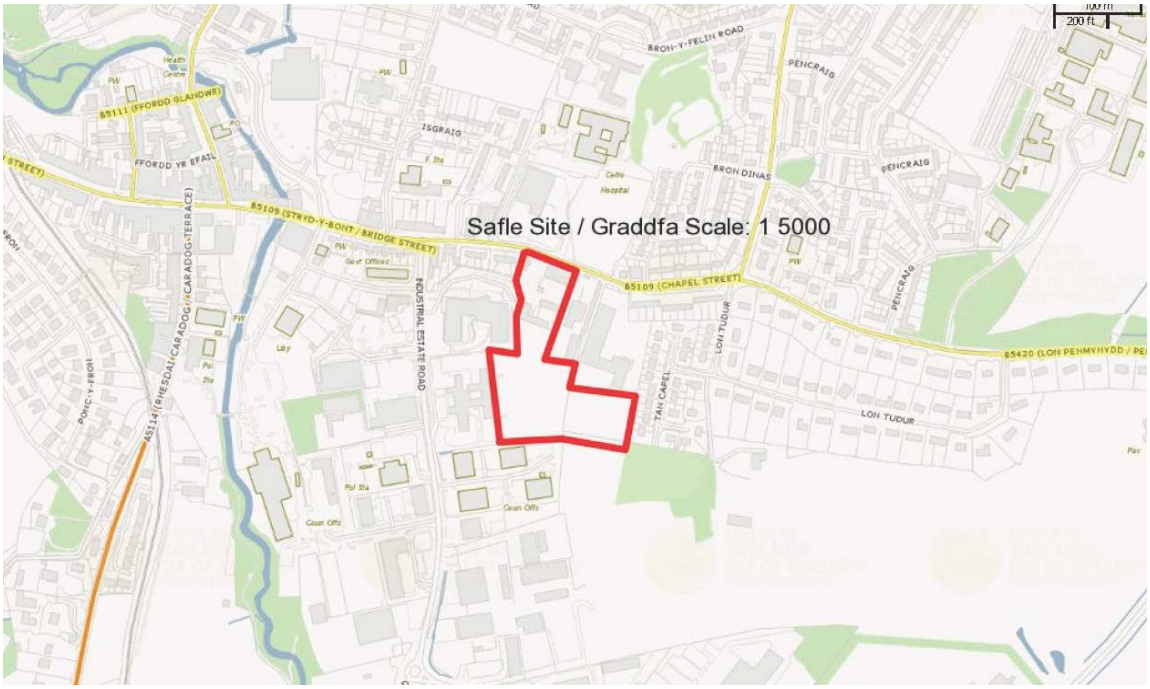
Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2019 **7.1**

Rhif y Cais: OP/2019/5

Ymgeisydd: Bearmont Homes Ltd. & Pennaf Housing Group

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol ynghyd a chodi 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiad cysylltiedig sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline planning application for the demolition of the existing buildings together with the erection of 52 affordable dwellings with associated developments together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Lleoliad: Huws Gray, Stryd y Bont / Bridge Street, 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.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2019, penderfynwyd bod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Hydref, 2019. Mae'r Aelodau bellach yn gwybod am y safle a'r ardal o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir cais amlinellol ar gyfer adeiladu 52 annedd fforddiadwy gyda datblygiadau cysylltiedig ynghyd â manylion llawn am y fynedfa i gerbydau. Mae cynllun dangosol a drychiadau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais sy'n darparu syniad o'r gosodiad, y gymysgedd o unedau a'u hedrychiad.

Mae’r lluniau yn dangos y bydd 36 o’r unedau yn dai ac y bydd 16 yn fflatiau. Byddai’r datblygiad arfaethedig hefyd yn golygu’r angen i ddymchwel strwythurau presennol ynghyd ag adeiladu ffyrdd mynediad mewnol a darparu ardal chwarae â chyfarpar.

Mae safle’r cais yn wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel cae chwarae i ysgolion a oedd wedi eu lleoli ger y safle yn y gorffennol. Mae gan y safle hefyd adeiladau a lleiniau caled a ddefnyddiwyd i letya gwahanol grwpiau cymunedol a gwasanaethau eraill.

Gellir cael mynediad i’r safle o'r briffordd i’r gogledd sef Stryd y Bont sy’n arwain i ganol tref Llangefni. Bydd y fynedfa arfaethedig i’r safle hefyd wedi’i lleoli ar y ffin ogleddol a hynny drwy fynedfa wedi’i gwella gan gynnwys llwybr troed i gerddwyr.

Mae gweddill y safle wedi’i leoli ymysg amrediad o ddatblygiadau. Mae safle masnachwyr adeiladu, safle gwerthwyr ceir ynghyd ag eiddo preswyl wedi eu lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae ochr ddeheuol y safle yn ffinio ag unedau diwydiannol a thir agored heb ei ddatblygu sydd wedi’i glustnodi ar gyfer cyflogaeth o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLIC). Mae’r ffin orllewinol ger y datblygiad yn ymylu ar y datblygiad gofal ychwanegol a chaniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ar gyfer archfarchnad. Mae rhes o eiddo preswyl sydd wrth ochr y briffordd hefyd wedi eu lleoli ger rhan ogledd orllewinol y safle.

