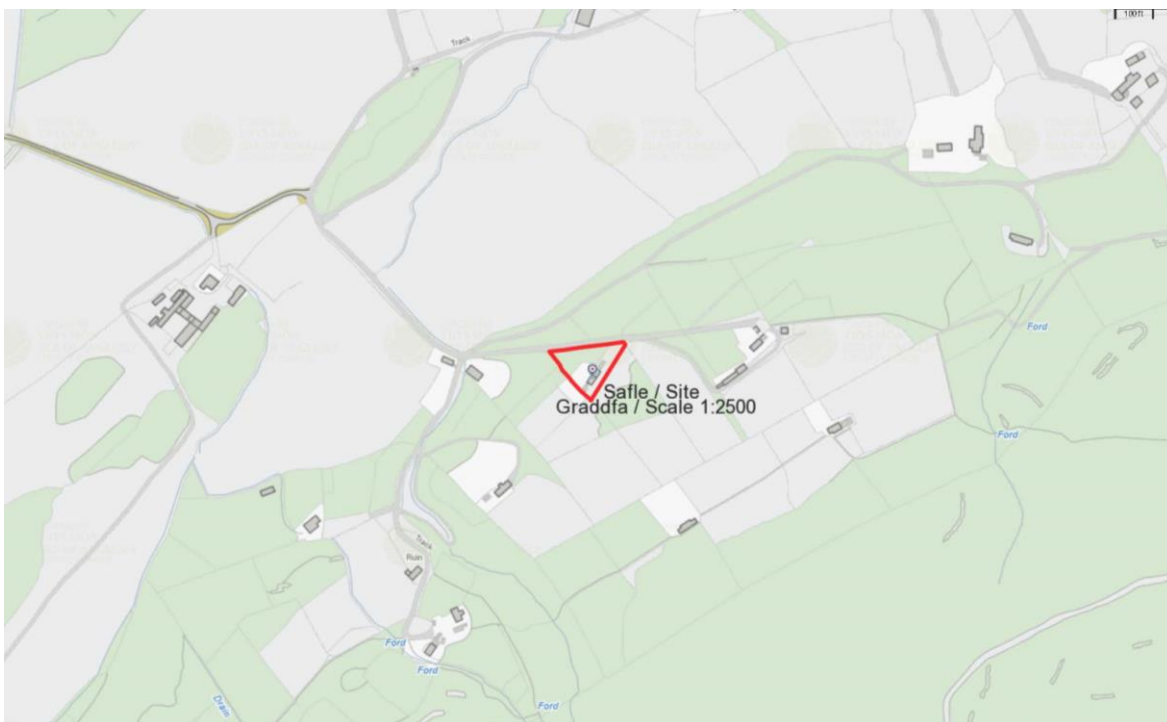


Rhif y Cais: HHP/2019/301

Ymgeisydd: Barry Lowe

Bwriad: Cais ol-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys ardal terras, pwll nofio, ystafell gemau ynghyd a codi sied domestic yn / Retrospective application for alterations and extensions including terraced area, swimming pool and games room together with erection of domestic shed at

Lleoliad: Tan y Fron, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae aelod lleol wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon ynghylch maint y datblygiad. / The application was called in by a local member to be determined by the planning committee amid concerns over the scale of the development.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr ardal arfordirol o harddwch naturiol eithriadol yn ardal Pentraeth. Mae golygfeydd lleol o'r safle wedi'u cyfyngu i lwybr troed sy'n rhedeg ar hyd gwaelod y mynediad i'r safle a golygfeydd o bell o Draeth Coch. Ceir mynediad i'r safle trwy gyfres o draciau diddosbarth a lôn breifat sydd hefyd yn rhoi mynediad i eiddo arall. Gwneir y cynnig yn ôl-weithredol ar gyfer dymchwel yr estyniadau a'r adeiladau amaethyddol ac i godi sied storio ddomestig, estyniadau i'r annedd, ystafell gemau a llecyn teras gyda lle ar gyfer pwll nofio a llecyn gyda decin.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw dyluniad y cynllun yn dderbyniol mewn perthynas â lleoliad y safle yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Vaughan Hughes: Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams: Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts: Wedi galw'r cais i mewn
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council: Pryderon ynghylch maint
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim niwed i'r AHNE
Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Cynnig cyngor
Cynghorydd Nicola Roberts: Wedi galw'r cais i mewn

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/292 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys ardal teras ac pwll nofio ynghyd a codi sied amaethyddol yn / Full application for alterations and extensions including terraced area and swimming pool together with the erection of an agricultural shed at - Tan y Fron, Pentraeth - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 18/12/2019

FPL/2018/16 - Cais llawn i dymchwel yr annedd presennol a sied gyfagos, codi annedd newydd yn ei le ynghyd a thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Full application for demolition of the existing dwelling and adjoining shed, the erection of a replacement dwelling together with associated hard and soft landscaping at - Tan Y Fron, Pentraeth - Caniatáu / Permit 19/02/2019

42C269 - Full Planning - Cais llawn i ddymchwel yr annedd presennol, codi annedd newydd yn ei le ynghyd â thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Full application for demolition of the existing dwelling and the erection of a replacement dwelling together with associated hard and soft landscaping at Tan y Fron, Traeth Coch / Red Wharf Bay. Refused 30/5/2018.

