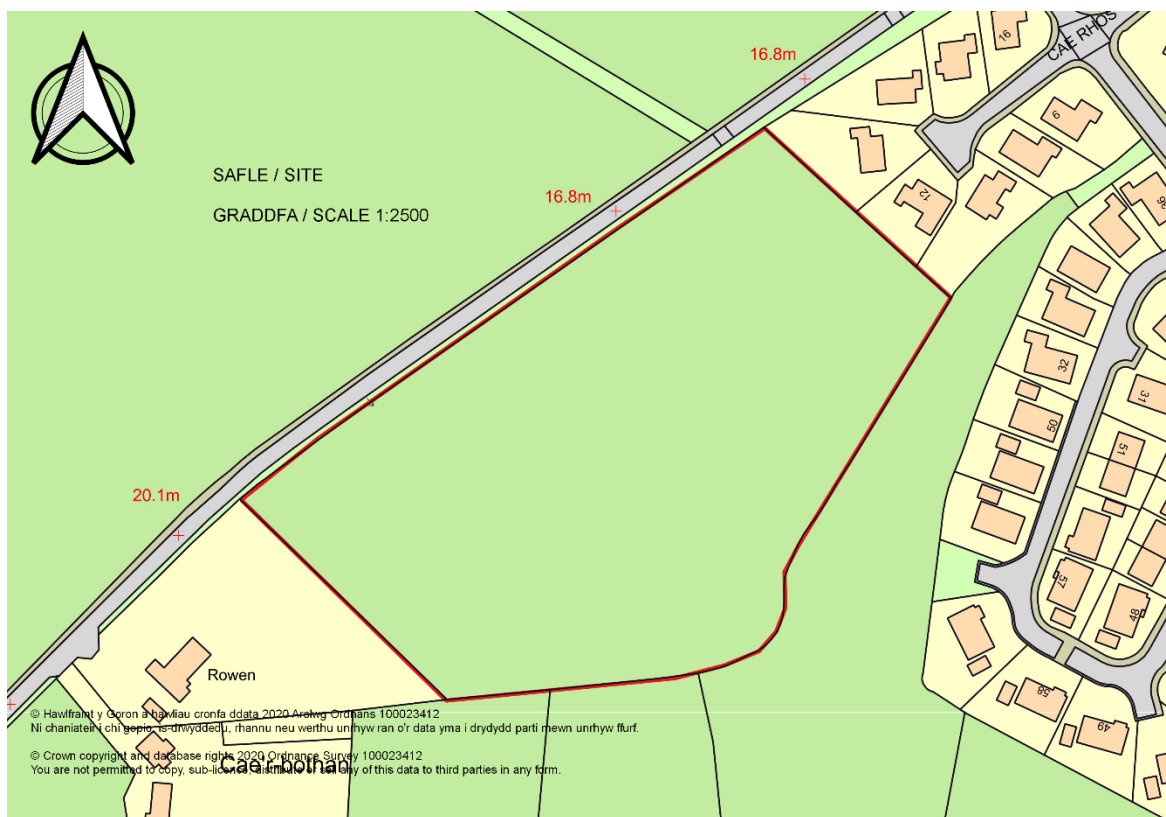


Rhif y Cais: 19C1231

Ymgeisydd: Mr David & Mr Tom Nevin & Mrs Barbara Earnshaw

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger / Outline application for the erection of 32 market dwellings and 4 affordable dwellings, construction of new vehicular and pedestrian access, provision of play area and open spaces together with full details of access and layout on land adjacent to

Lleoliad: Cae Rhos Estate, Ffordd Porthdafach Road, Caergybi/Holyhead



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

Argymhelliad: Gwrthod / Refuse

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio gan Aelodau Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae

wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffyrntiad gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". Mae safle'r cais yn ffinio i'r gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i'r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i'r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa a'r gosodiad wedi'u cynnwys ar gyfer penderfynu. Mae'n gais ar gyfer 36 annedd yn cynnwys 4 annedd fforddiadwy. Mae cynllun y gosodiad yn dangos mynedfa cyffordd T gyda Ffordd Porthdafarch a ffordd fynediad gylchol fewnol. Fel rhan o'r cais bydd palmant yn cael ei ddarparu ar ffyrntiad safle'r cais o boptu'r fynedfa i gerbydau gyda'r briffordd gyhoeddus fydd yn ymestyn at y palmant presennol yn y mynediad i Ystâd Cae Rhos.

