

Rhif y Cais: FPL/2019/40

Ymgeisydd: Mr. Mathew Wharton

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer newid defnydd y siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd Dosbarth A3) ynghyd â gosod simnai allanol a fflw echdynnu a ffurfio ardal o ddecin allanol yn / Full application for the change of use of a golf shop (Use Class A1) into a restaurant (Use Class A3) together with the installation of an external chimney and extraction flue and formation of external decking area at

**Lleoliad:** Clwb Golf LLANGFNI Golf Club, Llangefni



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

## Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer newid defnydd siop golff (Defnydd Dosbarth A1) i fod yn fwyty (Defnydd A2) ynghyd â gosod fflw allanol a ffurfio ardal o ddecin tu allan yng Nghlwb Golff Llangefni, Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion Llangefni a oedd yn arfer cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â Chlwb Golff sydd bellach wedi cau. Fodd bynnag, mae'r llain ymarfer yn parhau i fod ar agor i'r cyhoedd sydd hefyd yn cynnal academi golff. Mae'r strwythur yn adeilad un llawr sy'n cael ei wasanaethu gan lwybr troed o'r maes parcio presennol.

Mae fflw simnai yn cael ei hargymell ar gyfer tu blaen y strwythur tra cynigir y fflw echdynnu yn y drychiad deheuol. Mae'r ardal o ddecin allanol yn cael ei argymell ar gyfer rhan ogleddol yr adeilad.

## Mater(ion) Allweddol

A yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos a diogelwch priffyrdd.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad  
Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthol a Masnachol (2016)

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim gwrthwynebiad
Joint Planning Policy Unit	Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i gefnogi'r cais, nid yw'r adran bolisi wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylw
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell Amodau

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 31/05/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi'i dderbyn yn yr adran. Mae crynodeb o'r pwyntiau a godwyd wedi eu nodi isod.

- Pryderon y byddai'r defnydd arfaethedig yn effeithio ar sefydliad bwyta sydd gerllaw.
- Pryderon y bydd y defnydd arfaethedig wedi ei leoli tu allan i ganol tref Llangefni
- Pryderon o ran oriau agor
- Pryderon am sbwriel ar y safle ac am reoli'r safle.
- Pryderon am argaeledd manau parcio.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi'r sylwadau isod:

- Nid yw'r effaith y bydd y defnydd arfaethedig yn ei gael ar fusnesau cyfagos yn ystyriaeth berthnasol.
- Mae asesiad wedi'i wneud am yr effaith y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gael ar Ganol y Dref ac mae hynny wedi'i gynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Byddai'r oriau agor yn amod o unrhyw ganiatâd cynllunio.
- Ni ystyrir y byddai'r defnydd arfaethedig yn creu lefel sylweddol o aflonyddwch, gan gynnwys sbwriel na niwsans o unrhyw fath arall a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.
- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ganddynt.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

LPA341/DC – Newid defnydd tir i fod yn gwrs golff – Dim Gwrthwynebiad 26/07/1978

LPA341A/DC – Newid defnydd yr adeilad presennol i fod yn ystafelloedd newid ac yn siop golff broffesiynol yng Nghwrs Golff Penrhos, Llangefni – Dim Gwrthwynebiad - 07/01/1981

LPA341B/DC – Codi sied ar gyfer tractor a storfa offer yng Nghwrs Golff Penrhos, Llangefni – Dim gwrthwynebiad 07/04/1982

3LPA341C/DC Codi Galeri Treftadaeth Ynys Môn ynghyd â gwneud gwelliannau i'r tir presennol ar dir ger Cwrs Golff Llangefni – Caniatwyd 07/06/1990

34LPA341D/CC – Estyniad i'r adeilad presennol er mwyn darparu capasiti ychwanegol i arddangos celf a pherfformiadau – gyda chyfleusterau ategol a thirlunio'r safle yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatwyd 11/06/1997

34LPA341E/CC - Estyniad i'r adeilad presennol er mwyn darparu capasiti ychwanegol i arddangos celf a pherfformiadau – gyda chyfleusterau ategol a thirlunio'r safle yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatwyd 20/01/1998

34LPA341F/CC – Addasiadau ac estyniadau yn Oriel Ynys Môn, Llangefni – Caniatwyd 06/01/2005

34LPA341G/CC – Llain ymarfer golff arfaethedig ac estyniad i'r cwrs golff presennol yng Nghwrs Golff Llangefni, Llangefni – Caniatwyd 29/11/2005

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn cefn gwlad agored y tu allan i ffin datblygu Llangefni (ac wedi'r leoli tua 0.5 milltir y tu allan i'r hyn a ddiffinnir fel canol y dref) fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLIGM)

Mae amcanion y Llywodraeth ar gyfer canolfannau adwerthu a masnachol wedi eu nodi ym mharagraff 4.3.3 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 – Rhagfyr 2018). Maent yn cynnwys:-

- hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnes;
- cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd a dengarwch canolfannau manwerthu a masnachol; a
- gwella mynediad at, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol drwy bob math o drafnidiaeth, gan roi blaenoriaeth i gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn bwysig fod gan gymunedau fynediad at lefelau digonol o ddarpariaeth adwerthu.

Mae Llywodraeth Cymru yn gweithredu polisi 'canol trefi'n gyntaf' mewn perthynas â lleoli datblygiadau canolfannau manwerthu a masnachol newydd. Wrth roi'r polisi hwn ar waith, dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull dilyniannol o ddewis safleoedd newydd yn eu cynllun datblygu ac wrth benderfynu ceisiadau cynllunio ar gyfer defnyddiau manwerthu a defnyddiau ategol eraill. Wrth fabwysiadu dull dilyniannol, dylid rhoi blaenoriaeth i leoli datblygiadau newydd mewn canolfan fanwerthu a masnachol sydd wedi'i diffinio yn hierarchaeth canolfannau'r cynllun datblygu.

Os nad oes safle neu adeilad addas i ddiwallu'r angen a nodwyd mewn canolfan neu ganolfannau manwerthu a masnachol, yna dylid rhoi ystyriaeth i safleoedd ar gyrion y canol, ac os nad yw safleoedd o'r fath sy'n addas neu ar ddim ar gael, dim ond wedyn y dylai safleoedd y tu allan i'r canol mewn lleoliadau sy'n hygyrch drwy ddewis o ddulliau teithio gael eu hystyried, gan gynnwys teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Dylai datblygwyr ddangos bod yr holl ddewisiadau posibl o ran canolfannau manwerthu a masnachol, ac yna'r dewisiadau ar gyrion y canol, wedi cael eu hasesu'n drylwyr gan ddefnyddio'r dull dilyniannol cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd dilyniannol wedi cael eu hasesu'n drylwyr.

Dylai safleoedd ar gyrion y canol neu'r tu allan i'r canol fod yn hygyrch drwy ddewis o ddulliau teithio cyhoeddus a phreifat. Ni ddylai datblygiadau manwerthu newydd y tu allan i'r canol nac estyniadau i ddatblygiadau sy'n bodoli eisoes y tu allan i'r canol fod ar raddfa nac o fath nac mewn lleoliad sy'n debygol o danseilio bywiogrwydd, dengarwch a hyfywedd canolfannau manwerthu a masnachol a fyddai fel arall yn gwasanaethu'r gymuned, ac ni ddylid eu caniatáu os ydynt yn debygol o beryglu'r strategaeth fanwerthu yn y cynllun datblygu.

Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 – Datblygiadau Manwerthu a Masnachol (2016) hefyd yn darparu arweiniad manwl mewn perthynas â phrofi'r angen am fanwerthu ac yna'r prawf dilyniannol y dylid ei arddangos gan yr ymgeisydd.

Mae paragraff 6.2 o TAN4 yn nodi "Nid yw'r gofyniad i ystyried angen am ddatblygiad yn berthnasol yn achos cynigion manwerthu o fewn canolfan manwerthu a masnachol ddiffiniedig mewn cynllun datblygu. Fodd bynnag, bydd angen hynny yn achos unrhyw gais ar gyrion canolfan neu leoliad y tu allan i'r canol nad yw'n rhan o unrhyw gynllun datblygu mabwysiedig.

Y prif bolisiau a ystyrir o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud â datblygiadau arfaethedig o'r fath yw polisiau PS15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu a MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad.

Mae Polisi PS15 yn darparu'r arweiniad strategol ar gyfer adwerthu o fewn ardal y cynllun ac yn adlewyrchu nod y Cynllun o ddatblygu fframwaith gynllunio sy'n diogelu ac yn ehangu safle canol trefi fel lleoliadau ar gyfer manwerthu a gwasanaethau masnachol. Tra bo fersiwn fwy diweddar o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhagfyr 2018) wedi ei gyhoeddi ers mabwysiadu'r CDLIC, ystyrir bod polisiau'r cynllun mewn perthynas â manwerthu yn dal i fod yn gyson â'r canllawiau cynllunio cenedlaethol diweddaraf.

Tra bo Polisi MAN 6 yn cyfeirio at siopau ar raddfa fach a leolir mewn cefn gwlad agored, ystyrir bod yr egwyddorion sydd wedi eu cynnwys ym mholisi MAN 6 yr un mor berthnasol i'r cais o dan sylw. Bydd cais

am siop y tu allan i ffiniau datblygu ond yn cael ei chaniatáu os ydynt yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

i. Bod y siop yn gwasanaethu busnes sydd eisoes ar y safle;  
Mae safle'r cais ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel llain ymarfer ac academi golffio. Ystyrir felly fod y cais yn fusnes sydd eisoes ar y safle.

ii. Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw;  
Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'n hanfodol y dylid rhoi ystyriaeth i effaith y cais ar fywiogrwydd a hyfywdra canol tref Llangefni. Fel rhan o'r cais, mae prawf dilyniannol ynghyd â gwybodaeth gefnogol wedi eu cyflwyno. Ystyrir, gan fod y bwyty yn cydweddu â menter sydd eisoes wedi bodoli a bod yr uned wedi sefydlu defnydd A1, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn tansellio bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref a byddai'r effaith ar y dref yn gyfyngedig.

iii. Bod blaenoriaeth wedi'i roi i ddefnyddio adeilad priodol sy'n bodoli eisoes;  
Mae'r adeilad presennol wedi ei ddefnyddio fel siop yn ddiweddar. Ystyrir felly bod yr adeilad yn un priodol ac y gall letya'r defnydd arfaethedig heb unrhyw addasiadau sylweddol.

iv. Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos nac ar gymeriad yr ardal;  
Does dim tai annedd wedi eu lleoli ger safle'r cais yn uniongyrchol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynder preswyl na chymeriad yr ardal. Byddai amodau cynllunio i gyfyngu'r oriau agor yn cael eu gosod fel rhan o unrhyw ganiatâd.

v. Bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio;  
Mae safle'r cais wedi'i leoli yn agos i'r brif rwydwaith priffyrdd sydd â llwybr troed presennol yn cysylltu'r lleoliad â Llangefni a safleoedd bysiau. Ystyrir felly bod y datblygiad yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o drafnidiaeth.

vi. Bod y trefniadau parcio a mynediad yn dderbyniol ac na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch priffyrdd.  
Bydd y fynedfa i gerbydau o'r briffordd gyhoeddus i'r maes parcio presennol. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd Lleol mewn perthynas â'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais arfaethedig.