42C269A/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer ddymchwel yr annedd presennol, codi annedd newydd yn ei le ynghyd â thirlunio caled a meddal cysylltiedig yn / Screening opinion for the demolition of the existing dwelling and the erection of a replacement dwelling together with as - Tan y Fron, Traeth coch / Red Wharf Bay. No EIA required 31/1/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle mewn lle cymharol ynysig felly ni ragwelir y byddai'r cynllun yn cael effaith negyddol ar fwynderau unrhyw un o ddeiliaid eiddo cyfagos i raddau a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Prif ystyriaethau'r cynllun yw ei faint a'i ddyluniad. Mae cynllun yn un mawr, gan nad yw ond yn cadw 49% o'r adeilad gwreiddiol. Fodd bynnag, rhaid ystyried yr adeilad gwreiddiol yr oedd ganddo ôl troed o 186m², o'i gymharu ag ôl troed 227m² ar gyfer y cynnig hwn (cynnydd o 22%). Ystyrir bod y cynnydd hwn yn dderbyniol oherwydd cedwir ffurf yr adeilad gwreiddiol ac mae Ymgynghorydd Tirwedd yr Awdurdod o'r

farn bod y dyluniad yn dderbyniol. Yn unol â chanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod ar faterion dylunio, mae llinell grib yr estyniadau yn is na'r llinell grib bresennol er mwyn sicrhau bod yr estyniadau yn edrych fel rhai atodol. Ystyir bod y deunyddiau gorffenwaith yn cydweddu â'r adeilad gwreiddiol a'r AHNE ac felly bydd y cynnig yn integreiddio'n llyfn i'r dirwedd heb ymddangos yn ymwithiol yn weledol.

Er gwaethaf bod y cynllun yn cynnwys llawer o elfennau, ni ragwelir y byddai'r cwrtil yn cael ei orddatblygu gan fod gan yr ymgeisydd ddigon o le i ddarparu ar eu cyfer. Bydd y sied storio wedi'i lleoli yn y cwrtil ac yn cael ei defnyddio ar gyfer storio domestig. Mae'r ymgynghorydd tirwedd wedi gofyn am i'r sied gael ei gorffen gyda dalennau haearn gwyrdd yn hytrach na phroffil rychog er mwyn sicrhau nad yw'n edrych yn fasnachol. Codwyd ymholiadau gan rai ddeiliad eiddo cyfagos mewn perthynas â gollwng dŵr o'r pwll. Cafwyd arweiniad gan CNC ar y mater, sef y byddai angen trwydded pe bai lefel y dwr a ryddheir yn uwch na throthwy penodol.

Casgliad

Mae'r cynllun wedi'i gynllunio'n briodol, gan ganiatáu i'r annedd wreiddiol gael ei hadnabod yn glir a'r deunyddiau arfaethedig sy'n cynrychioli'r siediau diangen a oedd ar y safle o'r blaen.

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 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 / 101
- Edrychiadau Bwriedig/ 121
- Cynllun Llawr Bwriedig / 111
- Trawstoriad Safle / 128
- Adeilad Storfa Domestig Bwriedig/ 125
- Cynllun Safle Bwriedig / 103

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, AMG 1.

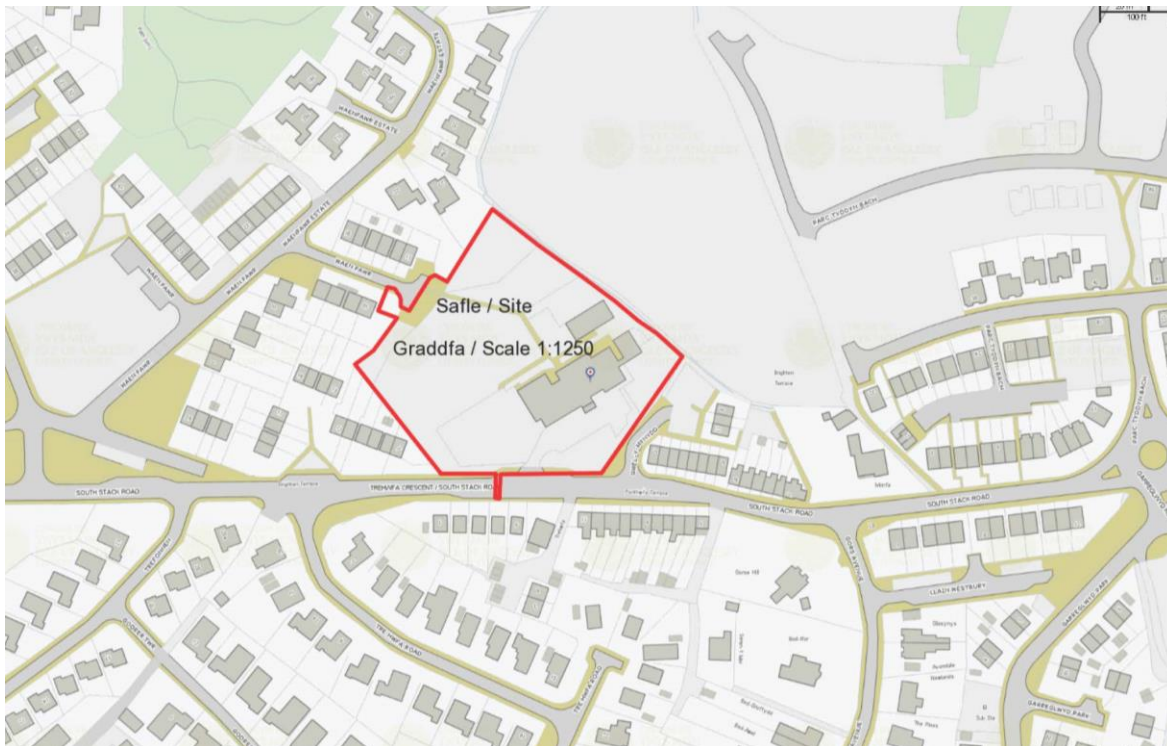
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/341