Mae ardal chwarae gyda chyfarpar a chae chwarae yng nghornel de-orllewinol y datblygiad ger terfyn yr AHNE a'r eiddo preswyl (Rowen).

O ran deunyddiau allanol mae'r manylion a gyflwynwyd yn dangos y defnyddir toeau llechi naturiol a waliau wedi'u rendro a'u peintio'n wyn gyda manylion UPVC.

Ni chyflwynwyd unrhyw gynlluniau draenio manwl gyda'r cais cynllunio ond mae'r cais yn datgan y byddai dŵr budr o'r datblygiad yn llifo i'r garthffos gyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd Ffordd Porthdafarch. Byddai dŵr ffo'n llifo i gwrs dŵr presennol sydd o fewn safle'r cais sy'n rhedeg ar hyd y terfyn de-ddwyrainol.

Mae hwn yn brif gais cynllunio sydd wedi bod yn destun trafodaethau statudol cyn cyflwyno'r cais. Wrth ystyried y cais cynllunio diwygiwyd y cynlluniau gan leihau cyfanswm yr anheddau o 2 (o 38 i 36) yn ogystal â chynyddu'r pellter o'r drychiadau cefn i'r ffiniau ar hyd y cefn ar nifer o blotiau. Cyflwynwyd hefyd wybodaeth ecolegol ychwanegol a gwybodaeth am y briffordd fel a ddisgrifir ym mhrif gorff yr adroddiad.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau'r Briffordd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r Amgylchedd a'r AHNE
- Perthynas ag Eiddo Gerllaw
- Ystyriaethau Ecolegol a Bioamrywiaeth

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg

ISA 1: Darpariaeth Seilwaith

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 Gwellu 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

PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth

YN 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

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)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)

"Canllaw Dylunio CCA"

Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)

Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)

Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Mynegwyd pryder am sefyllfa'r traffig.

Cynghorydd John Arwel Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Gofynnodd fod y cais cynllunio yn cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd byddai creu ystâd mor fawr yn cael effaith ddifrifol ar faterion priffordd.

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Casgliadau fel a ganlyn:

- Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn ffurfio safle T11 yn y CDLI ar y Cyd sydd wedi'i ddynodi fel dyraniad tai. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd wedi'u dyrannu o fewn ffiniau datblygu.

- Mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is, neu fel arall nid yw'r cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o'r CDLI ar y Cyd.

- Bydd y Gwasanaethau Tai yn gallu eich cynghori er mwyn gallu dod i gasgliad am Bolisi TAI 8 a ph'un ai a yw'r cais yn darparu amrywiaeth briodol o fathau o dai.

- Ar yr amod bod y cais yn cyd-fynd â Pholisi TAI 8, nid oes angen asesiad ffurfiol o'i effaith ar y Gymraeg a diwylliant Cymreig.

- Bydd angen i chi fod yn fodlon bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau mwy cyffredinol sy'n ymwneud, e.e. â thirwedd, mynediad i gerbydau.

Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Caniatâd amodol sy'n gofyn am gyflwyno cynllun ar gyfer draenio dŵr budr a dŵr wyneb. Cadarnhawyd bod y sylwadau hyn yn rhai dilys mewn perthynas â'r cais diwygiedig yn amodol ar yr ail-ymgynghoriad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol gofynnwyd am wybodaeth ecolegol bellach yn cynnwys ystyried ymlusgiaid a gwelliannau ecolegol. Yn sgil cyflwyno adroddiad ecolegol diwygiedig cadarnhawyd nad oedd unrhyw wrthwynebiad, ar y cyfan, yn amodol ar rwymedigaethau cynllunio a'r amodau a argymhellwyd yn cynnwys: nodweddion draeniau sy'n ystyriol o ymlusgiaid, cadw nodweddion terfynau presennol a darparu datganiad dull trwy amod cynllunio i ailadeiladu/trwsio waliau presennol, gosod ffensys rhwng y gerddi a'r terfyn ac addasu cynlluniau a nodiadau rheoli yn y Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth a symud tyweirch uwchbridd i ardal yng nghanol safle'r cais, tabl yn rhestru pa flychau adar a osodir ar ba dai, diwygio adroddiad ecolegol i gofnodi y bydd llwyni presennol yn cael eu cadw yn cynnwys rheoli llwyni yn y Cynllun Rheoli Cadwraeth, Cynllun Rheoli a Gwarchod Bioamrywiaeth sy'n ofynnol gan amod cynllunio a'i reoli yn ystod oes y datblygiad trwy gytundeb cyfreithiol. Mae angen diwygiad i gynnwys rhestr rhywogaethau llawn yn Atodiad C, a diwygio'r adroddiad ecolegol fel na chaiff unrhyw lystyfiant ei glirio rhwng Mawrth ac Awst.

Cyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio, tynnwyd sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol at bresenoldeb y set moch daear gan Gyfoeth Naturiol Cymru a Heddlu Gogledd Cymru ac ar sail y wybodaeth newydd hon fe benderfynwyd y dylid cynnal arolwg pellach er mwyn hysbysu'r achos, gan ystyried yr amddiffyniadau cyfreithiol sy'n berthnasol i foch daear a setiau moch daear ac o bolisi (TAN 5) Llywodraeth Cymru ar gyfer sicrhau bod dealltwriaeth ecolegol drylwyr o'r safle. Mae bellach wedi'i gadarnhau bod y wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a oedd yn cynnwys y wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r ddaear moch daear ger safle'r cais yn dderbyniol yn amodol ar amod cynllunio.

Gwasanaeth Addysg / Education Service: Gan ystyried sylwadau'r ymgeisydd sy'n nodi bod capasiti addysgol ar gael yn ardal leol y Cyngor, mae'r Gwasanaeth Addysg bellach wedi cadarnhau mai lefel gostyngedig o £73,542 fydd bellach ei angen tuag at ddarpariaeth addysg yn Ysgol Kingsland.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Disgirfir yr ystyriaethau mewn perthynas ag oriau gwaith, defnyddio peiriannau niwmatig i dorri creigiau, tir halogedig a sŵn. Mae angen Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CEMP) trwy amod cynllunio.

LlwybrauCyhoeddus / Public Rights of Way: Dim sylwadau.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service: O ystyried yr archaeoleg a'r ymchwiliadau a wnaed yn y cyffiniau rhaid ystyried bod posibilrwydd o ddyddodion dan ddaear nad ydynt wedi'u darganfod hyd yma ar safle'r cais. Ni ystyrir bod gwerthusiad archaeolegol graddol cyn penderfynu'n effeithiol ar gyfer datblygiad ar y raddfa yma. Yn ôl canllawiau cynllunio argymhellir gosod amod yn gofyn am gloddio archaeolegol, map a chofnod cyn y gwaith datblygu.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Adviser: Byddai'r datblygiad arfaethedig tua 500m i'r gorllewin i Felin Wynt Kingsland sy'n adeilad rhestredig gradd II*. Yn fy marn i, er efallai y byddai'n bosibl gweld y datblygiad o'r adeilad rhestredig, nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r ased treftadaeth ac o ganlyniad ni fyddai'r cynigion yn effeithio ar osodiad y lb.

