr amod bod yr holl fesurau sy'n ymwneud â mynediad, priffyrdd a diogelwch cerddwyr yn cael eu rhoi yn eu lle. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon am y traffig ychwanegol a fydd yn ymuno â Ffordd Llundain o'r safle. Nid oedd yr Arolygydd yn ystyried bod y pryderon a godwyd yn yr apêl yn ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Mae Swyddog HTC yn fodlon bod y llwybr troed cyhoeddus yn cael ei ddiddymu a defnyddwyr ar ôl defnyddio'r pafin trwy'r datblygiad arfaethedig.

Materion Eraill: O ran draenio dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon cyn belled ag y bod amod yn cael ei osod yn pennu'r pwynt cyswllt i'r garthffos gyhoeddus. Yn ychwanegol at hyn, mae carthffos ddisgyrchiant gyfun 375mm yn croesi'r safle ac fel rhan o'r cynigion hyn, byddai'r garthffos hon yn cael ei gwro. O ran dŵr wyneb, darparwyd manylion arwyddol sy'n dangos y bwriedir defnyddio ffosydd cerrig ond fel y dywed Swyddog Draenio'r Cyngor, ychydig o wybodaeth sydd ar gael a bydd angen amod er mwyn sicrhau bod y manylion hyn yn dderbyniol.

Mewn perthynas ag ecoleg, mae CNC a Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon na fydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ar yr amod y cydymffurfir gyda'r mesurau lliniaru ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Yr un modd, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith sylweddol ar y safleoedd a warchodir yn statudol y gwneir cyfeiriad atynt yn ymateb CNC. Gellir sicrhau'r gwelliannau amgylcheddol y mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylchedd y Cyngor yn gofyn amdanynt drwy amod sy'n argymhell dull tirlunio. Yr un modd, argymhellwyd amod am resymau bio-ddiogelwch i reoli unrhyw rywogaethau ymwithiol a all fod ar safle'r cais.

Fel hen safle diwydiannol, mae safle'r cais yn cynnwys tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi awgrymu amod yn mynnu bod gwaith archwilio (ynghyd ag unrhyw gamau lliniaru petai raid) yn cael ei wneud cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu.

Mae Cyngor Tref Caerdybi yn dweud y dylid gofyn i'r datblygwr wneud rhai gwelliannau yn ardal y cynllun ar Ffordd Llundain er budd y gymuned leol. Fel yr eglurwyd yn y rhan hwn o'r adroddiad sy'n ymwneud ag ymgynghori mae'r UPCC wedi asesu lefel y ddarpariaeth sydd ar gael yn yr ardal ac nid ydynt o'r farn y gellir cyfiawnhau cais am gyfraniad dan ddarpariaethau polisi ISA5 (Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd). Mae'n ystyriaeth o bwys fod gan yr ymgeisydd gynllun wrth gefn, sef caniatâd cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys ar gyfer 16 o unedau ac fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn, roedd gofyniad i'r ymgeisydd wneud cyfraniad ariannol tuag at gynnal a chadw'r lle chwarae y tu cefn i Ffordd Llundain. Cafwyd ar ddeall gan yr ymgeisydd ei fod wedi gwneud y taliad hwn.

O ran gofynion eraill y CDLI ar y cyd, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF6 (Rheoli Dŵr) sy'n gofyn am gyflwyno datganiad ynghylch arbed dŵr. Yr un modd, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i wneud cyfraniad tuag at y gofynion addysgol a nodir yn sylwadau gwasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor yn unol â gofynion ISA1 (Darparu Seilwaith) sy'n gofyn am gyfraniadau ariannol er mwyn sicrhau bod digon o gapasiti yn y seilwaith i gwrdd ag anghenion y datblygiad. Mae'r swm hwn wrthi'n cael ei benderfynu'n derfynol ar hyn o bryd ac mae'r ffaith fod gan yr ymgeisydd hefyd, fel y dywedwyd eisoes, ganiatâd cynllunio sy'n parhau i fod yn ddilys ar gyfer 18 o unedau preswyl, yn cael ei ffactora i mewn a rhoddir diweddariad yn y cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio.