Ymgeisydd: DU Construction

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 26 annedd (3 fforddiadwy), addasu mynedfa presennol i gerbydau ynghyd a chreu gwaith cystylliedig yn / Full application for the erection of 26 dwellings (3 affordable), alterations to existing vehicular access together with associated works at

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi / Holyhead



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

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwneir y cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys hen adeilad ysgol na ddefnyddir bellach ers i ysgol fwy agor, sef Ysgol Cybi. Mae hen adeilad yr ysgol ar safle'r cais wedi cael ei ddymchwel ac mae ffens ddiogel tua 2.4 metr o uchder wedi cael ei chodi ar hyd ffyrntiad y safle gyda South Stack Road.

Mae tai preswyl sy'n ffinio â'r ffin orllewinol (Waun Fawr a Brighton Terrace) a ffin ddwyreiniol (Gwêl-y-Mynydd) y cais ac ar ochr arall y ffordd (Trehwfa Crescent).

Mae caniatâd cynllunio ar y tir amaethyddol sy'n ffinio â ffin ogleddol safle'r cais ar gyfer 46 o unedau preswyl (o dan ganiatâd cynllunio FPL/2018/57) a fyddai'n ffurfio rhan o ddatblygiad Tyddyn Bach. Mae Rhan 1 wrthi'n cael ei adeiladu Mae rhannau o'r tir amaethyddol hwn yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd fel mannau storio ar gyfer gwaith adeiladu datblygiad Rhan 1.

Mae hwn yn brif gais cynllunio a fu'n destun ymgynghoriad cyn-ymgeisio a chyhoedduswyd o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd).

Cynnig yw hwn ar gyfer 26 o unedau preswyl sy'n cynnwys y cymysgedd canlynol:

- Wyth o fflatiau un ystafell wely mewn dau bloc pâr deulawr (2 bâr).
- Dau fyngalo pâr gyda 2 ystafell wely (1 pâr).
- Pedwar ar ddeg o dai pâr deulawr gyda 2 ystafell wely (7 pâr).
- Dau dŷ deulawr sengl gyda 4 ystafell wely.

Mae mynediad i'r datblygiad ar gyfer cerbydau drwy gyffordd T gyda South Stack Road, sydd yn yr un lleoliad i raddau helaeth â'r fynedfa bresennol i'r ysgol. Fel rhan o'r datblygiad mae mynediad i gerddwyr yn cael ei ddarparu o ystâd Waen Fawr lle mae'r briffordd gyhoeddus yn ffurfio 'hammerhead' ger ffin orllewinol safle'r cais ac yna ar hyd palmant a throedffordd drwy'r datblygiad arfaethedig i'r mynediad i South Stack Road. Hefyd mae lleoedd parcio i gerbydau yn cael eu darparu ar ddiwedd yr 'hammerhead' hwn ar gyfer trigolion Ystâd Waunfawr.

Mae'r cynllun lleoliad yn dangos y byddai gan yr eiddo arfaethedig ar y naill ochr a'r llall i'r fynedfa gerbydau ddrychiadau blaen a fyddai'n wynebu South Stack Road. O fewn y datblygiad mae'r holl anheddau'n wynebu'r briffordd arfaethedig sy'n ymestyn i orllewin a dwyrain safle'r cais at lecynnau troi a rennir.

Fel rhan o'r cynigion, darperir 1434M2 o fan agored anffurfiol sy'n cynnwys man agored ar gyfer gweithgareddau hamdden anffurfiol. Mae'r man agored anffurfiol hwn ar y cyd a lle troi ar ran orllewinol y datblygiad hefyd yn fasn arafu mewn digwyddiad eithafol ar gyfer draenio dŵr wyneb mewn cysylltiad â'r datblygiad. Er mwyn darparu ar gyfer y gwaith peirianyddol angenrheidiol, bydd pedair coeden bresennol yn yr ardal hon yn cael eu symud, ond bydd y coed eraill yn y gornel fwyaf gogleddol yn cael eu cadw. Byddai dŵr wyneb yn cael ei ollwng i gwrs dŵr bach ar y cae amaethyddol sy'n ffinio â ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Bydd dŵr budr yn cael ei gysylltu â'r garthffos gyhoeddus.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau'r Briffordd a Chynaliadwyedd
- Perthynas y Datblygiad â Defnyddiau Tir Cyfagos
- Amwynder Preswyl

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd 2011 - 2026 "JLDP"

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

ISA 4: Diogelu Mannau Agored Presennol

ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 1: Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Is-ranbarthol a Gwasanaethau Trefol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd Lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)
"Canllaw Dylunio CCA"
Cynllunio ac Iaith Gymraeg (2007)
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
Canllawiau Cynllunio Atodol Mannau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (Mawrth 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Glyn Haynes: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Shaun James Redmond: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Roedd yr Aelodau am gael eglurhad ynghylch p'un ai a oedd yr eiddo yn dai cyngor ai peidio. Mynegodd Aelodau eu pryderon am effaith y datblygiad ar seilwaith priffyrdd, y garthffosiaeth a thynnwyd sylw at y diffyg gwasanaethau iechyd a'r posibilrwydd o orlenwi ysgolion.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Gofynnwyd i ddechrau am ddiweddariad ynghylch gwahanol agweddau o'r Arolwg Ecolegol.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgrifir ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, tir halogedig, dymchwel a'r defnydd o beiriannau torri creigiau niwmatig, iechyd a Diogelwch ac Asbestos.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Rydym yn aros am sylwadau gan yr Adran Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond o ystyried y defnydd cyfreithlon presennol fel ysgol, deallir

nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar ofyniad i ddarparu croesfan i gerddwyr ar y briffordd ar ffyrntiad safle'r cais. Rydym yn disgwyl am gynlluniau diwygiedig yn dangos y ddarpariaeth hon ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Cyflwynwyd argymhellion ynglŷn â chwlfert presennol ar y ffin ogledd-ddwyreiniol ac mewn perthynas â gofynion cymeradwyo SDCau ar wahân ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Dŵr Cymru/Welsh Water Mae carthffosydd cyhoeddus 150mm o ddŵr budr a 450mm o ddŵr wyneb yn croesi'r safle. Mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar bob amser, ac felly byddai'n ofynnol cael parth diogelu 3m ar y naill ochr a'r llall i linell ganol y pibellau hyn yn ystod oes y datblygiad. Pe bai unrhyw anheddau newydd a/neu adeileddau cysylltiedig yn cael eu lleoli o fewn parth diogelu croesfannau'r garthffos, byddai angen dargyfeirio'r carthffosydd cyhoeddus. Gellir gwneud cais amdanynt o dan Adran 185 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Dim gwrthwynebiad i'r pwynt cysylltu dŵr budr mewn egwyddor. Disgrifir gofynion statudol mewn perthynas â chymeradwyaeth SDCau.

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

1] Darpariaeth ddangosol o ran Tai - Erbyn hyn mae gwybodaeth Monitro Tai 2019 ar gael. Mewn perthynas â Chaergybi, cwblhawyd 48 o unedau eraill yn 2019 (20 ar safleoedd dyranedig a 28 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ym mis Ebrill 2019 yn 249 o unedau (188 ar safleoedd dyranedig a 61 ar safleoedd ar hap) ac mae hyn yn golygu y gellir cefnogi'r cynnig o ran bodloni'r ddarpariaeth tai a nodwyd ar gyfer yr anheddiad.

2] Tai Fforddiadwy - Mae Paragraff 3.3 o'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y bydd pob un o'r unedau yn cydymffurfio â Safonau DQR ac mae hyn i'w gefnogi. Mae'r tair uned fforddiadwy yn fwy na'r 10% disgwyliedig o ddarpariaeth fforddiadwy, cefnogir hyn o fewn polisi TAI 15 yn amodol ar yr angen am ddarpariaeth fforddiadwy o fewn yr ardal. Bydd y Gwasanaeth Tai yn gallu cadarnhau'r angen hwn.

3] Mae diffyg yn y categori Chwaraeon Awyr Agored o fannau agored yn yr ardal. Mae Paragraff 3.2.1 o Fannau Agored CCA mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod cyfleusterau chwaraeon awyr agored yn cynnwys y canlynol:

- Cyfleusterau fel lleiniau, lawntiau, cyrtiau, traciau athletaidd a safleoedd amrywiol megis lawntiau croquet ac ardaloedd hyfforddi ym mherchenogaeth llywodraeth leol, ar bob haen.
- Cyfleusterau fel y disgrifiwyd uchod o fewn y sector addysgol sydd ar gael i'w defnyddio gan y cyhoedd drwy gytundeb ysgrifenedig. Nid yw'r defnydd anffurfiol neu anawdurdodedig o gyfleusterau o'r fath gan y cyhoedd yn gymwys.
- Cyfleusterau a ddisgrifir uchod o fewn y sectorau gwirfoddol, preifat, masnachol sy'n gwasanaethu anghenion hamdden ar gyfer chwaraeon a hamdden awyr agored eu haelodau, neu'r cyhoedd.

Felly nid oedd y JPPS yn cynnwys cae chwarae'r hen ysgol gan nad oes cytundeb ysgrifenedig ffurfiol bod y safle ar gael i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Cadarnhawyd hyn gan Adran Eiddo'r Awdurdod sydd wedi datgan nad oes mynediad cyhoeddus bellach i unrhyw un o'r ysgolion a gaewyd ar yr ynys. Ymhellach Mae'r JPPS yn nodi nad yw'r Cyngor Tref wedi gwrthwynebu'r cais.

Mewn sylwadau pellach cydnabyddir bod 1434M2 o fan agored anffurfiol yn cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad sy'n fwy na'r cyfanswm sydd ei angen ar gyfer y datblygiad. Mae'r diffyg yn y categori lleiniau chwarae ac argymhellir bod yr ymgeisydd yn dechrau trafod gyda Chyngor Tref Caergybi y ddarpariaeth oddi ar safle o 688.64 m2 sy'n cyfateb i gyfraniad ariannol o £8050.20.

4] Cymysgedd Tai - Cyfeirir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad at y cytundeb ymlaen llaw gan y Gwasanaeth Tai yn ystod y cam cyn-ymgeisio ynglŷn â'r cymysgedd arfaethedig ar y safle. Dylid ceisio cadarnhad o'r sefyllfa hon gyda'r cais hwn gan y Gwasanaeth Tai.

5] Yr Iaith Gymraeg - Mae angen ystyried a yw'r cynllun arfaethedig yn mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw, os nad ydyw, yn unol â maen prawf (1C) polisi PS 1, byddai'n rhaid i'r cais gael ei ategu gan Ddatganiad Iaith Gymraeg. Dylai safbwyntiau'r Gwasanaeth Tai mewn perthynas â'r Cymysgedd Tai alluogi'r Swyddog Achos i benderfynu a yw hyn yn wir ai peidio.