Mater(ion) Allweddol

Os oes modd cyfiawnhau’r cais yn y lleoliad hwn, a yw’n cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol ac a fydd y cais yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi CYF 5: Defnyddiau Amgen o Safleoedd Cyflogaeth Bresennol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

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	Mynegwyd pryderon am leoliad y fflatiau ynghyd â diogelwch y briffordd.
Dwr Cymru Welsh Water	Cynnig amodau er mwyn sicrhau mai dim ond dŵr budr sy'n rhedeg i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd amodol
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	O ganlyniad i faint a natur y datblygiad mae angen cais am system ddraenio gynaliadwy cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth ddraenio a ddarparwyd gyda'r cais yn dynodi fod y datblygwr wedi ystyried y defnydd o ddraenio cynaliadwy o fewn y safle ac mae'n cynnwys trafodaeth ynghylch ble fydd y dŵr wyneb yn rhedeg yn ogystal â graddfa addas ar gyfer llif y dŵr wyneb a dull gwanhau.
Heddlu Gogledd Cymru	Dim ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Amodau wedi eu cynnig mewn perthynas â llygredd.
GCAG / GAPS	Dim Sylwadau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Cyffredinol yng nghyswllt y cynllun
Adran Tai / Housing Services	Mae angen tai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig yn adnabod ac yn mynd i'r afael â'r angen yn yr ardal leol
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Sir Ynys Môn angen cyfraniadau tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig a fyddai'n £12,257 ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 ar gyfer disgyblion 4-11 oed. Mae hyn yn gwneud cyfanswm y cyfraniad yn £24,514.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â gofynion PCYFF 4.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Amodau wedi eu hargymell i ddiogelu amwynderau eiddo cyfagos ac er mwyn sicrhau'r dull cywir o fynd i'r afael ag unrhyw lygredd posibl ar y tir.
CADW Welsh Historic Monuments	Mae ymyriadau topograffi, adeiladau a llystyfiant yn golygu ei bod yn annhebygol y bydd y cais yn gydweladwy â'r henebion rhestredig. Felly, mae'n

	annhebygol y bydd unrhyw effaith ar yr ardal o gwmpas yr henebion cofrestredig.
Footpaths Officer	Dim hawliau tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'r datblygiad arfaethedig yn annhebygol o gael effaith ar yr ardal o gwmpas yr adeilad rhestredig neu ar gymeriad ac edrychiad, golygfeydd i mewn neu allan, o'r ardal gadwraeth
Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr Health Board	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cais drwy osod hysbysiadau ar eiddo cyfagos. Mae rhybudd safle hefyd wedi'i arddangos ger safle'r cais a rhoddwyd hysbyseb yn y wasg leol hefyd. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi chynnal ar ddau achlysur ar wahân. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 17/07/2019.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd dau lythyr wedi dod i law yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi eu crynhoi isod:

- Pryderon am golli tir glas ac ecoleg.
- Pryderon am edrych drosodd a'r effaith ar amwynder eiddo cyfagos.
- Dim darpariaeth ar gyfer mannau agored.
- Pryderon am ddiogelwch priffyrdd.
- Pryderon am ddŵr wyneb a dŵr budr.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r straen ar adnoddau presennol.
- Pryderon y bydd y cyfnod adeiladu yn effeithio ar amwynderau'r preswylwyr.
- Pryderon am warediad asbestos.
- Pryderon y bydd y datblygiad yn effeithio ar iaith a diwylliant.
- Pryderon am osodiad y safle a lleoliad yr unedau arfaethedig.
- Pryderon am ymddygiad gwrthgymdeithasol.

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

- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblygu. Mae Ecolegydd yr Awdurdod Lleol yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau.
- Dim ond cynllun safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Bydd manylion am osodiad, graddfa ac ymddangosiad yr unedau arfaethedig yn cael ei ystyried o dan unrhyw gais materion a gedwir yn ôl. Mae'r gosodiad dangosol yn awgrymu bod modd darparu lle agored digonol fel rhan o'r cais.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig gydag amodau penodol a chytundeb adran 106.
- Rhaid i'r systemau draenio gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn wrth iddo weithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn amodol ar amodau.
- Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn y ffin datblyu ac fe'i ystyrir yn lleoliad addas. Ymgynghorwyd ag Adran Addysg yr Awdurdod mewn perthynas â'r cias ac maent wedi gofyn am gyfraniad tuag at ysgolion lleol. Ymgynghorwyd hefyd â Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cais ond hyd yma, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw ymateb.
- Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir ar y tir yn destun amodau a fydd yn rheoli'r oriau gwaith adeiladu a dymchwel. Bydd amodau hefyd yn sicrhau bod yr effaith ar amwynderau preswyl cyfagos yn cael eu cadw i'r lefel isaf bosibl.
- Mae'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch yn rheoleiddio'r gwaith o dynnu a gwaredu asbestos. Mae hyn y tu allan i gylch gwaith yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.
- Dim ond gosodiad safle dangosol sydd wedi'i gyflwyno â'r cais. Mae manylion y gosodiad, graddfa ac edrychiad yr unedau arfaethedig yn rhywbeth a ystyrir o dan gais materion wrth gefn.

- Mae ymddygiad gwrthgymdeithasol yn fater i'r Heddlu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/6 – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 52 o anheddau fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig – Dim Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 08/03/2019.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llangefni wedi'i adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi TAI 1 o'r CDLIC. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd heb eu dyrannu addas sydd o fewn y ffin datblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir o fewn y Polisi. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), bydd ceisiadau o fewn y ffiniau datblygu yn cael eu caniatáu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol eraill ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae safle'r cais hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni ac mae'n ffurfio rhan fechan o T18 sy'n dir sydd wedi'i ddynodi fel safle ar gyfer tai yn y Cynllun. Gellir felly ystyried y cais yn erbyn Polisi TAI 1. Nodir hefyd fod rhan o'r safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn C11 sy'n Brif Safle Cyflogaeth wedi'i ddiogelu. Felly, dylid ystyried Polisi CYF 5 (Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol) mewn perthynas â'r cais hwn.