## **Casgliad**

Ystyrir y bydd y cais yn dod â buddion economaidd i'r ardal y gellir eu cefnogi gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn enwedig MAN 6 o'r CDLIC. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn tansellio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref Llangefni

Mae amwynderau'r ardal a'r eiddo cyfagos wedi eu hystyried, fodd bynnag nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio amwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae nifer o ystyriaethau perthnasol wedi cael eu hystyried a'u hasesu gan Swyddogion arbenigol yr Awdurdod nad ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun yn amodol ar amodau.

## **Argymhelliad**

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

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

**(02) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys ar ffurf y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd yn cyd-fynd ag unrhyw gais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

**Cynllun Lleoliad**

**Drychiadau Arfaethedig**

**Cynllun Llaw Arfaethedig**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

**(03) Ni fydd defnydd yn cael ei wneud tu allan i'r oriau rhwng 12:00 a 10:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 12:00 i 10:00 ar ddydd Sadwrn a 12:00 i 10:00 ar ddydd Sul a Gwyliau Banc.**

Rheswm: I warchod amwynder deiliaid preswyl cyfagos.

**(04) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio fel bwyty yn unig ac nid at unrhyw ddibenion arall o dan Ddosbarth A3 o Atodlen o Orchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n dod yn lle'r Gorchymyn hwnnw).**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

**(05) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir Cambrian Ecology Ltd a dderbyniwyd ar 21/03/2019**

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw ystlumod ac unrhyw rywogaethau a ddiogelir sy'n bresennol.

**(06) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad / na wynebau anhydraid o fewn ei gwrtil yn cael draenio yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr thag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir unrhyw lygredd na difrod i'r amgylchedd.

**(07) Bydd y bwyty a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio'n bennaf gan y rheini sy'n defnyddio'r cyfleusterau golff ar y safle.**

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd

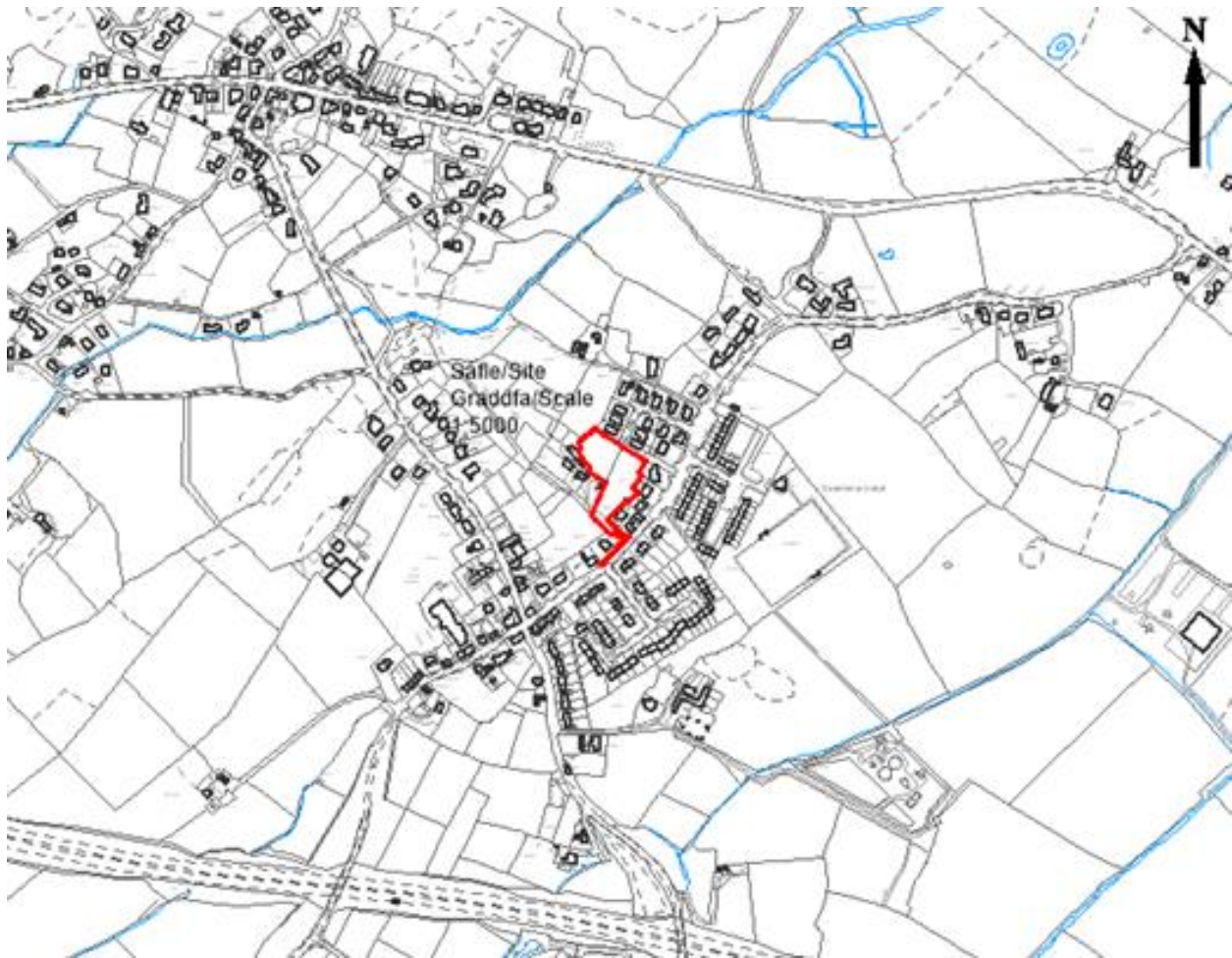
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2018/42

Ymgeisydd: B.C. Services (Anglesey) Ltd

**Bwriad:** Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith thirlunio meddal a chaled ar dir ger / Full application for erection of 8 market and 2 affordable dwellings, construction of a new vehicular access and road together with soft and hard landscaping on land adjacent to

**Lleoliad:** Llain Delyn Estate, Gwalchmai



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cafodd y cais ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol.

## Y Cynnig a'r Safle

Safle maes glas yw safle'r cais yn bennaf a gellir disgrifio rhan o'r safle fel tir a ddatblygwyd eisoes. Mae stad o'r enw Llain Delyn yn bodoli eisoes i'r gogledd o safle'r datblygiad, sef stad o fyngalos gyda thoeau llechi. Gerllaw'r datblygiad mae cymysgedd o dai un a dau lawr, ac ar hyn o bryd mae'r rhan fwyaf ohonynt wedi cael eu rendro ac mae iddynt gymysgedd o doeau llechi a theils.

Mae cefn eiddo sy'n wynebu Stryd y Goron yn ffinio â'r safle i'r de ddwyrain. I'r de mae trac mynediad yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o dai, yn cynnwys Ysgubor Esgob, ac mae'r trac hwn yn rhan o Lwybr Cyhoeddus. Yn gyffredinol, mae lefel Ysgubor Esgob yn is na safle'r cais ac mae'n ffinio â safle'r cais ar fwy nag un ochr, ac mae coed a chloddiau yn tyfu ar hyd rhannau o'r ffin. Mae adeilad wedi'i leoli yn union ar un o'r ffiniau hyn ac roedd yn ymddangos ei fod yn cael ei ddefnyddio fel storfa ddomestig.

Mae'r cynnig yn un ar gyfer 10 uned breswyl, gyda dau ohonynt yn unedau fforddiadwy. Mae'r gymysgedd o fathau o dai yn cynnwys 2 fyngalo un llofft, 2 fyngalo dwy llofft, 4 tŷ dau llofft a 2 dŷ tair llofft. Bydd y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad ar hyd ffordd stad bengaead bresennol Llain Delyn sy'n arwain i Stryd y Goron. Fel rhan o'r cynnig, darparwyd mynedfa breifat i gerbydau i'r ffordd stad arfaethedig sy'n arwain i Stryd y Goron. Bydd llecyn agored yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, i'r gogledd orllewin, ardal o tua 490m<sup>2</sup>. Ar y tu allan byddai gan y tai doeau llechi, waliau rendr lliw, ffenestri UPVC a bordiau pren.

## Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Perthynas gydag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2017

TRA 2: Safonau Parcio  
TRA 4: Rheoli Effeithiau Traffig  
PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth  
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
Nodyn Cyngor Technegol (NCT): Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
PS 19: Gwarchod a ble bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 10, Rhagfyr 2017)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)



Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)  
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy (2004)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)  
“CCA Canllaw Dylunio”  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Goblygiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)  
Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd o Dai (Hydref 2018)

## **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Gwasanaeth Addysg / Education Service:** Byddai'r Gwasanaeth Addysg yn gofyn am gyfraniad o £22,049.58 tuag at gost derbyn disgyblion ychwanegol yn Ysgol y Fridd.