7. Casgliad

Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl eisoes wedi cael ei sefydlu ar safle'r cais ac mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli sy'n ystyriaeth o bwys o ran lleoliad yr anheddau o gymharu â ffiniau'r safle a swm y cyfraniad y gofynnir amdano gan Wasanaeth Dysgu Gydol Oes y Cyngor a oedd yn cael ei benderfynu'n derfynol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Mae'r cynnig yn golygu cynnydd yn nifer yr anheddau ond ystyrir bod hyn yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio a ddisgrifir sy'n galw am ddwyseddau effeithlon mewn lleoliadau addas lle nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol ar gymeriad yr ardal neu fwynderau preswyl. Ystyrir bod yr holl faterion eraill yn dderbyniol fel y cânt eu disgrifio a dim ond sylwadau Network Rail mewn perthynas â sŵn/dirgryniant sy'n parhau i fod angen sylw fel a ddisgrifwyd yn yr adroddiad.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Bod **caniatâd** cynllunio'n cael ei roddi ar yr amod fod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau yn mynnu bod:

1. 10% o'r datblygiad yn fforddiadwy – mae hynny'n cyfateb i 3 uned.
2. Cyfraniad ariannol yn cael ei roddi tuag at gyfleusterau newydd yn:
 - a. Ysgol Kingsland i blant rhwng 4-11 oed
 - b. Ysgol Uwchradd Caergybi ar gyfer disgyblion blynyddoedd 12 a 13

Roeddem yn disgwyl am gadarnhad o'r union swm ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a rhoddir diweddariad yn y cyfarfod o'r pwyllgor cynllunio.

Wedi hynny, bod caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau gyda'r amodau cynllunio isod:

(01) Bod gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn ag ef yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gydag gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac sydd wedi eu cynnwys ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd wedi eu hamgáu gyda'r cais fel a nodir isod, oni bai y dywedir fel arall yn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn:

| Darluniad | Cyfeirnod | Dyddiad |
|-----------------------------|-----------------|------------|
| Cynllun Lleoliad Diwygiedig | | 25.09.2017 |
| Arolwg Topograffaid | 1258/TP/01 : 01 | 15.09.2016 |

| | | |
|--|----------------------|---------------------------------|
| | | |
| Cynllun o'r Safle Arfaethedig | Fersiwn N(2) | Diwygiwyd 11 Ionawr 2018 |
| Drychiadau'r Tai 2 Iofft arfaethedig | AO/69/HO1 | 29.05.2017 |
| Fflatiau 1 Iofft arfaethedig | | Mai 2017 |
| Datganiad Arbed Dŵr – Ali Building Design Cyf | | Mawrth 2018 |
| Clwydian Ecology – Asesiad o Rywogaethau a Ddiogelir ar gyfer Safle Canada Gardens, Caergybi, Ynys Môn, Gogledd Cymru | | Diweddarwyd 11.10.2017 |
| Keyhoe Countryside Cyf – Cynllun Rheoli Llysiau'r Dial ar gyfer Canada Gardens, Caergybi | | 27.06.2017 |
| Envirnoise Acoustic Consultancy i gefnogi'r Cais Cynllunio | 20859R01CMpak | 23.03.17 |

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

(03) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw, eu heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal leol.