Ystyriaethau Tai:

Mae Maen Prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod ceisiadau yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, yn cynnwys sicrhau dwyster sydd o leiaf yn 30 o unedau tai ar gyfer pob hectar ar gyfer datblygiadau preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n golygu angen am lai o ddwyster). Byddai dwyster y cais hwn drwy gydol y safle tua 27.5 annedd yr hectar a fyddai ychydig yn is na'r lefel a amlinellir yn PCYFF 2. Fodd bynnag, oherwydd topograffi anwastad y safle, gorweddiad y safle, coed sy'n cael eu cadw fel rhan o'r cais a'r ddarpariaeth o lecyn agored, ystyrir yn yr achos hwn bod dwyster is yn dderbyniol.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 o unedau (sy'n cynnwys 'lwfans llithriant o 10%; sy'n golygu bod y cyfrifiad wedi cymryd i ystyriaeth yr amgylchiadau posibl nad oedd modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai o ganlyniad i e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Mae'r Cynllun yn rhagweld y bydd 188 o'r unedau hyn yn cael eu darparu ar hap-safleoedd. Yn y cyfnod 2011 i 2018, mae cyfanswm o 60 o unedau wedi eu cwblhau yn Llangefni (i gyd ar hap-safleoedd). Roedd y banc tir hap-safleoedd, h.y. safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, yn 19 fel ar Ebrill 2018 (gyda 13 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu). Golyga hyn bod capasiti ar hyn o bryd o fewn y ddarpariaeth ddangosol yn anheddiad Llangefni.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Llangefni. Mae'r Polisi yn nodi y dylai 10% o unedau fod yn fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r ganran hon yn seiliedig ar denantiaethau rhent cymdeithasol. Nodir y byddai'r holl unedau arfaethedig yn anheddau fforddiadwy sy'n bodloni anghenion y Polisi hwn.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod yr holl ddatblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai ac yn bodloni'r anghenion sydd wedi eu hadnabod ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r LHMA, y Gofrestr Tai Cyngor, cofrestr Tai Teg, yn seiliedig ar ragamcanion tai - 2014 er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddaliadaeth arfaethedig ar safleoedd datblygu er mwyn gwneud yn iawn am anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Fel y nodwyd eisoes, mae cynlluniau dangosol yn dangos y cynigir 36 annedd a 16 o fflatiau.

Ymgynghorwyd â'r Adran Dai mewn perthynas â'r cais ac maentwedi cadarnhau bod angen yn yr ardal leol am y nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig a bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r angen sydd wedi'i adnabod yn lleol.

Gan fod y cais yn cael ei gyflwyno am ganiatâd amlinellol, nid oes daliadaeth benodol o dai fforddiadwy wedi ei osod a bydd hynny fwy neu lai yn cael ei ystyried o dan y cais materion a gedwir yn ôl.

Gan fod Maen Prawf (1c) Polisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig' yn nodi bod angen cyfiawnhad am ddatblygiadau preswyl o 5 o unedau tai neu fwy nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. O ganlyniad, mae datganiad Iaith Gynmraeg a Diwylliant Cymreig wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai o dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLl. Daeth i'r casgliad bod y twf arfaethedig yn annhebygol o gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg. Yn ogystal, gan fod y cais yn golygu y byddai'r holl dai yn fforddiadwy ac yn amodol ar faint y tai hynny (h.y. nifer yr ystafelloedd gwely a'r mannau cysgu) a daliadaeth (h.y. rhent cymdeithasol, rhent preifat, perchnogaeth rannol) dderbyniol, dylai gyflawni anghenion tai lleol presennol/y dyfodol. Mae sicrhau bod y mathau cywir o dai yn y lleoliadau cywir o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol yn bwysig a bydd hyn, yn ei dro, yn elwa'r iaith Gymraeg. Ystyrir bod y risg o'r datblygiad ei hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol yr ardal yn un isel.

Cyflogaeth:

Mae rhan fach o safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i lleoli o fewn y Safle Cyflogaeth wedi'i Ddiogelu C11. Mae Polisi CYF 5 yn nodi y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnyddiau amgen ond yn cael ei ganiatáu mewn amgylchiadau arbennig.

Mae'r rhan fach o safle'r cais sydd wedi'i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth wedi'i lleoli tuag at ochr orllewinol y safle. Cafodd caniatâd cynllunio (cyfeirnod 34C705/ECON & 34C705A/VAR/ECON) ei gymeradwyo yn yr hen Ysgol y Graig a oedd yn golygu dymchwel yr ysgol a chodi archfarchnad. Gan fod yr adeilad wedi cael ei ddymchwel fe ystyrir bod y caniatâd wedi'i weithredu ac o ganlyniad mae hynny'n cyfaddawdu'r posibilrwydd o ddatblygu gweddill yr ardal gyflogaeth ar y safle hwn at ddibenion cyflogaeth.

Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â meini prawf 1 Polisi CYF5 sy'n caniatáu defnydd amgen o'r safle gan ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na thymor canolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd a ddiogelwyd.

Darpariaeth Addysg:

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti digonol o ran isadeiledd a lle na fydd hwn yn cael ei ddarparu gan wasanaeth neu gwmni isadeiledd, rhaid iddo gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad fe roddir ystyriaeth i'r capasiti sydd o fewn ysgolion lleol i allu cynnig lle i'r nifer rhagweledig o blant ar y safle. Fe ystyrir ei bod hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti'r ysgolion lleol. Mae effaith cronnus datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgol hefyd yn cael ei ystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'; cais ac wedi cadarnhau cyfraniad o £12,257 tuag at gyfleusterau newydd yn Ysgol y Graig ar gyfer disgyblion meithrin a £12,257 pellach ar gyfer disgyblion 4 - 11 oed. Mae hyn gwneud cyfanswm cyfraniad o £24,514.

Darpariaeth Llecyn Agored:

Mae Polisi ISA 5 ar gyfer ceisiadau o 10 neu fwy o anheddau, mewn ardaloedd lle na fedr y mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, yn nodi y bydd disgwyliad i sicrhau darpariaeth addas o fannau agored yn unol â'r safonau meincnodi meysydd chwarae Cymru o 2.4 hectar ar gyfer pob 1000 o'r boblogaeth. Oherwydd y rhagwelir y bydd y cais yn darparu cyfanswm o 52 o unedau, rhoddir ystyriaeth i'r angen am, a'r ddarpariaeth o fannau agored fel rhan o'r datblygiad os nad oes darpariaeth addas o fannau agored a lle chwarae yn yr awyr agored yn unol â safonau meincnodi caeau chwarae Cymru o fewn pellter agos i safle'r datblygiad.

Yn seiliedig ar y cynllun dangosol ynghyd â'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, darperir ardal chwarae1,024m2 gyda'r cais. Byddai'r ddarpariaeth hon yn darparu digon o le chwarae ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac mae'n cydymffurfio â darpariaeth Polisi ISA5.