**Cynghorydd Nicola Roberts:** Ni dderbyniwyd sylwadau.

**Cynghorydd Dylan Rees:** Ni dderbyniwyd sylwadau.

**Cynghorydd Bob Parry:** Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol am y fynedfa.

**Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council:**

- Mynediad i'r safle drwy Llain Delyn: Nid yw'r lôn yn ddigon llydan i 20 o gerbydau. Petai car wedi parcio ar ochr y lôn ni fyddai'n bosib i gar arall fynd heibio.
- Tai deulawr: Mae hyn allan o gymeriad â stad bresennol Llain Delyn, stad o dai un llawr yn unig.
- Llecyn gwyrdd agored: Pwy fyddai'n gyfrifol am gadw ac am gynnal a chadw'r ardal hon? Gallai'r ardal gael ei defnyddio ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol gan y byddai modd i bobl ifanc ymgasglu yno. Nid oes angen lle ychwanegol i blant chwarae gan fod lle chwarae yn Llain Delyn yn barod yn ogystal â chae pêl-droed. Bydda'r llecyn gwyrdd agored yn amharu ar breifatrwydd y tai sy'n cefnu arno.
- Addysg: Gallai'r stad gael effaith ar iaith ac ethos yr ysgol gynradd gyfagos.
- Iechyd: Dylid ystyried a fyddai'r feddygfa leol yn gallu ymdopi â chynnydd mewn galw o ganlyniad i'r datblygiad.
- Cyfnod adeiladu: Ni ddylid caniatáu i loriau gael mynediad i'r datblygiad rhwng 9:00 y bore a 3.00 y pŵn er mwyn sicrhau diogelwch plant sy'n cerdded i'r ysgol gynradd. Dylid sicrhau hefyd fod y stad yn cael enw Cymraeg.
- Parcio: Nid yw un lle parcio ar gyfer y tai un llofft yn ddigon, dylid cael 2 le parcio.
- Angen: A oes angen am dai yn y pentref?

**Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation:** Caniatâd gydag amodau.

**Strategaeth Dai / Housing Strategy:** Wedi nodi'r gymysgedd o fathau o dau sydd eu hangen ar sail y Rhestr Aros Tai a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg a chadarnhawyd fod y gymysgedd yn cyd-fynd â'r gymysgedd a nodir ynddynt. Yn ogystal, cadarnhawyd fod arolwg tai wedi'i gynnal yn yr ardal yn 2017 a bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â chanlyniadau'r arolwg hwnnw. Cadarnheir hefyd mai datblygiad Grŵp Cynefin yw hwn a bydd y datblygiad yn cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Mae'r Gwasanaeth Tai yn cadarnhau eu bod yn cefnogi'r datblygiad a bod y gymysgedd yn dderbyniol. Hefyd, cadarnheir y dylid clustnodi plotiau 1 a 2 fel tai rhent cymdeithasol fel rhan o gytundeb cyfreithiol i wneud darparu tai fforddiadwy yn ofynnol.

**Swyddog Llwybrau / Footpaths Officer:** – Dim sylw.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit:

- Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond ni chafodd ei ddyrannu ar gyfer defnydd penodol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu.
- Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf ar gyfer cyfraniad tai fforddiadwy.
- Mae Polisi TAI 8 yn ei gwneud yn ofynnol darparu cymysgedd briodol o dai er mwyn gwella cydbwysedd tai yn y gymuned.

- Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti seilwaith digonol ac os nad yw'n cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni seilwaith, rhaid ei gyllido drwy'r cynnig.
- Rhaid i chi fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r Polisiâu hyn yn ogystal â pholisiâu mwy cyffredinol yn ymwneud â, e.e. ddyluniad, tirweddu, mynediad i gerbydau.
- Fel rhan o'r cais bydd llecyn agored cyhoeddus yn mesur 490m<sup>2</sup> yn cael ei ddarparu ar y safle er mwyn cwrdd â'r anghenion a nodwyd yn yr asesiad hwn, er na fydd yr ardal arfaethedig yn cynnwys unrhyw offer chwarae. Nodaf fod y Cyngor Cymuned wedi datgan nad ydynt yn dymuno gweld rhagor o ardaloedd chwarae gydag offer yng Ngwalchmai ac ar y sail yma byddai'r ardal chwarae anffurfiol arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi ISA 5.

**Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage):** Ymddengys fod y cynlluniau draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 yn ddigonol i reoli dŵr wyneb ffo o'r datblygiad arfaethedig.

**Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor:** Yr asedau treftadaeth agosaf yw Capel Jerwsalem, adeilad rhestredig gradd 2, a'r Tŷ Capel, ill dau wedi eu lleoli tua 90m i'r de orllewin. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar osodiad y ddau ased treftadaeth hyn.

**Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor:** Mae cadw'r gwrychyn (a gadarnhawyd erbyn hyn) yn helpu i fodloni'r meini prawf perthnasol yn PCYFF 4 ac AMG 3 mewn perthynas ag integreiddio datblygiad a chadw nodweddion y dirwedd.

**Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor:** Rhoddwyd cyngor ynghylch gosod amodau ynglŷn â mesurau lliniaru ecolegol. Cadarnhawyd y bydd plannu draenen wen mewn ardaloedd yn llesol i fioamrywiaeth o gofio bod dyletswydd ar y Cyngor o dan Deddf Amgylchedd Cymru 2016 i geisio â chynnal a gwella bioamrywiaeth wrth weithredu ei swyddogaethau.

**Dŵr Cymru Welsh Water:** Wedi nodi ei bod yn bosib fod carthfos gyhoeddus nas mapiwyd yn croesi i safle'r cais ac y bydd angen hawddfaint o 3 metr ac yn argymhell nodyn cyngor ynghylch hyn. Argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau yn manylu ar bwynt gollwng dŵr budr i'r garthffos gyhoeddus.

**Y Weinyddiaeth Amddiffyn / Ministry of Defence:** Dim gwrthwynebiad ynglŷn â diogelu.

**Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:** Dim gwrthwynebiad, yn amodol ar lynu at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, yn cynnwys rhestru'r adroddiad yn y cynlluniau a gymeradwywyd a bod cyngor yn cael ei roi hefyd mewn perthynas â gwastraff a gynhyrchir yn y datblygiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, peiriannau malu creigiau niwmatig a llosgi gwastraff.

**Betsi Cadwaladr University Health Board:** Ni ddylai cynllun o 10 tŷ, a fyddai'n cartrefu tua 40 person, gael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio yn y wasg fel cais cynllunio mawr sydd yn cael effaith ar Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Gosodwyd hysbysebion safle ac anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig tra'r oedd y cais cynllunio yn cael ei brosesu, oedd yn eu hanfod, yn addasu manylion tirweddu a ffiniau ar hyd ffiniau'r datblygiad. Daeth cyfnod hysbysebu'r cynlluniau diwygiedig diweddaraf i ben ar 23.01.2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd un gwrthwynebiad ar y sail ganlynol:

- Ni dderbyniwyd ymateb gan yr asiantiaid i'r sylwadau a wnaed yn ystod yr ymgynghori cyn cyflwyno cais.
- Mynegwyd pryder ynghylch effaith y datblygiad ar waliau cerrig sych cynhaliol ac adeiladau ar hyd ffiniau eiddo'r gwrthwynebydd.
- Mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.
- Dadlau y byddai tai deulawr allan o gymeriad.
- Dweud y byddai tai deulawr a ffensys cysylltiedig yn ormesol.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

48C168 Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, gwaredwyd 08.04.2009.

48C168A Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl, tynnwyd yn ôl 02.02.2018.

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Ystyriaethau Cyffredinol** Mae'r cynnig yn gais cynllunio mawr ac mae'r ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn-cyflwyno cais ac wedi rhoi cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

**Egwyddor Datblygu** Mae safle'r ymholiad wedi ei leoli ar safle heb ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Gwalchmai o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol o dan ddarpariaethau TAI 3 ar yr amod fod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad, ac mae'r ystyriaeth berthnasol hon yn cael ei hasesu yn adran nesaf yr adroddiad.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau fod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned yr hectar o leiaf ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn ei gwneud yn ofynnol i leihau'r dwysedd). 24 uned yr hectar yw dwysedd y datblygiad ac er bod hyn ychydig yn is na'r disgwyl, ystyrir ei fod yn dderbyniol o ystyried dwyster y datblygiad yn y lleoliad, yr angen i ddarparu llecyn gwyrdd agored, mesurau rheoli dŵr wyneb, amwynder preswyl ac ystyriaethau tirwedd sy'n cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adroddiad isod.

Yn ei hanfod, mae Polisi TAI 8 y CDLIC yn ei gwneud yn ofynnol i'r gymysgedd o dai mewn datblygiad fod yn briodol ac i gyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Disgrifiwyd y gymysgedd o dai yn y cyflwyniad ac mae'n cynnwys byngalos a thai un, dwy a thair ystafell wely fydd yn cael eu gosod ar lefelau rhent cymdeithasol a chanolradd. Mae Polisi TAI 15 hefyd yn ei gwneud yn ofynnol bod cyfran o'r datblygiad arfaethedig yn dai fforddwydiwy ac, yng Ngwalchmai, mai hyn yn cyfateb i 20% o gyfanswm nifer yr unedau, sef 2 uned. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad, mae Gwasanaeth Tai y Cyngor wedi cadarnhau bod y gymysgedd o dai yn y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned wedi cwestiynu'r angen am ddatblygiad tai yng Ngwalchmai. Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi cadarnhau bod disgwyl i 40 uned breswyl gael eu hadeiladu yng Ngwalchmai yn ystod cyfnod y CDLIC, gyda 12 o'r unedau hyn ar safleoedd ar hap fel y safle hwn. Yn ogystal, mae'r capasiti hwn yn bodoli eisoes ac felly mae'r datblygiad yn dderbyniol yn y cyd-destun hwn. Ar y sail hon, ni fyddai angen Datganiad Iaith ar hyn o bryd mewn cysylltiad â'r cynnig o dan ddarpariaethau polisi PS1 gan na fyddai nifer yr unedau arfaethedig yn uwch na'r ddarpariaeth dai ddangosol ar gyfer Gwalchmai.