Fodd bynnag, hyd yn oed os nad oes angen datganiad Iaith Gymraeg o dan feini prawf (1C), yn unol â Diagram 10 o'r CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', dylid darparu cofnod o'r modd y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion sydd angen sylw. Gallai'r dulliau gynnwys llythyr yn cyd-fynd â'r cais cynllunio, datganiad cynllunio, datganiad dylunio a mynediad neu ddatganiad iaith neu adroddiad ar yr asesiad effaith iaith.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu cynllun tirweddu sydd hefyd yn cyd-fynd â gofynion Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:

Rhywogaethau a warchodir gan Ewrop - Gan fod y risg i ystlumod yn yr achos hwn yn is, credwn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn ei gynefin naturiol. Ar ben hynny, cyngorwn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu darfu ar yr ystlumod neu eu safleoedd bridio a'u mannau gorffwys ar y safle hwn, ar yr amod y caiff y mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod cyffredin, sy'n clwydo mewn holltau a ddisgrifir yn adroddiad ystlumod eu gweithredu a'u cynnwys yn y rhestr o gynlluniau a gymeradwywyd.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: O safbwynt treftadaeth adeiledig, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw ased treftadaeth dynodedig na'i leoliad. Hefyd, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol sylweddol ar y golygfeydd i mewn neu allan o'r ardaloedd cadwraeth cyfagos, y mae pob un ohonynt tua 0.5 km i ffwrdd.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service: Dim argymhelliad ar gyfer mesurau lliniaru yn yr achos hwn. Mae'n dal yn bosibl bod deunydd archeolegol yn yr ardal hon, yn enwedig mewn perthynas â nodweddion cyfagos fel y'u cofnodir yn yr ardal. Fodd bynnag, gan fod y rhan fwyaf o'r safle penodol hwn eisoes wedi'i ddatblygu mewn perthynas â'r ysgol, a gan nad oes deunydd archeolegol o bwys wedi'i ganfod mewn caeau i'r gogledd-ddwyrain pan gawsant eu harchwilio yn 2016, nid oes angen mesurau lliniaru yn yr achos hwn.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Pe bai cais cynllunio Rhif FPL/2019/341 yn mynd rhagddo, yn ôl y fformiwla, byddai Gwasanaeth Dysgu Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfanswm cyfraniad o £18,469 tuag at y disgyblion blwyddyn 12 a 13 ychwanegol yn Ysgol Uwchradd Caergybi. Cadarnhawyd wedi hynny nad oes angen y taliad hwn gan fod digon o capasiti i ddarparu ar gyfer y datblygiad pan gyflwynwyd y cais cynllunio.

Strategol Tai / Housing Strategy: Darperir tystiolaeth o'r angen am dai yn seiliedig ar restr aros y Cyngor am dai cymdeithasol ac yna ar gofrestr Tai Teg. Cadarnheir eu bod yn fodlon â'r 3 uned tai fforddiadwy a ddarperir, a bod galw am dai fforddiadwy yng Nghaergybi.

Mae Gwasanaethau Tai yn fodlon â'r cymysgedd arfaethedig, gan ei fod yn cynnig amrywiaeth o wahanol fathau o dai (fflatiau un ystafell wely, byngalos gyda dwy ystafell wely a thai pedair ystafell wely), a fydd yn diwallu anghenion y gymuned gyfan. Mae Cymysgedd Tai y CCA yn nodi y gallai darparu fflatiau un ystafell wely helpu i ddiwallu anghenion rhai pobl ifanc sengl a chyplau ifanc, tra bydd darparu tai dwy ystafell wely yn cynyddu'r dewis i deuluoedd bach, cyplau ifanc neu aelwydydd hŷn sy'n dymuno symud i dai llai.

Chwaraeon Cymru: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hysbysebwyd y cais cynllunio fel prif gais cynllunio trwy hysbysiad i'r wasg, hysbysiad safle a thrwy anfon llythrau unigol i eiddo cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 29.01.20. Derbyniwyd un sylw ar y sail ganlynol:

- Cais i gadw draenen wen fawr o ystyried ei hoed ac am ei bod yn sgrinio i roi preifatrwydd. Os caiff ei dadwreiddio gallai ddifrodi eiddo'r sawl sy'n gwrthwynebu.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2019/14 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel ysgol bresennol yn / Application to determine whether prior approval is required for the demolition of the existing school at Datblygiad a Ganiateir

FPL/2019/289 - Cais llawn ar gyfer codi ffens 2.4 metr uchder dros dro yn/ Full application for the erection of a temporary 2.4 meter high fence Caniatâd aamodol Rhagfyr 2019.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl: Gan ystyried darpariaethau'r brif Ddeddf, ac fel y'i diwygiwyd adran 38 (6) o Ddeddf 2004 a Deddf 2015 Cymru, os rhoddir sylw i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad sydd i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys y CDLI ar y Cyd.