Cymeriad yr Ardal:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau wedi'i leoli o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai preswyl. Bydd uchder yr unedau arfaethedig o leiaf 6.6 metr gyda'r uchaf yn 9 metr. Er bod y lluniadau a gyflwynwyd yn rhai dangosol yn unig, ystyrir y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio i'r treflun a'r ardal gyfagos heb iddo niweidio'r ardal gyfagos.

Amwynder Gweledol:

Mae safle'r cais yn safle tir llwyd o fewn ffin datblygu Llangefni. Ystyrir bod y terfynau uchaf ac isaf yn dderbyniol ac yn cyd-fynd ag adeiladau cyfagos, p'un a ydynt wedi cael eu codi'n barod neu wedi'u cymeradwyo. Mae yna hefyd le digonol ar gyfer lefelau priodol o dirlunio mewn ymdrech i liniaru ac integreiddio'r datblygiad.

Gan ystyried lleoliad y safle mewn cefndir sy'n cynnwys eiddo masnachol a phreswyl, nid ystyrir y bydd unrhyw niwed yn cael ei achosi i edrychiad gweledol y lleoliad ac mae'n parchu prif neges polisi PCYFF4 y CDLlC sy'n sicrhau bod datblygiadau arfaethedig yn cyd-fynd â'u hamgylchoedd.

Effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Fe ddylai effaith y cais, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos, gael ei hystyried yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLlC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid anheddau lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Fel rhan o'r cais, mae gosodiad dangosol wedi'i gyflwyno sy'n darparu syniad o sut y bydd yr unedau arfaethedig wedi eu lleoli ar y tir. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o'r eiddo cyfagos. Mae'r cynllun yn awgrymu y gall yr anheddau arfaethedig gael eu lleoli'n ddigon pell i ffwrdd o'r ffiniau er mwyn atal unrhyw edrych drosodd annerbyniol. Mae pellter o tua 9 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig agosaf ac ochr yr annedd agosaf yn Tan Dinas, mae tua 17 metr rhwng cefn yr annedd agosaf a'r cartref gofal ychwanegol a tua 17 metr rhwng cefn yr annedd arfaethedig agosaf ac anheddau Tan y Capel. Ystyrir y pellteroedd hyn yn dderbyniol o ran y pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dyluniad ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) sy'n gofyn am bellter o 3.5 metr rhwng un ochr a'r llall a 15 metr rhwng ffenestri eilradd. Am y rheswm hwn, ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos.

Fel rhan o'r cyflwyniad mae Asesiad Effaith Sŵn (NIA) hefyd wedi'i gyflwyno. Mae NIA wedi'i gynnal er mwyn adnabod ffynonellau sŵn sy'n amgylchynu'r safle ac er mwyn penderfynu ar lefel yr effaith sŵn y mae pob ffynhonnell sŵn yn ei gael ar y safle. Mae'r gwahanol ffynonellau sŵn yn cynnwys traffig y ffordd sy'n defnyddio Stryd y Bont a gweithgareddau masnachol ym musnes y masnachwyr adeiladu cyfagos.

Penderfynodd yr NIA bod angen mesurau lliniaru eraill er mwyn sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewnol yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yn y dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys uwchraddio gwydrau'r ffenestri mewn unrhyw ystafelloedd byw neu ystafelloedd gwely mewn tai sy'n agos i Stryd y Bont a chodi ffens acwstig er mwyn rheoli sŵn traffig y ffordd a sŵn masnachol yn ardaloedd y gerddi. Bydd amodau yn gysylltiedig â'r caniatâd er mwyn sicrhau bod y manylion yn cael eu cytuno arnynt ac yn cael eu gweithredu yn dilyn hynny er mwyn diogelu amwynderau deiliaid y dyfodol.

Effaith ar Henebion Cofrestredig a Pharciau a Gerddi Hanesyddol:

Wedi'u lleoli o fewn 3km i safle'r cais, mae nifer o henebion cofrestredig a pharc hanesyddol a gerddi cofrestredig. O ganlyniad i dopograffi, adeiladau a llystyfiant rhyngddynt, mae'n annhebygol bod modd gweld yr asedau hanesyddol ochr yn ochr â'r gwaith arfaethedig.

Ymgynghorwyd â CADW mewn perthynas â'r cais ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y bydd unrhyw effaith ar osodiad yr henebion cofrestredig. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd hefyd wedi asesu'r cais ond nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan well mynedfa i'r gogledd o Stryd y Bont. Bydd y fynedfa hefyd yn darparu llwybr troed i gerddwyr a fydd yn cysylltu'r safle i'r llwybr troed sy'n rhedeg yn gyfochrog â blaen y safleoedd ac a fydd yn caniatáu mynediad o'r safle i rwydwaith ehangach Llangefni.

Mae Adroddiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n asesu'r agwedd priffyrdd a hygyrchedd i'r datblygiad arfaethedig. Er bod y fynedfa bresennol yn cael ei gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent o'r farn bod y fynedfa arfaethedig â llain weledded annigonol.

Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd â gwaith i rwydwaith y briffordd sy'n cynnwys tynnu'r groesfan sebra bresennol a darparu Croesfan Pâl a fydd yn gwella'r cyswllt i gerddwyr o safle'r cais i ganol y dref. Ar y sail hon, mae'r Adran Briffyrdd Lleol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gydag amodau a chytundeb adran 106 yn ymwneud â gwelliannau isadeiledd i'r briffordd oddi ar y safle.

Ecoleg a Choed:

Cyflwynwyd Gwerthusiad Ecoleg Cychwynnol fel rhan o'r cais. Daeth y gwerthusiad i'r casgliad bod y safle yn un â lefel isel o fywyd gwyllt ac y bydd yn cael effaith gyfyngedig ar y bywyd gwyllt sydd yno ar hyn o bryd ac y bydd yn dod â buddion ecolegol yn y tymor hir.