**Perthynas gyda'i amgylchedd** Dylai'r cynnig gydymffurfio â CCA Dylunio'r cyngor o ran agosatrwydd y datblygiad er mwyn osgoi edrych drosodd ac effeithiau annerbyniol eraill ar eiddo cyfagos presennol. Ar sail y canllaw hwn a'r amgylchiadau ar y safle, sydd yn cynnwys adeilad allan ar y ffin gydag eiddo cyfagos, ystyrir bod perthynas y datblygiad gydag eiddo preswyl cyfagos yn dderbyniol. Mae'r asesiad yn cynnwys ystyried yr effaith ar Ysgubor Esgob, sydd ar lefel is na'r datblygiad arfaethedig, a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn darparu mesurau tirlunio ychwanegol ac yn gosod y ffensys arfaethedig yn ôl oddi wrth y ffin â'r adeilad presennol er mwyn lleihau effaith y datblygiad. Yn ogystal, mae coed a gwrychoedd ar y ffin rhwng Ysgubor Esgob a'r datblygiad fydd yn cuddio'r olygfa rhwng y datblygiad presennol ac arfaethedig. Byddai unrhyw effaith ar strwythurau cynhaliol ar hyd y ffiniau yn fater sifil a gallai ddod o dan y Ddeddf Waliau Cydrannol ac argymhellwyd nodyn gwybodaeth ar y sail hon.

Er mwyn lliniaru effaith y gwaith adeiladu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, argymhellwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu fel rhan o'r amodau cynllunio. Bydd hyn yn rheoli materion megis oriau gwaith, llwch a sŵn.

Mae'r cyngor cymuned yn datgan bod y datblygiad arfaethedig allan o gymeriad gyda'r stad bresennol yn Llain Delyn, gan fod tai'r stad honno i gyd yn dai un llawr. Fel yr esboniwyd yn y cyflwyniad i'r adroddiad, mae eiddo deulawr gerllaw hefyd ac, ar y sail honno, ystyrir bod y cynnig, sy'n cynnwys cymysgedd o dai

a byngalos, yn cyd-fynd â chymeriad ac edrychiad y rhan hwn o Walchmai Uchaf ac felly mae'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio perthnasol, yn cynnwys PCYFF2 a PCYFF3.

**Phriffyrdd a Chludiant Cynaliadwy** Mae gan y cyngor cymuned pryderon mewn perthynas ag addasrwydd y fynedfa i'r datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn weithredol, ynghyd â phryder am nifer y llefydd parcio arfaethedig ar gyfer yr unedau un llofft. Yn y gwrthwynebiad, mynegwyd pryder ynghylch y posibilrwydd o greu rhwystr a goblygiadau diogelwch defnyddio'r fynedfa breifat gyfagos yn arwain o'r feddygfa ar Stryd y Goron ar gyfer traffig adeiladu.

Ar ôl ystyried y gwrthwynebiadau hyn, ni chyflwynodd Adran Briffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. O ran effaith bosib y gwaith adeiladu ar Stad Llain Delyn a'r trac yn arwain o Stryd y Goron, argymhellir llunio Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu er mwyn cytuno ar faterion megis llwybrau a pharcio ac, yn dilyn hynny, bydd rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â manylion y cynllun.

O ran nifer yr honiad fod nifer y llefydd parcio yn annigonol, mae PPW 10 yn argymhell defnyddio niferoedd uchaf yn hytrach na niferoedd isaf ac ystyrir bod un lle parcio yn addas ar gyfer tai fel hyn. Hefyd, mae safle'r cais wedi'i leoli mewn pentref gwasanaeth o dan ddarpariaethau polisi TAI 3 sy'n golygu eu bod yn darparu gwasanaethau sydd eu hangen ar eu poblogaeth a'r cefn gwlad ac y bydd modd cael mynediad iddynt ar droed. Yn ogystal, lleolir y datblygiad ar lwybr y prif wasanaeth bws o Gaergybi i Fangor ac ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy yng nghyd-destun Ynys Môn, gan y bydd modd cael mynediad i wasanaethau heb ddefnyddio car.

**Ecoleg a Bioamrywiaeth** Cyflwynwyd asesiad ecolegol gyda'r cais sydd yn rhoi ystyriaeth i effaith y datblygiad ar rywogaethau a warchodir ac mae'n cynnwys mesurau lliniaru yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad ac ar ôl i'r datblygiad gael ei gwblhau. Fel y manylir yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig cyhyd â bod amodau cynllunio yn cael eu gosod i liniaru effeithiau ar rywogaethau a warchodir megis nadroedd defaid ac ystlumod.

Byddai darparu bocsys ystlumod ar y tai a'r cynllun tirweddu arfaethedig, yn arbennig ar hyd y ffin orllewinol, fel sy'n cael ei fanlyu yn sylwadau'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol yn cynnwys rhywogaethau brodol ac yn darparu gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Amgylchedd (Cymru) 2016.

**Materion Eraill** Mae Polisi ISA 5 y CDLIC yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau tai o 10 annedd neu fwy, lle nad yw llecynnau agored presennol yn gallu cwrdd ag anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu llecyn agored addas yn unol â'r polisi. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi darparu sylwadau sy'n dangos y bydd y llecyn gwyrdd a ddarparwyd fel rhan o'r datblygiad yn cwrdd â'r diffyg a nodwyd ac argymhellwyd cael cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau fod yr ardal hon yn cael ei chadw a'i chynnal at y dibenion hyn. Mewn ymateb i sylwadau'r cyngor cymuned, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y llecyn gwyrdd agored yn cael ei gynnal drwy gytundeb rheoli a chynnal a chadw lle byddai preswylwyr y datblygiad yn gyd-gyfrifol am yr ardal. Ni fydd unrhyw offer chwarae yn cael ei ddarparu yn yr ardal. Byddai'n rhaid i'r Heddlu rheoli unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal ac nid yw'n ystyriaeth sy'n creu gwrthwynebiad o safbwynt cynllunio. Byddai codi ffensys a thirlunio o gwmpas yr ardal hefyd yn rheoli unrhyw effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r materion hyn yn cael eu rheoli drwy amod cynllunio.

O safbwynt dŵr budr, mae Dŵr Cymru yn fodlon i ddŵr budr gael ei ollwng i'r garthfôs gyhoeddus yn y man y nodir yn eu sylwadau. Bydd y cysylltiad dŵr budr hwn yn cael ei osod ar hyd llwybr y lôn breifat o Stryd y Goron sydd yn gwasanaethu nifer o eiddo preswyl ac yn Llwybr Cyhoeddus. Bydd y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu, a argymhellir yn yr amodau cynllunio, yn sicrhau fod effaith adeiladu'r datblygiad ar y diddordebau hyn yn cael ei ystyried.

Byddai dŵr budr yn cael ei waredu drwy ffos garreg blanced ac mae ymgynghorwyr draenio'r cyngor yn ystyried bod y trefniadau hyn yn dderbyniol.

Mae'r cyngor cymuned yn cyfeirio at effaith preswylwyr ychwanegol o'r datblygiad ar yr ysgol gynradd leol a'r feddygfa gerllaw. Fel yr esboniwyd yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r gwasanaeth addysg yn fodlon ar yr amod eu bod yn derbyn cyfraniad ariannol tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y byddai'r datblygiad yn ei greu. Ymgynghorwyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr hefyd ac nid ydynt yn ystyried y byddai datblygiad o 10 o dai yn cael effaith niweidiol ar wasanaethau iechyd yn lleol.

## **Casgliad**

I grynhoi, mae'r cynnig i adeiladu 10 uned breswyl ar y safle ar hap hwn yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac, yn dilyn pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad, mae'n dderbyniol. Wrth ddod i'r casgliad hwn, mae sylwadau'r cyngor cymuned a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd wedi cael eu hasesu ac nid ydynt yn arwain at argymhelliad i wrthod y cais.

## **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys y rhwymedigaethau canlynol.

Addysg - Cyfraniad ariannol o £22,049.58 tuag at dderbyn y disgyblion ychwanegol yr amcangyfrifir y bydd y datblygiad yn ei greu yn Ysgol y Ffridd, Gwalchmai.

Tai Fforddiadwy – Bod plotiau 1 a 2 y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael eu darparu fel tai rhent yn y sector cymdeithasol.

Man Agored – Bydd yr ardaloedd a nodir fel Llecyn Agored ar y cynllun arfaethedig yn cael eu darparu ar gyfer y dibenion hyn yn unol ag amserlen fydd yn cael ei chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gynnal wedi hynny at y dibenion hyn. Bydd cynnal a chadw a rheolaeth tymor hir y llecyn gwyrdd agored hwn yn unol â'r cytundeb rheoli a chynnal a chadw a ddarparwyd yn e-bost yr asiant dyddiedig 27.03.19.

Ar ôl hynny, rhoddir caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol.

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

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

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

**Cynllun Lleoliad A-01-01 diw 02**

**Gosodiad Arfaethedig y Safle A-01-02 rev 09**

**2P1B Drychiadau Byngalo A-31-02 rev 03**

**2P1B Cynllun Llawr Byngalo A-31-01 rev 01**

**2P1B Cynllun Cegin ac Ystafell Ymolchi A-31-03**

**3P2B Drychiadau Byngalo A-30-02 diw 02**

**3P2B Cynllun Llawr Byngalo A-30-01**

**3P2B Gosodiadau Cegin ac Ystafell Ymolchi Byngalos A-30-03**

**4P2B Drychiadau Tŷ A-32-02 diw 02**

**4P2B Gosodiadau Cegin, Ystafell Ymolchi a WC/SH A32-03**

**4P2B Cynlluniau Llawr Tai Pâr A-3201**

**5P3B Drychiadau Tai A-33-02 rev 02**

**5P3B Gosodiad Cegin ac Ystafell Ymolchi a WC/SH A-33-02**

**5P3B Cynlluniau Llawr Anedd Pâr A-33-01**

**Ffos Garreg Blanced Plot 5&6 11/09/18**

**Ffos Garreg Blanced Plot 3&4 11/09/18**

**Ffos Garreg Blanced Plot 1&2 11/09/18**  
**Cyfrifiadau ffos garreg cawell Gwalchmai 18/09/18**  
**Cyfrifiadau ffos garreg cawell Plotiau 7010 ar gyfer Gwalchmai 18/09/18**  
**1809-2018 (manylion ffos garreg blaced)**  
**E-bost 13/04/2019 Alun Owen**  
**Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Medi 2018)**  
**Yorke Associates Ecological Consultants**  
**Datganiad Cadwraeth Dŵr 2018 A.L.I. Building Design Ltd**

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

**(03) Serch y manylion a ddangosir ar gynllun rhif A-01-02 diw 09, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianeg a'r holl waith arall sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (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 eu gweithredu'n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirlunio Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraiddd neu galed.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(05) 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 ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3, 4, 5 and 6.**

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

**(06) Er y manylion a ddangosir ar ddarlun rhif A-01-02 diw 09 ni chaiff unrhyw ddatblygiad ei wneud hyd nes y bydd cynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o amgáu o amgylch ac o fewn safle'r cais, boed drwy gyfrwng waliau neu ffensys, ac amserlen ar gyfer adeiladu neu godi'r waliau neu ffensys hynny, wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau amgáu a gymeradwyir gael eu hadeiladu neu eu codi yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yna cânt eu cadw yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn a rhaid i unrhyw wal neu ffens newydd gydymffurfio â'r fanyleb.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn diogelu amwynderau eiddo preswyl cyfagos.