Strategol Tai / Housing Strategy: Cadarnheir yr angen am dai fforddiadwy'n seiliedig ar y rhestr sy'n aros am dŷ cyngor a chofrestr Tai Teg. Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol y nod yw sicrhau 10% o unedau fforddiadwy. Felly rydym yn fodlon y bydd 4 o'r 36 annedd yn cael eu datblygu fel unedau fforddiadwy. Rydym yn fodlon â'r amrywiaeth o ran mathau o dai, er nad yw cartrefi sy'n addas i bobl hŷn wedi cael eu hystyried.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: I ddechrau cadarnhawyd bod y dyluniad o fewn y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor yn amodol ar osod amodau safonol. Hefyd, bod gwybodaeth annigonol ar ba effaith y byddai'r traffig ychwanegol yn ei sgil yn ei chael ar y rhwydwaith priffyrdd lleol yn arwain i'r safle, yn enwedig ar waelod Ffordd Porthdafarch y tu ôl i Hendy Terrace a Mountain View lle mae cyfyngiadau traffig ar hyn o bryd. Ystyriwyd bod angen datganiad ar drafnidiaeth yn unol â pholisi TRA 1 gan fod hon yn ardal sensitif yn lleol a gallai traffig ychwanegol gael effaith niweidiol ar broblemau presennol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn flaenorol wedi cydnabod bod Asesiad Trafnidiaeth wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais ond mae ganddynt bryderon sylweddol o safbwynt y sefyllfa is-safonol bresennol ar y briffordd gyhoeddus sy'n arwain at y safle gan fod cerbydau'n cael eu parcio'n gyson ar hyd y briffordd hon, gan ei gwneud yn ffordd unfwrdd am gryn bellter. Mae'r rhan hon o'r briffordd yn orlawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti llawn. Os yw'r ffordd wedi cyrraedd ei chapasiti yna maent yn awgrymu na ddylid cael traffig ychwanegol. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr awdurdod priffyrdd i ystyried y pryderon hyn. Dylai hwn gymryd hyd at 4 wythnos i'w gwblhau ac yna bydd angen ei ddadansoddi cyn cynnig sylwadau. Os bydd yr adroddiad yn cadarnhau'r pryderon a nodwyd bydd yr awdurdod priffyrdd yn argymhell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynnig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw'r capasiti llawn wedi'i gyrraedd yna byddant yn argymhell rhoi caniatâd gydag amodau. Ers i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio ym mis Chwefror mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod arolwg fideo wedi'i gynnal ar 4 Chwefror 2020 rhwng cyffordd Kingsland Road ac Ystâd Tan yr Efail i gofnodi unrhyw broblemau traffig ar y rhan hon o'r ffordd gan gynnwys unrhyw giwio cerbydau. Ymhellach cofnodwyd faint o geir oedd yn

ciwio a hyd yr amser a gymerwyd wrth giwio, cofnodwyd hefyd a oedd yn angenrheidiol i gerbydau osod y palmant basio'i gilydd. Ymhellach, dylai'r dadansoddiad o'r arolwg fideo hwn ddigwydd erbyn yr wythnos sy'n dod i ben ar 21.02.20 ac y dylai argymhelliad fod ar gael erbyn diwedd mis Chwefror 2020.

Mae angen llwybr i gerddwyr ar hyd ffyrntiad cyfan y safle a'i fod yn cysylltu â'r rhwydwaith llwybrau presennol sy'n arwain i Gaergybi. Mae hyn y tu allan i'r cynllun llinell goch a gyflwynwyd o fewn y cais hwn. Fodd bynnag, mae'r tir hwn yn Dir Priffordd ac nid yn dir 3ydd parti ac felly ni ddylai fod unrhyw broblem.

Mae sylwadau'r Awdurdod Priffyrdd yn nodi eu bod wedi comisiynu arolwg traffig a pharcio ar hyd Ffordd Porthdafarch, o'r man y mae'n cychwyn ar gyffordd y B4545/Ffordd Kingsland i gyffordd Tan yr Efail. Cwblhawyd yr arolwg ar ddydd Mawrth 4 Chwefror 2020 ac fe'i cynhaliwyd am gyfnod o 24 awr ac roedd yn cynnwys dadansoddiad o giwiau traffig, cyfradd llenwi mannau parcio a hyd arosiadau ac achosion o wrthdaro symud cerbydau (bagio, mynd ar y pafin, tynnu mewn tu ôl i geir wedi parcio). Ar sail yr hyn a nodwyd yn yr arolwg ac yn dilyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd wneud sylwadau a chynnwys asesiad eu hunain o ganlyniadau'r arolwg, mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dod i'r canlyniad bod y cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad yn sylweddol ar briffordd lle mae perygl eisoes yn bodoli a'i fod yn annerbyniol heb welliant a fyddai'n lleihau'r perygl hwn.