Mae'r cynigion ail-ddatblygu'n ymwneud ag ysgol bresennol a'i thiroedd. Mae'r Polisi ISA 2 o'r CDLI ar y Cyd yn nodi na ddylid colli cyfleusterau cymunedol presennol oni bai bod cyfleuster arall ar gael ac yn hygyrch drwy ddulliau heblaw defnyddio car neu y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu nad oes ei angen bellach. Caeodd yr ysgol gynradd o ganlyniad i resymoli ysgolion y cyngor, a darparwyd cyfleuster arall yn Ysgol Cybi mewn lleoliad cynaliadwy y gellir cerdded a seiclo iddo neu ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus. Mae hyn yn bodloni gofynion polisi ISA 2

Mae safle'r cais wedi ei leoli ar safle nad yw wedi ei ddyrannu o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1. Yn y CDLI ar y Cyd nodir Caergybi fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan PS 17 sef y categori uchaf ar Ynys Môn yn seiliedig ar strategaeth yr anheddiad, lefel y ddarpariaeth, gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) a rhagwelir y bydd mwyafrif o 53% o dwf y CDLI ar y Cyd yn y prif ganolfannau hyn. Mae Polisi TAI 1 yn caniatáu datblygiad preswyl ar safleoedd ar hap fel safle'r ymholiad yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y CDLI ar y Cyd. Darpariaeth ddangosol yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar gyfer Caergybi yn 833 o unedau ac fel yr eglurwyd yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ar hyn o bryd mae capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer Caergybi.

Mae'r cymysgedd arfaethedig o fathau o dai wedi'i restru yn y cyflwyniad i'r adroddiad hwn. Mae'r Gwasanaethau Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd yn y datblygiad yn foddhaol ac felly mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r angen a nodwyd yn 'Cymysgedd Tai' y CCA ar gyfer cartrefi llai. Er y deallir y bwriedir i'r cynllun hwn gael ei ddatblygu'n gyfan gwbl at ddibenion tai fforddiadwy gan y Cyngor, byddai angen darparu 3 uned yn y datblygiad fel arfer at ddibenion tai fforddiadwy yn y datblygiad. Byddai hyn fel arfer yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol, ond gan na all y Cyngor gwblhau cytundeb cyfreithiol ar dir sydd o fewn ei berchnogaeth, mae amod cynllunio wedi'i argymhell i sicrhau'r cyfraniad hwn o dai fforddiadwy.

Gan ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd cadarnheir bod cofnod boddhaol o sut yr ystyriwyd y Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio wedi ei ddarparu gyda'r cais cynllunio a gan fod y cymysgedd tai a ddisgrifiwyd yn y paragraff blaenorol yn dderbyniol nid oes angen cyflwyno datganiad iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio.

Mae safle'r cais hefyd yn cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae polisi strategol PS 5 a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhoi blaenoriaeth i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen lle bynnag y bo modd. O

ystyried bod y defnydd o'r safle fel ysgol wedi dod i ben a bod modd ystyried bod y rhan fwyaf o'r safle yn dod o fewn y diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen o dan Bolisi Cynllunio Cymru, mae hyn yn cefnogi'r datblygiad.

Ffur a Pherthynas y Datblygiad â'r Amgylchedd: Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleodedd, a PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio yw'r prif bolisiâu sy'n cynnwys ystyriaethau mewn perthynas â defnyddio tir yn effeithlon, sy'n gofyn am ddatblygiadau o ansawdd uchel fel y manylir ac sy'n gofyn am dirweddau lle bo'n berthnasol.

Mae maen prawf (3) polisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn defnyddio tir yn y modd mwyaf effeithlon, gan gynnwys sicrhau dwyseddau o 30 o unedau tai o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiadau preswyl. Mae dwysedd y datblygiad yn cyfateb i tua 35 o anheddau fesul hectar sy'n cyd-fynd â'r gofynion polisi hyn.

Nid yw'r ardal gynhenid drefol yn y cyffiniau yn unffurf ar hyd South Stack Road, ceir cymysgedd o dai teras traddodiadol yn ogystal â datblygiadau mwy modern a adeiladwyd yn ddiweddar. Mae'r datblygiadau mwy modern hyn yn cynnwys Ystâd Gwêl y Mynydd gerllaw, Llain Westbury ac Ystâd Tyddyn Bach sy'n cael ei adeiladu ar hyn o bryd. Bydda gan yr anheddau yn y cais cynllunio hwn edrychiad modern tebyg, gyda'r waliau allanol wedi'u gorffen â rendr hunan-liw a'r to wedi'i orchuddio â llechi naturiol. Fel y datblygiadau mwy modern eraill, bydd yr unedau agosaf at South Stack Road y naill ochr i'r fynedfa gerbydau â drychiadau blaen fydd yn wynebu'r briffordd gyhoeddus. Mae'r datblygiad hefyd yn darparu cysylltedd i gerddwyr gydag Ystâd Waun Fawr a lleoedd parcio ychwanegol ar gyfer preswylwyr y datblygiad presennol hwn y gellir priodoli budd cadarnhaol iddo. Ystyrir bod y datblygiad yn y cais yn briodol yn y cyd-destun hwn a byddai'n cynnwys datblygiad o ansawdd uchel o'r math a geisir yn y polisiâu cynllunio a restrwyd.

Derbyniwyd un sylw yn gofyn am gadw draenen wen bresennol gerllaw cartref yr awdur. Er bod y cais eisoes yn cynnwys manylion tirweddau dangosol adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir am gynllun tirweddau manwl sy'n dangos y coed a'r llystyfiant i'w cadw fel rhan o'r datblygiad. Hefyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gofyn am eglurhad ynglŷn â delio â'r ffin bresennol ac arfaethedig mewn perthynas â'r datblygiad. Disgwylir am y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Amwynder Preswyl: Mae Canllaw Dylunio'r CCA yn darparu canllawiau ynglŷn â'r pellter sy'n cael ei argymhell rhwng anheddau presennol ac arfaethedig ac mae'n dangos bod angen 10.5 metr at y ffin cefn a 21 metr o'r prif ddrychiadau (sydd yn yr achos hwn, yn golygu cefn yr anheddau arfaethedig a'r rhai presennol sy'n ffinio â'r datblygiad). Argymhellir y pellter yma er mwyn atal lefel annerbiniol o oredrych ac effeithio ar yr eiddo dan sylw). Ar y cyfan mae'r datblygiad yn cydymffurfio â'r pellter yma gyda dau eithriad.