**(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed a grychod presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed a grychod hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.**

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Reason Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(09) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu gwbl unol â'r Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol (Medi 2018).**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:**

- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;
- Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);
- Orlawd gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu
- Mesurau a chymau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch
- Mesurau a chymau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd
- Effeithiau a chymau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.
- Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.
- Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhywogaethau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.
- Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

**Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

**(11) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu "CTMP". Bydd y CTMP yn cynnwys:**

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.
- (ii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
- (iii) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig ar hyd Stad Llain Delyn ar drac preifat o fewn de orllewin y safle cais yn cynnwys rhai nad ydynt yn defnyddio moduron.
- (iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- (v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
- (vi) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

**Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

**(12) Bydd y llefydd parcio'n cael eu cwblhau yn unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn i'r ddefnydd a ganiateir drwy hyn gael ei gychwyn a'i gadw wedyn at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

**(13) Bydd y ffordd (ffyrdd) ystâd a gymeradwyir drwy hyn yn cynnwys cerbiau a bydd y gerbyttfordd a'r troedffyrdd yn cael eu hwynebu a'u goleuo yn derfynol cyn i'r annedd olaf ar yr ystâd gael ei feddiannu neu o fewn 2 flynedd i ddechrau datblygu'r datblygiad, pa bynnag un yw'r cynharaf.**

Rheswm Lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(14) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).**

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(15) Ni chaniateir i'r gwaith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylion am y trefniadau i ddarparu cynllun rheoli a chynnal a chadw mewn perthynas â system ffyrdd, y troedffyrdd a'r system draenio dŵr wyneb ar gyfer oes y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i fanylion o'r fath gynnwys y trefniadau mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau y bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i gynnal drwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol a diogel.

**(16) Ni fydd y safle'n cael ei feddiannu hyd nes y bydd system ddraenio gynaliadwy ar gyfer y safle wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion draenio a ddangosir ar y cynllun draenio a gyflwynwyd ar 08/04/2019 (cyf: llain y Delyn, Gwalchmai 1809-2018).**

Rheswm Er mwyn sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb yn foddhaol ac yn weithredol.

**(17) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ryddhau i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a chaiff y gollyngiad hwn ei wneud yn/neu i lawr yr afon o siambr y mandwll cyfeirnod SH39752801 fel y nodir ar y darn o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad o benderfyniad hwn.**

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

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.

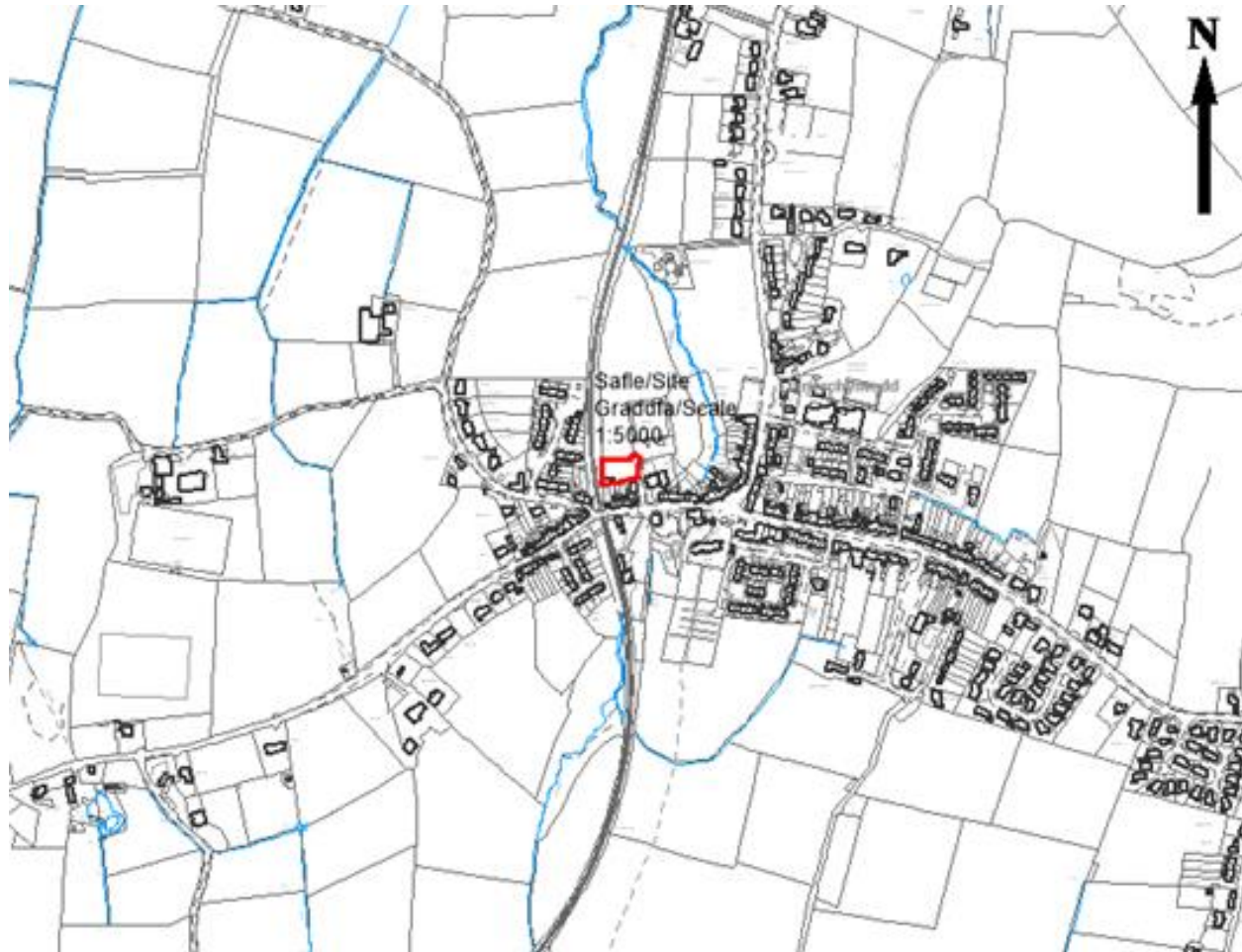


Rhif y Cais: 25C121H

Ymgeisydd: AMP Construction Ltd

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd ynghyd a mynedfa cerbydau yn / Full application for the erection of 4 dwellings together with vehicular access at

**Lleoliad:** Safle Maryfore Site, Llanerchymedd



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu / Permitted

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Mae rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

**Y Cynnig a'r Safle**

Cais cynllunio yw hwn i godi 4 o anheddau a mynedfeydd cysylltiedig i gerbydau. Mae'r tai y bwriedir eu codi yn rhai o fath teras deulawr. Darperir cynllun o osodiad y safle, cynlluniau llawr, drychiadau

arfaethedig, cynllun lleoliad a chyfleusterau parcio. Mae'r cynllun o osodiad y safle yn nodi y bydd 4 tŷ o fath teras gydag 8 o lecynnau parcio ym mhen gogledd orllewinol y safle. Mae pob annedd yn cynnwys 2 ystafell wely ar y llawr cyntaf ac ystafell fyw ac ystafell/fwyta a chegin ar wahân ar y llawr gwaelod. Bydd gorffenwaith o Frics Wyneb 'Sherwood Blaze' ar yr anheddau a theils crib o glai glasddu a gorchudd o lechi naturiol ar y toeau. Bydd y ffenestr a'r drysau yn rhai UPVC gwyn. O'r 4 annedd, bydd un ohonynt yn un fforddiadwy (Rhif 4).

Ceir mynediad i'r safle o ffordd fynediad arfaethedig a fydd yn mynd i mewni'r safle o gyfeiriad y gogledd ac yn ymuno gyda'r ffordd fynediad bresennol sy'n arwain i Stryd y Bont i gyfeiriad y de. Bydd y ffordd fynediad yn arwain i'r llecyn parcio gan ganiatáu i gerbydau adael y safle mewn gêr blaen. Mae gardd gefn/llecyn amwynder ym mhob un o'r anheddau a giât yng nghefn yr ardd fel y gellir cael gwared ar wastraff. Nid oes unrhyw arwydd ar y cynlluniau a gyflwynwyd ynghylch y modd y bwriedir amgáu cwrtill yr aneddau. Bydd dŵr yn draenio i'r sianelau AC0 a'r gylïau a cheir gwared ohono drwy ffos gerrig ym mhen de ddwyreiniol y safle. Bydd dŵr budr yn cysylltu i ac yn llifo i'r brif system garthffosiaeth a weinyddir gan Ddŵr Cymru.

Mae'r safle, sy'n ymestyn i oddeutu 0.1Ha, wedi ei leoli ym mhen gorllewinol pentref (gwasanaeth) Llanerchymedd. Tir amaethyddol yw'r safle ar hyn o bryd ac mae un adeilad ar y safle. Nid oes unrhyw wybodaeth ar gael ynghylch natur yr adeilad hwn, ei gyflwr na'r defnydd sy'n cael ei wneud ohono. Mae pen gogleddol y safle'n wynebu cefn gwlad agored.

Mae oddeutu hanner y safle o fewn ffin ddatblygu'r anheddiad, fodd bynnag, nodir bod y ffordd fynediad newydd y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae mewn Cefn Gwlad Agored.