Yn dilyn trafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad ydynt yn gallu cefnogi'r cais oni bai y gellir creu a gweithredu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig (GRhT) addas. Heb Orchymyn Rheoli Traffig mae'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu ar sail effaith niweidiol y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y cynnig. Mae Ymgynghorwyr yr ymgeisydd (SCP) wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi cytuno i ariannu'r broses ymgynghori ar gyfer GRhT ac i weithredu unrhyw fesurau a gymeradwyir. Maent hefyd o'r farn pe bai'r Cyngor yn penderfynu na fyddai'r TRO yn cael ei gymeradwyo yn dilyn y broses ymgynghori, yna mae'n amlwg ei fod yn derbyn bod y sefyllfa bresennol yn dderbyniol ac y gall y datblygiad fynd yn ei flaen heb ragor o waith. Fodd bynnag, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn cytuno â'r farn hon. Os bydd gwrthwynebiad i'r GRhT yn lleol byddai hynny'n fwy na thebyg ar y sail nad yw'r preswylwyr yr effeithir arnynt eisiau colli eu llefydd parcio o flaen eu heidio, yn hytrach nac yn arwydd eu bod yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig a'r traffig ychwanegol a gynhyrchir ganddo. Er mwyn mesur beth yw'r tebygrwydd o gyflawni GRhT, bwriad yr awdurdod priffyrdd yw ceisio cael trafodaeth gyda'r Aelodau Lleol ar gyfer yr ardal a'r Cyngor Tref ac i gynnal cyfarfod ar-lein ar ddyddiad ac amser sy'n hwylus i bawb, yn ystod yr wythnos neu ddwy nesaf. Felly, y casgliad yw os nad oes modd gweithredu GRhT addas, yna bydd yr awdurdod priffyrdd yn parhau i wrthwynebu'r cais.

Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Ymhellach i'ch ymgynghoriad ynghylch y cais amlinellol ar gyfer y datblygiad preswyl uchod, gallaf gadarnhau bod y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb fel y maent yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Fodd bynnag, byddai'n ddoeth gofyn i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Risg Llifogydd a Hydrolegol ar gyfer y safle hwn, i ddangos effeithiau rhwystr/diffyg strwythurol yn y cwrs dŵr gyda chylfatiau i lawr yr afon a chadarnhau unrhyw fesurau lliniaru a allai fod eu hangen. Hefyd, pe byddai unrhyw gais dilynol yn cael ei gyflwyno sy'n newid y cynllun draenio neu osodiad y safle, yna byddai angen cais cyfatebol i Gorff Cymeradwyo SuDS yr Awdurdod, yn cynnwys cynllun draenio dŵr wyneb sy'n cydymffurfio â Chanllawiau Statuol SuDS newydd.

Yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig cadarnhawyd bod modd ymdrin â draenio dŵr wyneb trwy amod cynllunio. Hefyd, oni bai bod problemau llifogydd lleol o gwmpas y safle nad wyf yn ymwybodol ohonynt rwy'n cytuno nad oes angen asesiad risg llifogydd ar gyfer y datblygiad.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Yn dilyn yr ymgynghoriad cychwynnol, argymhellwyd bod y mathau o dai'n cael eu hail ystyried mewn perthynas â'u lleoliad cymharol â thopograffi'r safle. Bydd angen mesurau lliniaru ar gyfer terfynau sy'n cael eu heffeithio gan leiniau gwelededd a dylai amodau cynllunio gynnwys gwaith tirweddu a chynnal, a manylion am y terfynau. O ran y cynlluniau diwygiedig, cadarnhawyd bod y gosodiad wedi cael gwaredd ar y tai o'r rhan uchaf o'r safle oedd agosaf at yr AHNE. Caiff tai o fath A a B (unllawr) eu lleoli ar ffiniau'r safle gyda thai math D (deulawr) ar ganol y safle. O ran yr effaith ar yr AHNE ac integreiddio â'r safle, mae'r gosodiad bellach yn rhoi sylw i sylwadau blaenorol (mae gosodiad yn rhan o'r cais Cynllunio Amlinellol). Bydd edrychiad yr adeiladau (deunyddiau a dyluniad) a gwaith tirweddu'n amodol ar gais Materion Wrth Gefn. Hefyd, mae'r cynllun yn cynnig plannu gwrychoedd cynhenid a choed ar hyd terfynau'r safle ac yn yr ardal agored. Mae'r rhywogaethau a'r amrywiaeth y bwriedir eu plannu'n addas. Bydd angen cael manylion terfynol am y niferoedd fel amod cyn-dechrau. Mae'r strategaeth dirweddu ar y cyfan yn addas (yn amodol ar gadarnhau'r mynediad a lleiniau gwelededd) ac nid oes angen unrhyw wybodaeth arall ar hyn o bryd.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Nid yw'n gwrthwynebu ond gwnaed y sylwadau canlynol ynglŷn â pha mor briodol yw'r gwaith tirweddu a'r terfynau. Ni chodwyd unrhyw faterion o ran rhywogaethau gwarchodedig ac ni ystyriwyd bod y cais yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig "ACA" na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig "AGA" yng Nglannau Ynys Cybi (gan nad yw safle'r cais o dan reolaeth addas ar gyfer brain coesgoch ac mae'n agos at ddatblygiadau presennol.