Plotiau 3 a 4 - Mae'r pellter i'r ffin gefn yn fwy na'r hyn a bennir yng Nghanllaw Dylunio CCA, fodd bynnag, mae'r pellter i ddrychiad cefn yr annedd bresennol yn Brighton Terrace yn llai na 16 metr gan fod gan y cartrefi presennol hyn erddi cefn bach iawn.

Plotiau 5/6 a 7/8 - Mae'r rhain yn cynnwys fflatiau ac mae'r pellter i'r ffiniau cefn tua 8.5 metr. Ar ei bwynt agosaf mae tua 17 metr (mewn llinell syth) rhwng drychiadau cefn y cartref agosaf yn Brighton Terrace.

Gofynnwyd am gynlluniau diwygiedig i ail-leoli'r plotiau fel bod mwy o bellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo presennol.

Plotiau 18 a 19 – Mae'r pellter i'r ffin gefn tua 8.5 metr. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn yr achos hwn gan fod y ffin gefn yn ffinio ag ardal fynediad a lle troi ar gyfer Ystâd Gwêl-y-Mynydd, felly ni fydd unrhyw niwed o ran goredrych neu ychydig llai o bellter.

O ystyried yr ystyriaethau a ddisgrifiwyd yn sylwadau lechyd yr Amgylchedd y Cyngor a'r ffaith fod eiddo preswyl yn ffinio, argymhellir gosod amod cynllunio sy'n gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i gyd-fynd â'r caniatâd cynllunio.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chludiant Cynaliadwy Rydym yn aros am sylwadau gan yr Adran Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond deallir nad oes unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i ailddatblygu safle'r cais gan fod ganddo ddefnydd presennol fel ysgol.

Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n manylu ar y defnydd presennol ac arfaethedig ac mae'n ystyried teithio ac eithrio drwy gyfrwng car preifat yn unol â TAN 18. Mae hefyd yn cynnwys mesurau i wella a hyrwyddo cysylltedd. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys mynedfa i gerddwyr o Lôn Newydd i South Stack Road, gan mai hwn fydd y llwybr mwyaf uniongyrchol i ganol y dref.

Materion Eraill: Cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais cynllunio. Yn ychwanegol at sylwadau Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor, disgwylir yr wybodaeth ddiweddaraf am hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hefyd, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yn nodi'r math o welliannau ar gyfer bioamrywiaeth y byddai angen eu cynnwys fel rhan o'r cynigion, fel blychau ystlumod. Gall gwelliannau o'r fath gynnwys tirwedd cynhenid hefyd. Disgwylir cynllun tirwedd manwl ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Lleolir yr AHNE tua 1 km i'r gorllewin i safle'r ymholiad. Mae polisi AMG 1 yn nodi bod yn rhaid i gynigion ystyried y cynllun rheoli AHNE perthnasol lle bo hynny'n briodol, ac mae yna hefyd ofynion statudol yn hyn o beth. Mae cynllun rheoli'r AHNE yn gofyn am asesiad o gynigion o fewn 2km i'r AHNE. Yn yr achos hwn o gofio'r pellter oddi wrth yr AHNE a'r defnydd trefol yn y canol rhwng y datblygiad a'r AHNE ni chredir bod y cynnig yn effeithio ar leoliad yr AHNE.

Mae cae chwarae ar safle'r cais ac mae'r polisi ISA 4 yn ceisio diogelu'r mannau agored presennol drwy gymhwyso'r meini prawf a restrwyd. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, o ystyried sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oes mynediad cyhoeddus i'r maes chwarae hwn, ni chredir bod angen cymhwyso'r polisi gan na fydd y cynnig yn arwain at golli mannau agored presennol.

Mae Polisi ISA 5: o'r CDLI ar y Cyd yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd lle na all mannau agored presennol ddiwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, ddarparu mannau agored addas yn unol â'r polisi. Fel rhan o'r cynigion, darperir 1434M2 o fannau agored anffurfiol. Fel yr eglurwyd yn sylwadau Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor, mae'r diffyg yn y categori lleiniau chwarae o 688.64 m2 sy'n cyfateb i gyfraniad o £8050.20 yn lle darparu llain chwarae sy'n cael ei ddarparu fel rhan o'r datblygiad.

Byddai'r cyfraniad ariannol uchod fel arfer yn cael eu sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol ond yn yr achos hwn nid yw hyn yn bosibl gan mai'r Cyngor yw'r tiffeddiannwr ar hyn o bryd ac ni all gwblhau cytundeb ag ef ei hun. Yr argymhelliad isod yw bod yr arian yn cael ei dalu i'r Cyngor cyn rhoi caniatâd cynllunio.

Yn ôl Polisi PCYFF 6 o'r CDLI ar y Cyd dylai Datganiad Cadwraeth Dŵr gyd-fynd â chynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy, ceir mwy o fanylion yn y testun esboniadol.