Yn achos safleoedd sydd y tu allan, ond yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu, polisi TAI 16 'Safleoedd Eithriad' yw'r Polisi perthnasol. Mae'r Polisi hwn yn gofyn am gael darparu 100% tai fforddiadwy ar safleoedd addas, h.y. safleoedd sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r cefn gwlad ac sydd ddim yn ymwthio'n annerbyniol iddo. Yn ychwanegol at hyn, rhaid bod angen wedi ei brofi am dai fforddiadwy ar safleoedd eithriad gyda thystiolaeth yn dangos pam na fedrir yn rhesymol eu darparu o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. O'r herwydd, gan fod rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, dylid ei ystyried dan bolisi TAI 16 y CDLI ar y Cyd, ond rhaid rhoi pwys hefyd ar ystyriaethau polisi eraill a tharo cydbwysedd rhwng dyheadau'r gwahanol bolisiau.

Lleolir y safle yn Llanerchymedd; Pentref Gwasanaeth yn y CDLI ar y Cyd. Dywed Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Anheddleoedd y bydd 25% o dwf y Cynllun mewn Pentrefi Gwasanaeth. Fel yr uchod, mae'r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti digonol o fewn strategaeth dwf yr aneddle, fel yr amlinellir yn y CDLI ar y Cyd, i gefnogi datblygiad o'r maint/graddfa yma.

Mae'r ardal leol ehangach o gwmpas y safle yn ardal wledig, breswyl yn bennaf gydag ychydig iawn o fathau eraill o ddatblygiad – mae hyn yn weddol nodweddiadol o anheddiadau o'r fath ar hyd a lled yr Ynys. O ran y patrwm lleol, nid ystyrir bod unrhyw steil neu gymeriad caeth ac arferol ac fel sy'n gyffredin mewn pentrefi o'r fath, mae datblygiad wedi digwydd ar sail bob yn dipyn ac ad-hoc dros gyfnod estynedig o amser. Serch hynny, ceir enghreifftiau o grwpiau o steiliau tebyg drwy'r pentref. Yn gyffredinol, ceir eiddo preswyl o faint a math amrywiol yn yr ardal o gwmpas y safle. Ar y cyfan, fodd bynnag, mae eiddo naill ai'n ddeulawr neu'n fyngalos. Ceir amrediad eang o eiddo annibynnol, tai pâr a thai teras. Mae'r rhan fwyaf o'r tai yn Llanerchymedd wedi eu rendro, eu chwipio â cherrig mân neu eu gwneuthur o frics. Mae bron y cyfan o'r adeiladau wedi eu toi â llechi ond gwelir teils concrit sy'n cyd-blethu ar nifer o dai a adeiladwyd ar ôl y rhyfel.

Nid yw'r safle'n rhan o unrhyw ardal statudol neu anstatudol o bwys neu o ddiddordeb cadwraeth natur.

## Mater(ion) Allweddol

A fedrir cyfiawnhau'r cais yn y lleoliad hwn a peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal a diogelwch ar y priffyrdd.

## Polisïau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu

Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	<p>Mae UPCC wedi dweud bod Llanerchymedd yn cael ei nodi fel Pentref Gwasanaeth dan Bolisi TAI3 sy'n cefnogi codi tai i gwrdd ag amcanion y strategaeth ar safleoedd addas sydd heb eu neilltuo o fewn y ffin ddatblygu. Fe nodwyd bod oddeutu hanner y safle o fewn y ffin ddatblygu ac nad yw wedi ei glustnodi i bwrpas penodol. Dywedir bod ôl-troed a chwrtil yr anheddau arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu; fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad newydd y tu allan i'r ffin ddatblygu.</p> <p>Dyweddodd yr UPCC hefyd bod y ddarpariaeth arwyddol dros gyfnod y Cynllun yn 40 uned. Maent wedi dod i'r casgliad bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer anheddiad Llanerchymedd.</p> <p>O ran TA1 15, dywed yr UPCC fod y Datblygiad Arfaethedig yn cwrdd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tuag at y ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Nodir ymhellach gan yr UPCC y dylid rhoi blaenoriaeth i ddarparu uned fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Ânt ymlaen i gyfeirio at Bolisi TAI 15 gan ddweud os nad yw'r ddarpariaeth hon yn bosibl, "yna disgwyllir</p>

	<p>taliad pro-rata yn hytrach na dim darpariaeth fforddiadwy o gwbl ar y safle".</p> <p>O ran Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai', maent wedi dweud y dylid rhoi ystyriaeth i'r Aseiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 ac y dylid cysylltu â'r Gwasanaeth Tai i asesu unrhyw wybodaeth y mae'r Ymgeisydd wedi ei ddarparu i gefnogi'r gymysgedd o dai.</p> <p>I gloi, mae'r UPCC yn dwyn sylw at Bolisi 1 ynghylch capasiti'r seilwaith. Ar gyfer y math o ddatblygiad sy'n cael ei gynnig, dylid rhoi ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i gymryd y nifer ddisgwylidig o blant ar y safle.</p> <p>Caiff y polisïau y dylid eu cymryd i ystyriaeth mewn perthynas â'r cais hwn eu rhestru yn ymateb yr UPCC.</p> <p>Daw'r ymateb i'r casgliad;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei neilltuo ar gyfer defnydd penodol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiadau preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu.</li> <li>• Gan fod y ffordd fynediad y tu allan i'r ffin ddatblygu, mae angen rhoddi ystyriaeth i Bolisi PCYFF 4 a'r modd y gall ffitio i mewn i'r tirlun.</li> <li>• Mae Polisi TAI 15 yn mofyn darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Nodir nad oes unrhyw wybodaeth wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais mewn perthynas â darparu uned fforddiadwy neu gyfraniad tuag at dai fforddiadwy.</li> <li>• Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid cael tai priodol er mwyn gwella'r gydbwysedd o dai sydd ar gael yn y gymuned.</li> <li>• Yn ôl Polisi ISA 1, rhaid cael seilwaith sydd â chapasiti digonol ac os nad yw hynny'n cael ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i'r cynnig ariannu hynny.</li> </ul>
<p>Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor</p>	<p>Mae'r ymateb a gafwyd gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd yn cyfeirio at ddogfennau a pholisïau perthnasol y dylid eu hystyried wrth asesu'r cais;</p> <p>Mae polisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (31 Gorffennaf, 2017) yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PCYFF 3: Dylunio a Chynllunio Lle</li> </ul>

	<p>Mae Canllawiau Cynllunio Atodol perthnasol yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig (2008).</li> </ul> <p>Nodir hefyd na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar unrhyw ased dreftadaeth ddynodedig ac nad yw'r safle ychwaith wedi'i ei leoli mewn unrhyw ardal gadwraeth na'r AHNE.</p> <p>O safbwynt treftadaeth adeiledig, nid oes ganddynt unrhyw sylwadau pellach ar y Datblygiad Arfaethedig.</p>
<p>Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation</p>	<p>Mae'r Adran Briffyrdd wedi cyflwyno sylwadau ar y Cais Arfaethedig ac wedi dweud bod raid i'r Ymgeisydd ddangos ar y cynlluniau arfaethedig y bydd y droedffordd sy'n gyfagos i'r briffordd gyhoeddus yn parhau ar hyd ffin y safle at y fynedfa er mwyn darparu lle diogel i gerddwyr fel y gallant gerdded o'r safle i'r pentref.</p> <p>Ym marn yr Adran Briffyrdd mae'r cynlluniau'n dderbyniol. Fodd bynnag, maent yn cynnig nifer o argymhellion ynglŷn â'r Datblygiad Arfaethedig fel a ganlyn:-</p> <p>Bydd y fynedfa'n gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd wedyn yn cael ei chadw'n rhydd o unrhyw rwystr a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.</p> <p>Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 o'r 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.</p> <p>Bydd y cyfleusterau parcio'n cael eu cwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llawn â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant yn cael eu cadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.</p> <p>Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion y Fanyleb ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).</p> <p>Bydd cyrbin yn cael ei osod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd wyneb terfynol a goleuadau'n cael eu gosod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn yn bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i gychwyn gwaith ar y safle,</p>

neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gan yr ACLI, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y modd y bwriedir draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'l gymeradwyo ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.

(ii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad

â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

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

(iv) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(v) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(vi) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith

briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn cael ei gwblhau'n unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch ar y briffordd.

Mae'r Adran Briffyrdd hefyd yn cynnig y nodiadau cynghori/gwybodaeth isod:

Ni fydd yr Awdurdod Priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb o'r lôn a fydd yn llifo i'r safle o ganlyniad i'r datblygiad.

	<p>Y datblygwyr fydd yn gyfrifol am unrhyw addasiadau i, neu am ail-leoli ac/neu am warchod unrhyw wasanaethau statudol yn y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am y gwaith hwnnw.</p> <p>Bydd yr Awdurdod Priffyrdd, neu Asiantau neu Gontractwr arall a gymeradwywyd ganddo'n darparu'r droedffordd ac/neu'r groesfan sydd ei hangen ar gyfer y datblygiad hwn ond y datblygwr fydd yn talu am y gwaith a bydd y gwaith yn cael ei wneud cyn cychwyn defnyddio'r fynedfa ac yn cael ei gwblhau cyn y cychwynnir ar y defnydd.</p> <p>Os bydd ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylid cynghori'r Ymgeisydd i anfon cais ysgrifenedig at y Cyfarwyddwr Corfforaethol Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo am y caniatâd angenrheidiol, fel sy'n ofynnol dan Adran 171 Deddf Priffyrdd 1980 fel y gellir gwneud y gwaith ar y briffordd ar gyfer ffurfio troedffordd ac/neu groesfan.</p>
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim sylwadau
Footpaths Officer	Dim Sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	<p>Gwnaeth y Swyddog Gwarchod y Cyhoedd 6 o sylwadau mewn perthynas â'r Datblygiad Arfaethedig dan y pennawd 'Diogelu'r Amgylchedd' ac mae'r rhain wedi eu hamlinellu isod:</p> <p>1. "Sylwadau ynghylch Tir Llygredig: Dylai'r datblygwr fod yn ymwybodol y gall rhywfaint o'r tir ar y safle hwn fod wedi'i lygru. Os yn ystod y gwaith ailddatblygu y deuir o hyd i unrhyw ddeunydd sydd wedi ei lygru neu yr amheuir ei fod wedi ei lygru, dylai'r datblygwr gynnal profion ar y pridd a'u dadansoddi. Os canfyddir bod y tir wedi'i lygru, dylid paratoi strategaeth adfer addas ar gyfer y safle a fydd wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Am gyngor penodol ar Dir Llygredig, cysylltwch gyda'r Adran Gwarchod y Cyhoedd ar 01248 752820.</p> <p>2. Ni ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, anweddau, sŵn, arogleuon neu oleuni artiffisial (Dylid cyfyngu unrhyw waith adeiladu i'r oriau a ganlyn: 0800 - 1800 Dydd Llun – dydd Gwener - 0800 - 1300 ar ddydd Sadwrn a dim gweithio ar y Sul nac ar Wyliau Banc). Yn ychwanegol ar hyn, argymhellir bod y gwaith adeiladu'n cael ei wneud yn unol â Dogfen CIRIA - C650 C741, 2015 – Arferion Amgylcheddol da ar Safleoedd (Pedwerydd Argraffiad).</p>