(04) Bydd llechi naturiol o liw unfurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi ar gyfer yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau a gorffenwaith allanol (a fydd yn cynnwys manylion ar gyfer yr holl adeiladau, Ardaloedd Tirlunio Caled, gweithgareddau peirianeg ac unrhyw waith arall sy'n gysylltiedig gyda'r datblygiad (lle mae hynny'n briodol) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion llawn cynllun sy'n nodi'r holl dulliau amgáu y bwriedir eu defnyddio o fewn safle'r cais, boed yn waliau neu'n ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd(anheddau) neu'r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt a bydd y dulliau hynny'n cael eu cynnal wedyn hyd gydol oes y datblygiad a bydd unrhyw waliau neu ffensys newydd y bydd angen eu gosod yn eu lle o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio lleol a gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun tirlunio a phlannu coed wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun tirlunio'n dangos y cynllun plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwyster y planhigion. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(08) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd, o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu, yn methu sefydlu, yn cael difrod neu haint difrifol, yn marw neu'n cael eu tynnu ymaith am unrhyw reswm yn cael eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda choeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd tebyg i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau gwelliannau ecolegol.

(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol ag Asesiad Rhywogaethau a Ddiogelir Clwydian Ecology ar gyfer safle Canada Gardens, Caergybi, Ynys Môn, Gogledd Cymru (diweddarwyd 11.10.2017).

Rheswm: Er budd ecoleg.

(10) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu a cheir gwared ar Lysiau'r Dial yn gwbl unol â Chynllun Rheoli Kehoe Countryside ar gyfer Llysiau'r Dial, Canada Gardens, Caergybi (27.06.2017).

Rheswm: Er budd bio-ddiogelwch ac i wneud i ffordd â'r rhywogaethau ymwithiol sy'n bresennol ar safle'r cais.

(11) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y manylion isod wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:

- i. manylion cynllun i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ar safle'r cais;**
- ii. canlyniadau'r arolwg a gynhaliwyd dan amod 11(i) uchod;**
- iii. cynllun i ddelio gydag unrhyw lygredd a nodwyd yn yr arolwg;**

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd y dŵr.

(12) Os deuir o hyd i unrhyw lygredd yn ystod y gwaith datblygu na chafodd ei nodi'n flaenorol, rhaid rhoi gwybod yn ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol ar unwaith. Bydd archwiliad yn cael ei gynnal i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd a bydd y llygredd yn cael ei drin yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd y dŵr.

(13) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer draenio dŵr wyneb (gan gynnwys dŵr oddi ar y briffordd) a draenio tir ar gyfer y datblygiad a ganiateir yma wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur

“Cynllun Draenio”. Bydd y “Cynllun Draenio” yn cael ei gwblhau a bydd yn weithredol cyn y bydd neb wedi symud i mewn i unrhyw un o’r anheddau y mae’n berthnasol iddynt.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio’n ddigonol.

(14) Dim ond dŵr budr o safle’r datblygiad fydd yn cael draenio i’r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y llif hwn yn digwydd rhwng twll archwilio cyfeirnod SH25811601 a SH25811705 fel a ddangosir ar y dyfyniad o’r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw’r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

(15) Serch y manylion yn y Cynllun o’r Safle Arfaethedig (diwygiwyd ar 11 Ionawr 2018, fersiwn N(2)) ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a’r tir o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno a’u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu ar y lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau ffurf foddhaol i’r datblygiad.

(16) Bydd yr anheddau a ganiateir yma’n cael eu hadeiladu mewn modd sy’n cydymffurfio’n llwyr gyda’r mesurau lleihau sŵn y manylir arnynt yn y Ymgynghoriaeth Environoise Acoustic (23.03.17) i Gefnogi’r Cais Cynllunio (Cyfeirnod 20859R01Cmpak) a bydd y mesurau hyn yn cael eu cynnal wedyn hyd gydol oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw ffenestri, gwydr, offer awyru a ffensys newydd y bydd angen eu gosod yn lle’r rhai gwreiddiol o fath cyfatebol.

Rheswm: Gwarchod mwynderau deiliaid yr anheddau arfaethedig rhag sŵn.