Mae Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull wedi'i gyflwyno â'r cais sy'n adnabod ac yn categoreiddio'r coed a'r modd y mae'r dyluniad wedi ymgorffori'r coed sydd o werth. Mae Swyddog Coed yr Awdurdod wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 4. Bydd angen manylion pellach fel rhan o unrhyw gais manylion wrth gefn gan gynnwys cynllun tirlunio manwl.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o safbwynt polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy yn Llangefni. Mae'r manylion o ran materion priffyrdd wedi eu hasesu ac fe'u hystyrir yn dderbyniol. O ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cais yn dderbyniol gydag ar amodau ac na fydd yn achosi niwed i'r amwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos, na deiliaid yn y dyfodol, i'r fath raddau fel y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y gwelliannau i'r isadeiledd priffyrdd oddi ar y safle, tai fforddiadwy, chyfraniad tuag at y ddarpariaeth addysg ac gofyniad ardal chwarae.

(01) Bydd manylion y ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

- **Cynllun Lleoliad A-01-01 Rev 01**

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

(05) Dim ond dŵr budr o'r datblygiad fydd yn cael llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yr arllwysiad hwn yn digwydd un ai yn / neu i lawr yr afon o dwll archwilio cyfeirnod SH46751404 neu SH46753302 fel y dynodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm â'r rhybudd o benderfyniad.

Rheswm: Er mwyn osgoi gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

(06) Ni fydd unrhyw beiriannau nac offer trwm yn cael eu defnyddio ac ni fydd unrhyw brosesau na gwaith dymchwel na danfoniadau cysylltiedig ag adeiladu yn cael eu derbyn na'u gwneud yn y safle rhwng 08:00 a 18:00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener a 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn nac ar unrhyw amser ar Y Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau'r ardal leol, yn enwedig pobl sy'n byw a/neu'n gweithio gerllaw.

(07) Ni fydd gwaith yn cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun yn nodi pa ddarpariaethau a wneir ar gyfer rheoli llwch sy'n codi o'r safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. Bydd y cynllun a cytunir arno yn cael ei weithredu yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad, yn cynnwys y gwaith o ddymchwel a chlirio'r safle.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau'r ardal leol, yn enwedig pobl sy'n byw a/neu'n gweithio gerllaw

(08) Ni fydd unrhyw waith dymchwel nac adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn nac unrhyw dro ar Y Sul nac yn ystod Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid tai preswyl cyfagos.

(09) Os, yn ystod y datblygiad, y gwelir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol yn bresennol yn y safle yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach yn cael ei gyflawni tan y bydd y

datblygwr wedi cyflwyno a chael caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu strategaeth adferiad yn nodi'r modd y bwriedir mynd i'r afael â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Er mwyn atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(10) Bydd y manylion sydd i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefalau slabiau arfaethedig yr adeiladau mewn perthynas â'r lefelau presennol a lefelau arfaethedig y safle a'r tir cyfagos. Bydd yr adeiladau yn cael eu hadeilad â lefelau slabiau yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth a sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

(11) Bydd y manylion i'w cyflwyno ar gyfer eu cymeradwyo yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun o dirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n cynnwys y gwaith o gadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirlunio yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwyster ac yn gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw ac yn dangos eu taeniad ac aeddfedrwydd ynghyd â'r mesurau ar gyfer eu gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd yn cael ei weithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf wedi i rhywun symud i mewn i'r adaeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y mesurau gwarchod sydd wedi'u cymeradwyo yn cael eu gweithredu cyn i'r datblygiad ddechrau.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

(12) Bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd sydd o fewn pum mlynedd i'r dyddiad plannu yn methu â sefydlu, sy'n cael ei ddifrodi neu'n dioddef clefyd neu sy'n marw neu'n cael ei dynnu am unrhyw reswm yn cael ei amnewid yn y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

(13) Ni fydd unrhyw waith datblygyu'n digwydd tan y bydd manylion llawn y cynllun ar gyfer y dull arfaethedig o amgáu'r safle boed hynny ar ffurf waliau, ffensys neu lwyni wedi ei gyflwyno a'i gadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y dull a gymeradwyir yn cael ei adeiladu, ei godi neu eu blannu cyn y bydd unrhyw un yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol ac er mwyn gwarchod mwynderau deiliaid rŵan ac yn y dyfodol.

(14) Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n cael ei doi gyda llechi mwynhau Cymreig o liw grug glas, grug coch neu grug llwyd oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo ar bapur rhai o liw, gwead neu nodweddion hindreulio gwahanol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau arfaethedig a ddefnyddir ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y deunyddiau a gymeradwyir yn cael eu defnyddio yng ngweithrediad y datblygiad hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(16) Bydd manylion llawn am y mesurau lliniaru sŵn fel sy'n cael eu hargymell o fewn Asesiad Effaith Sŵn Eginol (Cyf 18.011.1.RS) yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith datblygu yn dilyn hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r

manylion sydd wedi'u cymeradwyo ac yn cael ei gwblhau cyn y bydd unrhyw un yn byw yn yr anheddau a gymeradwyir yma.

Rheswm; Er mwyn gwarchod amwynderau deiliaid y dyfodol.

(17) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledded digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(18) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(19) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(20) Bydd y fynedfa a'r llain weledded yn cael eu gosod allan a'u hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a byddant wedyn yn cael eu cynnal a'u cadw'n rhydd o rwystr parhaol a'u defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

Rheswm: Diddordeb diogelwch y briffordd

(21) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:

1. Manylion am adeiladwaith nodweddiadol y lôn a'r droedffordd yn seiliedig ar wybodaeth ar yr ymchwil i'r ddaear ei mwyn gwirio a yw'n ddigonol.
2. Y system ar gyfer draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gylïau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa.
3. Lleoliad a math y dodrefn golau stryd.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

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

Bydd cyrbin yn gael ei osod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd arwynebedd terfynol yn cael ei osod ar y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd o gychwyn gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall y byddir yn cytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

(23) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd mesurau yn eu lle i sicrhau bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw'n 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'n cynnwys y trefniadau ar gyfer sicrhau gweithrediad y cynllun hyd gydol ei oes.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd Lleol

(24) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am weithredu, cynnal a chadw a rheoli system ddraenio gynaliadwy wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu a'i reoli wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd y manylion hynny'n cynnwys:

i) amserlen ar gyfer ei weithrediad, a
ii) cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad a fydd yn cynnwys trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw gorff cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y system ddraenio gynaliadwy drwy gydol ei hoes.