	<p>3. Dylid ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (Asiantaeth yr Amgylchedd) mewn perthynas â'r cais hwn."</p> <p>Nodyn y Swyddog Achos – Dylid nodi na chafwyd unrhyw ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r Datblygiad Arfaethedig.</p> <p>4. "Ble mae angen paratoi'r safle drwy ddefnyddio peiriannau niwmatig i dorri'r graig, bydd angen i'r datblygwr gymryd yr holl gamau rhesymol i osgoi achosi niwsans i bobl sy'n byw yn y tai cyfagos oherwydd sŵn, dirgryniant a llwch. Dylid cyfyngu gweithgareddau sy'n ymwneud â thorri'r graig i 0800 – 1800 ar ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn. Ni ddylid gwneud unrhyw waith o gwbl ar y Sul nac ar Wyliau Banc. Dylid rhoi gwybod ymlaen llaw i bobl sy'n byw mewn tai cyfagos ynghylch unrhyw waith swnllyd a'r cyfnod y mae'r gwaith hwnnw'n debygol o bara. Dylai dulliau rheoli addas fod yn eu lle i reoli unrhyw lwch sy'n cael ei chwythu gan y gwynt o'r tomenni cerrig.</p> <p>5. Dylid ymgynghori gyda Dŵr Cymru PLC ynghylch y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb.</p> <p>6. Dim deunydd gwastraff i gael ei losgi ar y safle, e.e. dim coelcerthi."</p>
<p>Gwasanaeth Addysg / Education Service</p>	<p>Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad o £11,024.79 tuag at sicrhau lle i'r disgybl ychwanegol yn Ysgol y Ffridd.</p>
<p>Dwr Cymru/Welsh Water</p>	<p>Wedi asesu'r modd y bwriedir draenio dŵr wyneb a dŵr budr, mae Dŵr Cymru'n nodi y bwriedir i unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo oddi ar y safle ollwng i system ffos gerrig ac y bwriedir i'r dŵr budr lifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus drwy garthffos dŵr budr ansiartredig.</p> <p>Nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw sylwadau i'w gwneud mewn perthynas a'r trefniadau y bwriedir eu gwneud i ddraenio dŵr wyneb, fodd bynnag, oherwydd yr ansicrwydd mewn perthynas â phwynt cyswllt y draen ar gyfer dŵr wyneb, mae Dŵr Cymru'n gofyn am i ganiatâd cynllunio gael ei ryddhau gyda'r amod isod er mwyn sicrhau nad oes yw'r cynnig yn amharu ar drigolion presennol neu'r amgylchedd nac ychwaith ar asedau Dŵr Cymru.</p> <p>"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</p>



	<p>darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r posibilrwydd i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir mewn modd cynaliadwy. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach neu ddŵr wyneb neu ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.</p> <p>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 na'i niweidio..”</p>
<p>Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council</p>	<p>Cafwyd ymateb gan y Cyngor Cymuned ond nid oeddynt yn gallu dod i benderfyniad am y datblygiad arfaethedig a hynny oherwydd nad oedd yn gallu penderfynu a oedd y ffin a amlinellwyd gyda llinell goch ar gynllun y safle wedi ei chofnodi'n gywir. Ym marn y Cyngor Cymuned, mae'r llinell goch yn gamarweiniol ac maent wedi dweud nad yw'n dangos y fynedfa yng nghefn Stryd y Bont (Bridge Street) a'r Hen Gae Sêl. Mae'r Cyngor Cymuned wedi gofyn am eglurhad ynghylch maint y safle. Yn ychwanegol at hyn, dygodd sylw hefyd at y ffaith y ceir cynnydd o bosibl yn llif y dŵr a fyddai'n ychwanegu at y problemau llifogydd cyfredol ger siop y pentref.</p> <p>Nodyn gan y Swyddog Achos – Wedi adolygu'r cynlluniau a gyflwynwyd ac yn seiliedig ar y wybodaeth a gafwyd am y safle a'r lluniau a dynnwyd o'r awyr, ystyrir bod y llinell goch sy'n dynodi'r ffin a'r wybodaeth fapio am yr ardal o gwmpas y safle yn adlewyrchiad cywir o'r safle a'r ardal o'i amgylch. O ran maint y safle, nodir ei fod yn 0.1Ha; ac mae hyn hefyd yn adlewyrchiad cywir o'r safle a'r cynlluniau lleoliad. O ran llifogydd, ni chafwyd unrhyw asesiad llifogydd, fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau sy'n awgrymu y byddai datblygu'r safle'n creu unrhyw risg llifogydd neu'n arwain at gynnydd yn y problemau llifogydd sy'n bodoli eisoes yn yr ardal ehangach. Nid yw CNC wedi gwneud unrhyw sylwadau yn eu hymateb nhw.</p>
<p>Cynghorydd Llinos Medi Huws</p>	<p>Ni dderbyniwyd ymateb</p>
<p>Cynghorydd Kenneth P. Hughes</p>	<p>Ni dderbyniwyd ymateb</p>
<p>Cynghorydd John Griffith</p>	<p>Ni dderbyniwyd ymateb</p>
<p>Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales</p>	<p>Ni chodwyd unrhyw bryderon</p>

### Hanes Cynllunio Perthnasol

25C121 – Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi garej newydd ar y safle ger Capel Ifan, Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 04/12/1997

25C121A – Codi garej ar dir y tu cefn i 17 Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 07/07/2000

25C121B – Codi annedd ar dir y tu cefn i Stryd y Bont, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 04/05/2001

25C121C/DA – Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ym Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 31/10/2003

25C121D – Cais amlinellol ar gyfer codi 5 o dai teras ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerddwyr a cherbydau ar safle Maryfore, Llanerchymedd. Gwrthodwyd ar 05/04/2005.

25C121E – Cais amlinellol ar gyfer codi 2 o dai ynghyd ag ymestyn y cwrtil ar safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 09/11/2005

25C121F – Cais llawn ar gyfer codi dwy annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol ar Safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 20/09/2006.

25C121G – Cais amlinellol ar gyfer codi pedair annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar Safle Maryfore, Llanerchymedd. Caniatawyd ar 10/06/2009.

### Prif Ystyriaethau Cynllunio

#### **A yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor ac a yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC):**

Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf ac Adran 38(6) Deddf 2004 fel y cafodd ei diwygio a Deddf Cymru 2015, os yw'r cynllun datblygu am gael ei gymryd i ystyriaeth i bwrpas unrhyw benderfyniad a fydd yn cael ei wneud dan y Deddfau Cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad hwnnw yn unol â'r cynllun oni bai y bydd ystyriaethau cynllunio o bwys yn nodi i'r gwrthwyneb. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd), Gorffennaf 2017.

Ymhellach, dywed polisi strategol PS17: Strategaeth Anheddiadau, y dylai 25% o dwf y Cynllun ddigwydd mewn Pentrefi Gwasanaeth Lleol lle bydd nifer fawr o dai'n cael eu codi o gymharu â mathau eraill o bentrefi a lle bydd y tai hynny'n cael eu darparu drwy ymrwymadau a dyraniadau newydd (tai marchnad agored gyda chyfran o ddarpariaeth fforddiadwy). Yn ogystal, gellir caniatáu hap-safleoedd o fewn y ffin ddatblygu.

Fel y soniwyd eisoes, mae rhan o'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu. Wrth ystyried a yw'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ai peidio, rhaid iddo gydymffurfio gyda pholisi TAI 16: Safleoedd Eithriad. Fodd bynnag, mae'n cael ei gydnabod hefyd nad yw'r cyfan o'r safle y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac o'r herwydd rhaid ystyried cydbwysedd y polisiâu sy'n ymwneud a derbynioldeb y cynigion yn erbyn amcanion polisiâu eraill (gosodiad, dyluniad, edrychiad, integreiddiad ac ati).

Yn seiliedig ar yr uchod, nod Polisi TAI 16 yw sicrhau bod cynigion ar gyfer cynlluniau tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sy'n union gyfagod i ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymol i bentref, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cael eu caniatáu mewn achos ble mae angen lleol ar gyfer tai fforddiadwy wedi ei brofi a dim modd rhesymol o ddarparu'r tai hynny o fewn amserlen resymol ar safleoedd

marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu. Dylai cynigion o'r fath fod yn fychan o ran eu maint ac yn gymesur â maint y pentref.

Y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer Llanerchymedd dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' 10% sy'n golygu y cymerwyd i ystyriaeth wrth wneud y swm, y posibilrwydd y gallai amgylchiadau annisgwyl godi a allai gael effaith ar ddarparu'r tai, e.e. problemau gyda pherchenogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 23 o'r rhain yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn y cyfnod rhwng 2011 a 2017, mae 8 o unedau wedi cael eu cwblhau yn Llanerchymedd. Yn Ebrill 2017, roedd 18 o unedau yn y banc tir, h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio arnynt yn barod. Mae hyn yn golygu bod capasiti ar hyn o bryd yn y ddarpariaeth arwyddol ar gyfer pentref Llanerchymedd.