Mae CNC hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a oedd yn cynnwys y wybodaeth ychwanegol mewn perthynas â'r ddaear moch daear ger safle'r cais.

Yn dilyn sylwadau manwl ar y cynllun tirlunio, cadarnhawyd bellach bod CNC yn fodlon ar y cynnig yn ddarostyngedig i'r gofyniad am gynllun tirlunio manwl a chynllun rheoli. Ymhellach eu bod yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig wedi ystyried AHNE Ynys Môn a chyd-destun gwledig.

Llywodraeth Cymru (Prifffyrdd) / Welsh Government (Highways): Dim cyfarwyddyd.

Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr/ Betsi Cadwaladr University Health Board: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Mae'r cais cynllunio wedi ei hysbysebu fel cais cynllunio sylweddol ar dri achlysur fel a ganlyn:

Yn dilyn cyhoeddusrwydd cychwynnol ym mis Tachwedd 2018 cafwyd wyth gwrthwynebiad yn seiliedig ar y canlynol:

- Cynnydd mewn traffig adeiladu a gwaith a pheryglon yn sgil hynny ar y briffordd (yn cynnwys mynediad i gerbydau brys) yn benodol ar hyd Arthur Street a Mountain View lle mae problemau'n barod oherwydd lled y ffordd a'r gwelededd oherwydd ceir sydd wedi parcio ar hyd y stryd. Hefyd, effaith y traffig ar yr amgylchedd. Ni chynigir unrhyw welliannau fel rhan o'r cais cynllunio.

- Mae Ffordd Porthdafarch eisoes mewn cyflwr gwael a bydd traffig ychwanegol yn gwneud hyn yn waeth.
 - Dylid bod modd atal y tai rhag cael eu gwerthu fel tai rhent neu dai haf er mwyn bod yn fforddiadwy i deuluoedd lleol.
 - Mae'n annheg mai dim ond at gartrefi yn ymyl safle'r cais yr anfonwyd llythyrau.
 - Yr angen am y datblygiad o ystyried y datblygiad tai yn Llaingoch lle deellir nad yw'r tai'n gwerthu.
 - Dylid ffafrio ailddatblygu yn hytrach na datblygu safle maes gwyrdd.
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys mynediad i dir y sawl sy'n gwrthwynebu, bydd yn dod yn dirgaeedig ac ni fydd ar gael ar gyfer datblygiad preswyl pellach.
- Lleisir pryderon a gofynnir am sicrwydd ynghylch y ffos ddraenio ar hyd terfyn presennol Cae Rhos

Ym mis Rhagfyr 2019 cafodd cynlluniau diwygiedig eu cyflwyno a oedd yn lleihau nifer yr anheddau o 2 (o 38 i 36), yn cynyddu'r pellteroedd o'r drychiadau cefn i'r ffiniau cefn ar nifer o blotiau a chafodd un o'r mathau o dai eu newid. Darparwyd Asesiad trafndiaeth hefyd. Hysbysebwyd y wybodaeth hon ym mis Tachwedd 2019 a chafwyd (nifer) gwrthwynebiad yn seiliedig ar y pethau isod:

- Mae materion yn cael eu codi mewn perthynas â phroblemau presennol, faint o draffig sy'n debygol o godi o ganlyniad i'r datblygiad, difrod i gerbydau wedi'u parcio, lefel y traffig, cyflymder, mynediad i gerbydau brys ar hyd Ffordd Porthdafarch gan ystyried yr asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio.
- Colli golau yn y byngalos cyfagos yn Cae Rhos.
- Ecoleg yn cynnwys ystlumod yn bresennol ar safle'r cais
- Angen am dai ychwanegol ar y safle tir glas hwn o ystyried y datblygiadau preswyl eraill sy'n digwydd yn yr ardal.
- Mae'r cynllun Morlais wedi dewis Porthdafarch – llwybr Mill Road ar gyfer ceblau ar y tir, bydd claddu ceblau (cable Trenching) yn golygu problemau traffig ychwanegol.