Mae Dŵr Cymru wedi nodi bod carthffos dŵr budr a dŵr wyneb yn croesi'r safle ac na ddylai'r datblygiad gael ei adeiladu o fewn 3 metr i linell ganol y cyfarpar hwn. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig o fewn 3 metr i'r cyfarpar hwn ac mae hyn yn cael ei holi gyda Dŵr Cymru ar adeg ysgrifennu. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad fel arall i'r pwynt cysylltu arfaethedig â'r system garthffosiaeth dŵr budr.

Mae cynlluniau ar gyfer y trefniadau draenio dŵr wyneb wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio sy'n dangos y bydd dŵr wyneb yn cronni mewn digwyddiad eithafol mewn basn arafu a leolir yn yr ardal amwynder i'r gogledd i'r datblygiad ac yn y deunydd gronynnog mewn lle cyn troi i'r gorllewin i'r datblygiad. Bydd dŵr wyneb yn llifo drwy arllwysfa i nant ar dir amaethyddol ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad cwestiynir yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i berchnogion y tir

amaethyddol hwn. Bydd angen cymeradwyaeth SDCau ar wahân ar gyfer y cynllun draenio dŵr wyneb hwn.

Casgliad

Mae'r ymgeisydd wedi hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei bod yn hollbwysig o safbwynt cyllid Llywodraeth Cymru ar gyfer tai fforddiadwy fod y cais cynllunio hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mawrth. Er ei bod yn amlwg bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol, mae nifer o faterion sy'n dal heb eu datrys:

- Cynllun tirweddu manwl sy'n dangos y coed a'r llystyfiant presennol a gedwir fel rhan o'r datblygiad ac eglurhad ynglŷn â delio â'r ffin bresennol ac arfaethedig mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.
- Gofynnwyd am gynlluniau diwygiedig i ail-leoli'r plotiau fel bod mwy o bellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r cartrefi presennol yn Brighton Terrace.
- Disgwylir sylwadau ffurfiol gan Adran Prifffyrdd y Cyngor.
- Disgwylir am ddiweddariad o'r adroddiad ecolegol.
- Cyfraniad ariannol o £8050.20 yn lle darparu llain chwarae fel rhan o'r datblygiad.
- Mae edrych fel bod y datblygiad o fewn 3 metr i'r cyfarpar Dwr Cymru ac mae hyn yn cael ei edrych ar yr adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
- Bydd dŵr wyneb yn llifo drwy arllwysfa i nant ar dir amaethyddol ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol safle'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r ysgrifennu'r adroddiad, cwestiynir yr angen i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i berchnogion y tir amaethyddol hwn.
- Deellir hefyd bod yr ymgeisydd yn dymuno darparu'r holl wybodaeth a allai fod yn ofynnol drwy amod cynllunio gyda'r cais cynllunio fel na fydd unrhyw amodau'n rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Felly, efallai na fydd rhai o'r amodau cynllunio a argymhellwyd yn ofynnol neu efallai y bydd angen eu hailddrafftio.

Bydd yn angenrheidiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymgynghori a hysbysebu'r wybodaeth ychwanegol a'r cynlluniau diwygiedig uchod y disgwylir amdanynt ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r adroddiad hwn yn gofyn am bwerau dirprwyedig i gyflwyno caniatâd cynllunio ar gyfer datrys y materion hyn.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy cydnerth a chydlynol o ran y buddiannau economaidd a fydd yn deillio o ganlyniad i adeiladu'r annedd ac o ran diwallu anghenion tai yn y gymuned ond na fyddai ffurf annerbyniol y datblygiad yn cyd-fynd â'r nod o geisio cymunedau cydlynus a Chymru fwy cydnerth.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad 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:

(rhif cynllun i'w lenwi)

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

(03) 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 Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 3, 4, 18, 19, 20, 21, 22.

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

(05) Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd fel a ddangosir ar ddarlun rhif (rhif cynllun i'w lenwi) yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddu) neu'r rhan or datblygiad y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

(06) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif (rhif cynllun i'w lenwi) ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(07) 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.

Rheswm Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(08) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;
- ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;
- iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)
- iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a
- v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

09) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu Man Agored Cyhoeddus fel rhan o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys y canlynol o leiaf:

Amserlen ar gyfer cwblhau a darparu Man Agored Cyhoeddus i'w ddefnyddio at y dibenion hyn.

i. Manylion am gynnal a chadw a rheoli tymor hir y Mannau Agored Cyhoeddus gan gynnwys y ffiniau cysylltiedig.

Bydd datblygu a darparu'r Man Agored Cyhoeddus yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn a bydd wedi hynny'n cael ei gadw fel Man Agored Cyhoeddus yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Mae Mannau Agored Cyhoeddus o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn yn golygu'r ardal amwynder cyhoeddus a ddynodwyd fel y cyfryw ar gyfeirnod lluniadu: (rhowch y cyfeirnod).

Rheswm dros sicrhau bod digon o fannau agored cyhoeddus yn cael eu darparu i ddiwallu anghenion meddianwyr y datblygiad yn unol â darpariaethau polisi ISA 5 o CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017).

(10) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw llygryddion yn cael sylw yn sgil y ffaith bod safle claddu gwastraff hanesyddol yng nghyffiniau'r safle.

(11) Serch y manylion a ddangosir ar gynllun rhif (rhif cynllun i'w lenwi), 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.

(12) Ni fydd y fflat (iau) a'r annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer y fflat (iau) a'r annedd (au) hynny wedi'u cwblhau. Rhaid cadw'r lleoedd (oedd) parcio ceir at y dibenion hyn yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(13) 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);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau 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 rhwystrau 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.

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.