Yn ôl Polisi TAI 15, rhaid cael darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth. Yn TAI 15, mae Llanerchymedd yn cael ei nodi fel anheddiad lled-wledig ble gofynnir i 20% o Dai Fforddiadwy gael eu codi ar ddatblygiadau newydd. Mae clustnodi un annedd yn y cais hwn fel tŷ fforddiadwy'n bodloni'r gofyniad hwn. Er mwyn sicrhau bod un uned fforddiadwy ar gael ar y safle hwn yn barhaol, mae angen cytundeb cyfreithiol dan Adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (1990). Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a ryddheir felly yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn ynghyd â'r cytundeb Adran 106 y soniwyd amdano uchod.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiad preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r balans o'r tai sydd ar gael a chwrdd ag anghenion y gymuned gymuned gyfan. Nid oes unrhyw wybodaeth ynglŷn â'r cymysgedd o dai wedi cael ei chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ond nid yw wedi cael ei glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol yn y CDLI ar y Cyd. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 3 yn cefnogi datblygiadau preswyl ar hap-safleoedd o fewn ffiniau datblygu.

Ymhellach, mae angen eglurhad ynghylch a oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig sy'n ymrwymedig i ddatblygiad y safle yn gysylltiedig â'r cais ynteu a yw'n gais mwy hap-fasnachol ei natur.

Yn ôl Polisi ISA, os yw cynigion yn arwain at angen cysylltiedig am seilwaith newydd neu am wella seilwaith a bod hwnnw heb ei ddarparu, yna mae'n rhaid i'r cynnig gyllido hynny. Er enghraifft, gallai hyn olygu diffyg lle yn yr ysgol gynradd leol.

O ran y ffordd fynediad a'r ffaith ei bod y tu allan i'r ffin ddatblygu, rhaid cymryd PCYFF 4 i ystyriaeth. Prif agwedd PCYFF 4 yw dylai "Pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio." Ni chafwyd unrhyw arwydd yn y cynigion am y modd y bydd y ffordd fynediad yn ymdoddi'n ddigonol i'r dirwedd. Fodd bynnag, gan fod yr anheddau o fewn y ffin ddatblygu ac yn cydymffurfio â PCYFF 4 ac y tybir eu bod yn dderbyniol er bod y ffordd fynediad y tu allan i'r ffin ddatblygu, nid yw hyn ynddo'i hun yn rheswm dros wrthos y cais oherwydd gellir ychwanegu amodau at y caniatâd i sicrhau bod y ffordd fynediad yn cael ei thirlunio a'i sgrinio er mwyn sicrhau ei bod yn ffitio i mewn i'r dirwedd o'i chwmpas a bod lleihau ei heffaith weledol yn cael ei lleihau.

### **Dyluniad ac Edrychiad:**

Cydnabyddir bod y safle mewn gwirionedd yn safle ar dir isel a'i bod yn gweddu â natur breswyl yr eiddo o'i gwmpas. Ymhellach, nodir bod patrwm arferol y pentref ymhell o fod yn unffurf ac oherwydd diffyg cymeriad pendant, ystyrir y gellir cyflwyno gwahanol fathau o dai yn yr ardal hon. Mae Polisi PCYFF 4 yn dweud yn glir bod angen i ddatblygiadau newydd ymdoddi i'r amgylchedd presennol ac yn achos y datblygiad hwn, tybir bod polisi PCYFF4 wedi'i fodloni a bod yr annedd o faint a chrynsyth addas a bod deunyddiau priodol yn cael eu defnyddio.

## **Unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill:**

Byddai modd cael mynediad i'r datblygiad oddi ar y briffordd gyhoeddus ac mae llecynnau parcio ar gael y tu mewn i'r safle o flaen yr annedd y bwriedir ei chodi. Dywed Polisi TRA 4 "bydd cynigion a fyddai'n creu niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd...yn cael eu gwrthod." Fodd bynnag, yn yr achos hwn, tybir bod gosodiad y cyfleusterau parcio yn y safle yn ddigonol yn gyffredinol ac y bydd modd i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen heb gael unrhyw effaith negyddol ar y gerbydion gyhoeddus.

Mae Polisi TRA 2 yn amlinellu'r safonau parcio a ddisgwyllir o ddatblygiad o'r fath (yn unol â'r CCA Safonau Parcio, 2008). Nodir felly mai'r ddarpariaeth angenrheidiol o ran parcio ar hyn o bryd yw 1.5 o lecynnau fesul uned ar gyfer eiddo dwy lofft; oherwydd hyn, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni gofynion TRA 2 oherwydd bydd 8 o lecynnau parcio'n cael eu darparu sy'n cyfateb i ddau lecyn parcio fesul annedd.

O ran yr ymatebion i'r ymgynghoriad, mae'r rhain wedi cael sylw a ble mae hynny'n briodol, maent wedi cael eu cynnwys yn yr argymhelliad isod:

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf Llesiant). Mae'r penderfyniad yn cymryd i ystyriaeth y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf Llesiant ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn un sy'n cyd-fynd â'r egwyddor datblygiad cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 y Ddeddf Llesiant.

## **Casgliad**

Mae Polisi TAI 15 yn cynnwys ffigwyr trothwy o 2 neu ragor o unedau o fewn Pentrefi Gwasanaeth anosir yn yr hierarchaeth anheddiadau a ddangosir ym Mholisi Strategol PS 17 ac o'r herwydd, dylai datblygiadau sy'n cwrdd â'r trothwy hwn gynnwys darpariaeth o dai fforddiadwy. Yn ôl TAI 15, gofynnir am dyraniad 20% o dai fforddiadwy mewn datblygiadau yn Llanerchymedd. Mae dyraniad o 25% yn y datblygiad hwn ac o'r herwydd, mae'n rhagori ar y gofyniad. O'r herwydd mae'n cwrdd â thelerau TAI 15 a dyma'r cyfiawnhad mwyaf arwyddocaol dros ganiatáu'r cais hwn ond nodir hefyd fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau eraill (fel y gwelir uchod, ac isod). Bydd angen cytundeb dan Adran 106 i sicrhau bod yr anheddau yn rahi fforddiadwy.

## **Argymhelliad**

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Priodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu tuag at wella'r cydbwysedd o dai ac yn cwrdd ag anghenion dynodedig y gymuned gyfan. Mae dyluniad, graddfa a chrynswth y datblygiad ynghyd â'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio'n dderbyniol yn gyffredinol ac ar yr amod bod datblygiad hwn yn bodloni'r gofynion o ran Tai Fforddiadwy a'r Cymysgedd Priodol o Dai, argymhellir yn yr adroddiad hwn bod y datblygiad yn cael ei ganiatáu.

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

- **Cynllun Rhif. 2599:18:P1 (Cynllun Lleoliad)**
  - **Cynllun Rhif. 2599:18:3 (Cynllun Safle Arfaethedig ac Arwydd o Osodiad y System Ddraenio)**
  - **Cynllun Rhif. 2599:18:P3a (Cynllun Safle Arfaethedig)**
  - **Cynllun Rhif. 2599:18:P3b (Cynllun Safle Arfaethedig a'r Ddarpariaeth o Dai Fforddiadwy)**
  - **Cynllun Rhif. 2599:18:P4 (Cynllun Llawr Arfaethedig)**
- Cynllun Rhif. 2599:18:P5 (Edrychiad Arfaethedig)**

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

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

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

**(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle tan y bydd amserlen fanwl a manylion am yr holl ddeunyddiau allanol a gorffeniadau/fffenestri a drysau allanol/toeau a fydd yn cael eu defnyddio ar yr adeiladau wedi eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan, yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF3 Dylunio a Chynllunio Lle a pholisi PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn (2017).

**(04) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreu gwneud unrhyw waith ar y safle, oni bai y cytunir fel arall ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith o'r fath yn cael ei wneud wedi cwblhau codi'r adeilad(au) neu cyn i neb symud i mewn iddynt, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(05) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er lles mwynderau

**(06) Bydd manylion llawn am yr holl dirlunio caled a meddal yn cael eu cyflwyno fel rhan o Gynllun Tirlunio i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei gyflawni i lefel bodlonrwydd llawn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun ddechrau defnyddio'r adeilad(au) neu i'r datblygiad gael ei gwblhau, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni perthnasol yn cael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o bum mlynedd o'r dyddiad y cânt eu plannu a bydd unrhyw goed neu llwyni sy'n marw, neu sy'n cael eu difrodi yn sylweddol yn ystod y cyfnod hwn yn cael ei hamnewid yn ystod y cyfnod plannu nesaf â rhai eraill o faint a math tebyg i'r rhai hynny a oedd angen eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: Er lles mwynderau.

**(07) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrrdd Stadau ym Môn" (mae copiâu o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(08) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddau) y mae'n ei/eu gwasanaethu.**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

**(09) Bydd ffordd fynediad fewnol y safle, fel y caiff ei dangos ar ddarluniad rhif 2599-18-P3 (Adolygiad B) yn cael ei chynnal hyd dragwyddoldeb fel y prif ddull mynediad i gerbydau i/o'r ffordd stad breifat a ddangosir i'r dwyrain o ffin safle'r cais. Bydd manylion llawn am arwynebedd y gerbydlon ar y ffordd fynediad fewnol ar y safle (gan gynnwys unrhyw fanylion ynghylch troedffyrdd, goleuadau ac ati) yn cael eu darparu a'u cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn y cychwynnir gwaith ar y datblygiad ac yn cael eu gweithredu cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd gyntaf ar y stad, neu o fewn 2 flynedd o gychwyn y gwaith ar y safle, neu unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

**(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.**

**Bydd raid adeiladu'r mynedfa ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.**

**Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

**Bydd ffordd(ffyrdd) y stad a'i mynedfa'n cael eu dylunio a'u hadeiladu'n unol â 'Gofynion y Fanyleb ar gyfer Mabwysiadu Ffyrdd ar Stadau Preifat, Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).**

**Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd 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 stad neu unrhyw gyfnod arall a gymeradwywyd arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.**

**Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn am y modd y bwriedir draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

**Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:**

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
- (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
- (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**

**(vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(11) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad ( gan gynnwys y tô) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(12) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio terfynnol (h.y. nid arwyddol) ar gyfer y safle wedi'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwarediad dŵr budur, dŵr wyneb a dŵr tir ac yn cynnwys asesiad o'r potensial i gael gwared ar ddŵr wyneb a dŵr o'r tir mewn modd cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo cyn y bydd rhywun yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budur pellach, dŵr wyneb na ddraenio tir gysylltu yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

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.