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2019 **7.2**

Rhif y Cais: FPL/2019/226

Ymgeisydd: Mr & Mrs Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi tri sialet gwyliau, creu trac mynedfa, diwygio mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the siting of three holiday chalets, formation of a new access track, amendments to an existing access together with the installation of a new treatment plant on land at

Lleoliad: Fronwen, Niwbwrch / Newborough

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

Argymhelliad: Gwrthod / Refused

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr aelod lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi 2019 penderfynwyd cynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16.10.19.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir amaethyddol oddeutu 1km o'r anheddiad agosaf yn Niwbwrch.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn un bychan annibynnol ac yn cynnwys 3 o gabanau gwyliau pren. Mae manyleb gwneuthurwyr ar gyfer dau fath o uned wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio. Fel rhan o'r cynnig, byddai mynedfa newydd i gerbydau'n cael ei hadeiladu i'r briffordd gyhoeddus (B4421) tra byddai

trac o ddeunydd pafin mandyllog yn edrych fel glaswellt yn cael ei osod yn arwain at y sialés gwyliau; byddai llecynnau parcio'n cael eu darparu ger y sialés gwyliau. Ceir gwared a dŵr budr drwy waith trin carthffosiaeth preifat a fyddai'n gollwng i ffos gerrig. Yn ogystal, ceir manylion am y gwaith tirlunio ar y cynlluniau.

Mae'r ymgeisydd wedi gwneud y sylwadau canlynol i gefnogi'r cais cynllunio:

· Mae safle'r cais wedi'i leoli gerllaw adeiladau presennol a'r atyniad ymwelwyr "Tacla Taid".
· Mae'r cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 3 TWR 3, gan nad oes gorddarpariaeth yn yr ardal ac mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda.
· Dywedir bod y datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad o safon uchel sydd yn cymryd i ystyriaeth y canllawiau a fabwysiadwyd yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar dwristiaeth a'i fod yn caniatáu datblygu cabanau yng nghefn gwlad, nid yw'r datblygiad yn un ymwthiol, mae wedi ei leoli mewn safle da ar y llwybr bysiau, mae ganddo fuddion economaidd.
· Mewn perthynas â'r ail reswm dros wrthod y cais, mae'n ailadrodd fod y cais wedi'i leoli ar lwybr bws, mae modd cerdded o'r safle i "Tacla Taid" ac mae'n alinio â chanllawiau yn y Manual for Streets sy'n datgan y gall cerdded gymryd lle teithiau byr dan 2km mewn car.

Mater(ion) Allweddol

- Pa mor dderbyniol yw'r datblygiad dan ddarpariaethau polisi TWR 3.
- Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
PCYFF2 (Meini Prawf Datblygu)
PCYFF3 (Dylunio a Llunio Lle)
PCYFF4 (Dylunio a Thirlunio)
TWR3 (Safleoedd Carafanau a Chalet Statig a Llety Gwersylla Amgen Parhaol)
PS5 (Datblygu Cynaliadwy)
PS14 (Yr Economi Ymwelwyr)
TRA2 (Safonau Parcio)
TRA4 (Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth)
AMG3 (Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol)
AMG5 (Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol)

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10

Canllaw Dylunio CCA ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig

Canllawiau Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (Medi 2007) "Llety Gwyliau CCA"

Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft - Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Hydref 2018).

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd tirwedd / landscape advisor: Darperir disgrifiad o safle'r cais a'r polisïau cynllunio perthnasol. O ran integreiddiad y cynnig i'r safle a'r ardal o'i gwmpas, eglurir bod y datblygiad wedi ei leoli i ffwrdd o eiddo sy'n bodoli eisoes a'i fod ar boncen ac o bosibl, yn weladwy o'r de ddwyrain a'r gogledd orllewin ond y byddai'r golygfeydd yn gyfyngedig iawn yn ystod misoedd yr haf. Byddai'r golygfeydd yn y gaeaf yn fwy amlwg o safbwynt lletraws, ac yn ystod y nos, byddai modd gweld y drychiadau sydd â gwydr ynddynt yn fwy na dim arall. Byddai unrhyw newidiadau y byddai angen eu gwneud ar ochr y ffordd er mwyn darparu mynedfa a gweleded yn fwy amlwg i'r cyhoedd.

I grynhoi, dywedir bod y dirwedd yn union o amgylch y safle yn gyffredinol wedi'i hamgáu'n dda gan wrychoedd ond bod y sgrin ar hyd y ffiniau'n llai effeithiol ym misoedd y gaeaf pan maent wedi cael eu tocio ac yn ddi-ddail, a byddai'r unedau'n agored i'r dwyrain/de ddwyrain ac ni fyddai'r gwaith plannu y bwriedir ei wneud yn newid hynny. Yn unol â maen prawf 2 TWR 3, mae angen i'r safle fod mewn lleoliad nad yw'n or-amlwg ac mae'n cynnwys materion megis lleiniau caled a ffyrdd mynediad. Mae'r cynnig yn cynnwys ffordd fynediad newydd yn croesi un llecyn ac mae'n bell o unrhyw ddatblygiad adeiledig cyfredol.

Cynghorydd Bryan Owen: Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio am resymau'n ymwneud â dyluniad a chynaliadwyedd.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Dim sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad i ddefnyddio gwaith paced ar gyfer trin carthion. Caiff y caniatadau eraill sydd raid wrthynt ar gyfer draenio dŵr budr a'r trefniadau ar gyfer cael gwared ar wastraff eu disgrifio.

Priffyrdd A Trafnidiaeth / Highways And Transportation: Caniatâd amodol yn dweud bod angen llain weledded 2.4 x 200 metr.

Dwr Cymru/Welsh Water: Dim sylwadau oherwydd bwriedir gwneud trefniadau preifat ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr.

Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio /Drainage: Argymhellir nodyn cynghori yn sôn am y rheidrwydd i gael caniatâd gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) ar gyfer draenio dŵr wyneb a hynny cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd/Joint Planning Policy Unit: Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored y tu allan i'r ardal o harddwch naturiol eithriadol a'r ardal dirwedd arbennig. Caiff ystyriaethau polisïau cynllunio perthnasol eu disgrifio, yn enwedig polisi TWR 3 a'r meini prawf manwl sydd ynddo. I gloi, eglurir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ar yr amod y cydymffurfir gyda'r meini prawf ym mholisi TWR 3 ac yn benodol, effaith y datblygiad arfaethedig ar y dirwedd yn lleol.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy rybudd safle a llythyrau hysbysu i eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 18.09.19, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/119 Cais llawn ar gyfer lleoli 3 o sialés gwyliau ac adeiladu trac mynediad newydd. Gwrthodwyd ar 20.06.2019.

Prif Ystyriaethau Cynllunio
Casgliad

Cyflwyniad Gwrthodwyd caniatâd cynllunio FPL/2019/119 am y rhesymau isod:

1. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad anial yn y cefn gwlad agored ac ystyrir nad yw mewn llecyn da nac ychwaith yn ddatblygiad o safon uchel a hynny'n groes i ofynion polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.
2. Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r datblygiad yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i gynaliadwyedd o ran ei leoliad. Byddai'r cynnig felly'n arwain at ddatblygu llety gwyliau anial ac anghynaliadwy yn y cefn gwlad a fyddai'n gwrthdaro â'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi

Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a Pholisi Strategol PS4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
3. Nid oes modd gweld yn ddigonol o'r fynedfa arfaethedig ar gyfer y cynnig ac mae hynny'n groes i'r gofynion ym Mholisi TRA 4 a maen prawf 7 Polisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Nodyn Cyngor Technegol 18 a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cais cynllunio y mae wnelo'r adroddiad hwn ag ef yn cynnwys ailgyflwyno'r cais cynllunio uchod a deellir bod yr ymgeisydd wedi cael trafodaeth gydag Adain Briffyrdd y cyngor mewn perthynas â'r trydydd rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cais cynllunio'n un ar gyfer tri o sialés gwyliau sy'n unedau un llawr lled-barhaol y gellid eu tynnu o'u gilydd a'u gosod mewn man arall. Mae dyluniad y sialés gwyliau sy'n destun y cais cynllunio cyfredol wedi cael ei ddiwygio a'u maint wedi caei ei leihau o gymharu a'r rhai yng nghais cynllunio FPL/2019/119. Mae Polisi TWR 3 fel y'i disgrifir isod yn berthnasol wrth fynd ati i asesu ceisiadau am sialés gwyliau o'r math yma.

Derbynioldeb y datblygiad dan ddarpariaethau polisi TWR 3 – Dywed paragraff 3.56 Polisi Cynllunio Cymru y dylai datblygiadau yn y cefn gwlad gael eu lleoli o fewn ac yn ymyl yr aneddiadau hynny ble gellir eu gwasanaethu orau o ran yr isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a chadwraeth y dirwedd. Fodd bynnag, rhaid parhau i reoli'n llym adeiladau newydd sy'n cael eu codi yn y cefn gwlad agored i ffwrdd o aneddiadau cyfredol neu ardaloedd sydd wedi cael eu neilltuo ar gyfer datblygiad mewn cynlluniau datblygu.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad a'r tu allan i unrhyw dirweddau dynodedig. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu sialés gwyliau mewn lleoliadau o'r fath ar yr amod eu bod yn cydymffurfio gyda meini prawf i a ii a restrir.

Yn ôl maen prawf i, rhaid gallu profi nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd i safleoedd sialés yn yr ardal leol. Dywed paragraff 6.3.68 y testun sy'n cefnogi'r polisi bod y doreth o feysydd carafanau a sialés, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Ymhellach, gan fod yn ardaloedd hyn eisoes yn cael eu gwasanaethu'n dda, efallai na fydd modd cyfiawnhau datblygiadau newydd dan bolisi TWR 3 mewn ardaloedd ar yr arfordir.

Yn ôl maen prawf ii, rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac wedi ei leoli mewn man anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd ac/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Eglurir ym mharagraff 6.3.69 y testun sy'n cefnogi'r polisi y gall fod yna gapasiti cyfyngedig iawn ar gyfer datblygiadau bychan o ansawdd uchel wedi'u lleoli'n dda mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, yr ymyl arfordirol sydd heb ei datblygu a'r ardal union gyfagos.

Yn ôl maen prawf iii, rhaid i'r safle fod yn agos at y prif rhwydwaith priffyrdd a rhaid bod modd darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol a fabwysiadwyd i gefnogi polisïau yn y cynllun datblygu blaenorol yn parhau i fod mewn grym fel ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a hynny hyd oni chânt eu disodli neu eu tynnu'n ôl. Mae'r CCA ar gyfer Llety Gwyliau yn diffinio datblygiadau o ansawdd uchel drwy restru meini prawf ond eglurir bod ystyriaethau o ran gosodiad, dyluniad a deunyddiau hefyd yn berthnasol.

Mae'r CCA Drafft sy'n esblygu ar gyfer Cyfleusterau a Llety Twristiaeth wedi bod drwy ymgynghoriad cyhoeddus a gellir priodoli pwysau i rannau o'r CCC hwn sy'n gymesur â'r cam a gyrhaeddwyd, ymhellach, mae yna rannau o'r CCA hyn na chafwyd unrhyw wrthwynebiad iddynt ac mae'r rhannau hynny'n annhebygol o newid cyn cael eu mabwysiadu. Mae'r CCA Drafft ar gyfer Cyfleusterau a Llety Gwyliau yn egluro y dylai datblygiadau twristiaeth fod o ansawdd uchel o ran eu dyluniad, gosodiad ac

edrychiad yn wyneb y polisïau yn y CDLl ar y Cyd. Rhestrir meini prawf hefyd sydd o gymorth i ddiffinio datblygiadau o ansawdd uchel mewn perthynas ag ystyriaethau defnydd tir.

Ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisi o ran y ffaith ei fod ar gyfer datblygiad bychan. Hefyd, nid yw safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal arfordirol ble mae toreth o safleoedd carafanau statig a pharciau sialés ac nid yw ychwaith mewn tirwedd ddynodedig ac mae hyn yn ffactor sydd o blaid y datblygiad. Tra'n cydnabod hefyd fod maint y sialés gwyliau wedi cael i ostwng, mae eu gosodiad a'u lleoliad yr un fath i bob pwrpas â'r hyn a nodwyd yng nghais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/119. Ystyrir bod gwrthwynebiad blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r cynnig yn parhau i fod yn ddilys oherwydd nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig mewn safle da nac ychwaith yn ddatblygiad o ansawdd uchel o safbwynt cynllunio. Mae hyn oherwydd bod y cynnig ar ffurf llinellol ac, yn fwy sylfaenol, ei fod mewn llecyn anial yn y cefn gwlad ac nad yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o ddatblygiad ansawdd uchel sydd yn narpariaethau'r polisïau cynllunio a ddisgrifir. Yn ychwanegol at hyn, nid ystyrir bod sialés annibynnol mewn cael amaethyddol heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn gyfystyr â datblygiad o ansawdd uchel dan y polisïau cynllunio y sonnir amdanynt uchod. Oherwydd ei leoliad anial yn y cefn gwlad agored, ystyrir hefyd nad yw'r datblygiad mewn llecyn cynaliadwy o ran ei leoliad ac ystyrir hyn mewn mwy o fanylder yn rhan nesaf yr adroddiad.

Ystyriaethau priffyrdd a chynaliadwyedd – O ran maen prawf iii polisi TWR 3, ystyrir bod y datblygiad yn agos at y prif rhwydwaith priffyrdd, sef y B4421 yn unol â gofynion y polisi. Roedd y trydydd rheswm dros wrthod cais cynllunio FPL/2019/119 yn ymwneud â'r ffaith nad oedd modd gweld yn ddigonol o'r fynedfa arfaethedig i'r briffordd gyhoeddus. Mae cynigion diwygiedig bellach wedi cael eu cyflwyno sy'n nodi llain weledded 2.4 x 200 metr wrth y fynedfa gerbydau arfaethedig gyda'r briffordd gyhoeddus sy'n gyda honno'n croesi rhywfaint o dir trydydd parti. Mae Adain Briffyrdd y cyngor yn fodlon â'r cynnig diwygiedig ac mae tystysgrif berchenogaeth B ddiwygiedig wedi cael ei chyflwyno'n rhoi rhybudd i berchennog y tir trydydd parti y mae'r llain weledded yn ei groesi.

Mae Polisïau yn y CDLl ar y Cyd, PCC ac NCT 18 yn ceisio sicrhau bod datblygiadau yn gyffredinol yn cael eu lleoli mewn lleoliadau cynaliadwy er mwyn lleihau'r angen i deithio. Dywed paragraff 6.1.32 y CDLl ar y Cyd fod y llywodraeth yn cefnogi hierarchaeth cludiant mewn perthynas â chynigion newydd sy'n sefydlu blaenoriaethau mewn modd sy'n golygu eu bod, yn y lle cyntaf, a ble mae hynny'n bosibl, yn hwylus i bobl gerdded neu feicio iddynt ac yn yr ail le drwy ddefnyddio cludiant cyhoeddus ac fel dewis olaf, drwy ddefnyddio cerbydau modur preifat.

Safbwynt yr ymgeisydd yw bod safleoedd bws ar gyfer gwasanaethau bws rhifau 42 a 54 o fewn pellter cerdded i'r datblygiad. Ymhellach, mae llwybr beicio cenedlaethol rhif 8 wedi'i leoli o fewn milltir i'r datblygiad arfaethedig.

Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, byddai unrhyw un sy'n defnyddio'r datblygiad arfaethedig yn dibynnu ar gerbydau modur preifat ac ni fyddai'n hynny'n cyd-fynd â'r darpariaethau polisi a ddisgrifir uchod. Mae'r anheddiad agosaf oddeutu 1k i'r de orllewin yn Niwbwrch. Mae siopau ar gael yng nghanol y pentref ynghyd â gwasanaethau bws i Langefni (42) a Bangor. Mae'r B4421 sy'n arwain i Niwbwrch yn lôn 60mya heb unrhyw bafin neu oleuadau ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ni fyddai cerdded i'r pentref hwnnw yn opsiwn ymarferol dan yr amgylchiadau.

Ystyriaethau Eraill – Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli ger Fronwen i'r de ddwyrain. Oherwydd y pellter o'r eiddo preswyl hwn a'r ffaith bod y datblygiad sydd dan ystyriaeth yn un bychan, nid ystyrir y câi effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr annedd hon.

Casgliad - Mae'r cais cynllunio yn cynnwys ail-gyflwyno cais cynllunio cyfeirnod FPL/2019/119 ac er bod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i un o'r rhesymau dros wrthod, sef gweledded wrth fynedfa'r datblygiad i'r briffordd gyhoeddus, parheir i fod o'r farn nad yw'r datblygiad mewn lleoliad da, nad yw o ansawdd uchel nac ychwaith wedi ei leoli mewn llecyn addas.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cyfrannu tuag at yr amcan llesiant o greu cymunedau mwy cydlynol.

Argymhelliad

Gwrthod caniatâd cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn llecyn anial yn y cefn gwlad agored ac ystyrir nad yw mewn safle da ac nad ydyw ychwaith o safon uchel a hynny'n groes i ofynion polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r cyngor sydd wedi ei cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru.
2. Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol, mae'r datblygiad, o ran ei leoliad, yn tanseilio ymrwymiad Llywodraeth Cymru i sicrhau cynaliadwedd. Byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygu llety gwyliau mewn lle anial ac anghynaladwy yn y cefn gwlad a byddai hynny'n gwrthdaro â'r canllawiau sydd wedi eu cynnwys ym Mholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a pholisi strategol PS4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.