(17) Bydd y fynedfa’n cael ei gosod a’i hadeiladu’n gwbl unol â’r cynllun a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chynnal a’i chadw’n rhydd o rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

(18) Bydd y cyfleusterau parcio’n cael eu cwblhau’n gwbl unol â’r manylion a gyflwynwyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i’r annedd(anheddau) neu’r fflat(iau) y maent yn berthnasol iddynt a’u cadw wedyn i’r pwrpas hwnnw’n unig.

(19) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn llifo i’r briffordd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol uniongyrchol ar y briffordd gyfagos a hynny er budd mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(20) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau yn cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio ac yn cael eu cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â’r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:

- a) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy ffyrdd y stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd o gymharu â’r lefelau daear presennol a lefelau arfaethedig lloiau’r garej.
- b) Draenio dŵr wyneb a’r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlliau, lled y peipiau, data dylunio a’r arllwysfa.
- c) Lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

(21) Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo’n unol â’r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau’r amod hwn.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o’r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(22) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion Manylebau Mabwysiadu Ffyrdd Preswyl, Ynys Môn'.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o'r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(23) Bydd cyrbinau'n cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad ac arwynebedd terfynol yn cael ei osod ar y troedffyrdd a'r goleuadau'n cael eu gosod cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag yw'r cynharaf.

(24) Ni cychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau wedi cael eu sefydlu i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Sicrhau mynediad diogel a hwylus i/o'r briffordd er budd diogelwch ar y briffordd.

(25) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bod mesurau i ddileu'r hawl tramwy cyhoeddus presennol (llwybr troed rhif 12) trwy safle'r cais ac i ddarparu darpariaeth boddhaol arall drwy gyfnod adeiladu a gweithredol y datblygiad a ganiateir drwy hyn, a bod y mesurau hyn wedi'u cyflwyno ac ei cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol "Mesurau HTC". Rhaid glynu wrth y mesurau HTC a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn wrth adeiladu a gweithredu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu defnyddwyr yr hawl tramwy cyhoeddus a sicrhau bod llwybr boddhaol arall yn cael ei ddarparu

Cyngor

Ni fydd yr Awdurdod Prifffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb a fydd yn mynd i mewn i'r safle o'r briffordd o ganlyniad i'r datblygiad.

Ef fudd yn gyfrifol am addasu, ail-leoli ac/neu ddiogelu unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd ac am dalu am y gwaith.

Bydd y droedffordd ac/neu'r groesfan ar yr ymyl sydd eu hangen mewn cysylltiad â'r datblygiad hwn yn cael ei wneud ar ei gost ef gan yr Awdurdod Prifffyrdd, eu Hasiantau neu Contractwr cydnabyddedig arall cyn y cychwynnir defnyddio'r fynedfa a bydd y gwaith wedi ei gwblhau cyn y cychwynnir ar y defnydd.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid cynghori'r Ymgeisydd i gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Prifffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Prifffyrdd 1980 i wneud y gwaith yn y briffordd ar gyfer adeiladu'r droedffordd ac/neu'r groesfa ar yr ymyl.

Bydd yr Awdurdod angen i'r manylion isod gael eu cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo cyn y cychwynnir ar y gwaith a ganiateir yma:-

Cynllun Rheoli Traffig llawn, cynhwysfawr a chadarn yn cynnwys manylion am:-

- i. Lle parcio ar gyfer pobl sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr.
- ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- iii. Storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
- iv. Oriau a dyddiau gweithredu a'r modd y bwriedir rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau.

Mae'n ofyniad cyfreithiol i gyflwyno rhybudd ynghylch llwythi anarferol i'r Awdurdodau Priffyrdd a Phontydd dan "Orchymyn Cyffredinol Cerbydau Modur (Awdurdodi Mathau Arbennig) 2003".

Bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn defnyddio Adran 59 Deddf Priffyrdd 1980 "Adennill Costau oherwydd traffig anarferol" i adennill iawndal am unrhyw ddifrod a wneir i'r briffordd gyhoeddus o ganlyniad i'r datblygiad hwn.

Amgáu llythyr Dŵr Cymru dyddiedig 02.10.2017.

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