Ym mis Mai 2020 derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol yn cynnwys diweddariad ar yr adroddiad ecolegol ac ymateb yr ymgeisydd i'r Adroddiad Arup a gynhyrchwyd gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Roedd oedi o ran hysbysebu'r wybodaeth hon oherwydd y sefyllfa Covid ond mae'r cyfnod cyhoedduswydd wedi dod i ben yn awr, ar 01.07.20. Derbyniwyd tri gwrthwynebiad am y rhesymau canlynol:

- Byddai'r datblygiad yn cael effaith ar fywyd gwylt ac ar foch daear yn arbennig.
- Effeithiau cyffredinol ar yr AHNE fyddai'n cael effaith ar dwristiaeth.
- Mae tir a ddatblygwyd yn barod ar gael o fewn ffin yr anheddiad.
- Traffig ychwanegol yn deillio o'r datblygiad. Ategir problemau'n gysylltiedig â phroblemau presennol ar hyd Ffordd Porthdafarch a dywedir y byddai adeiladu a gweithredu'r datblygiad hwn yn gwaethygu'r problemau hyn.
- Mae gwallau canfyddedig a gwahaniaethau barn yn cael eu mynegi mewn perthynas â'r wybodaeth prifffyrdd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd gan gynnwys fod Stryd Arthur yn lôn un ffordd, nad oes llefydd pasio ar gael pan fydd preswylwyr Stryd Arthur a Theras Hendy yn eu tai.
- Mae 36 o unedau preswyl yn ormod.
- Ni fyddai'r tai yn addas gerllaw byngalos Cae Rhos.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir Ar ôl cyflwyno'r cynlluniau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Rhagfyr 2019, argymhellwyd yn y cyfarfod cynllunio a gynhaliwyd ym mis Ionawr 2020 fod ymweliad safle'n cael ei gynnal a chynhaliwyd yr ymweliad safle ar 22.02.20.

Yng nghyfarfod mis Chwefror y Pwyllgor Cynllunio, gohiriwyd y cais cynllunio oherwydd bod materion angen eu datrys mewn perthynas â: pryderon prifffyrdd, darparu cyfyngiadau uchaf ac isaf mewn

perthynas â'r mathau tai diwygiedig yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ac eglurhad o safbwynt CNC mewn perthynas â thirweddu ar hyd ffin dde-ddwyrain safle'r cais.

Yng nghyfarfod mis Mawrth y Pwyllgor Cynllunio esboniwyd y byddai angen gwybodaeth ychwanegol ar foch daear.

Roedd y cais cynllunio i fod i gael ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ebrill 2020 ond cafodd y cyfarfod ei ganslo oherwydd y sefyllfa Covid-19.

Cynhaliwyd cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio lle'r oedd ceisiadau cynllunio'n cael eu hystyried ym mis Gorffennaf 2020 ac, yn unol â chais yr ymgeisydd, gohiriwyd y cais cynllunio er mwyn i drafodaethau pellach gael eu cynnal gyda'r Awdurdod Prifffyrdd.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ohirio yn y pwyllgor cynllunio ers mis Chwefror am amryw o resymau. Mae'r rhesymau prifffyrdd ac ecolegol am ohirio yn cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adrannau perthnasol isod o'r adroddiad pwyllgor. Erbyn hyn mae'r ymgeisydd wedi dweud eu bod yn dymuno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ar y cais cynllunio yn y pwyllgor cynllunio hwn.

Egwyddor Datblygiad Preswyl Ystyrir Caergybi fel canolfan gwasanaeth trefol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y lefel uchaf o anheddiad ar yr ynys. Yn sgil elfennau cynaliadwyedd yr aneddiadau hyn mae disgwyl y bydd canran uwch (53%) o ddatblygiadau newydd ynddynt.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle dyranedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae egwyddor datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Hefyd mae'r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn yr anheddiad ac nad oes angen unrhyw Ddatganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhaol o'r modd yr ystyriwyd yr iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio gyda'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Cais yw hwn am 36 o unedau (sy'n gyfystyr â dwysedd o 0.26 uned yr hectar) tra amcangyfrifir yn y CDLI ar y Cyd y gallai'r safle dan sylw fod yn addas ar gyfer 53 o unedau (yn seiliedig ar 30 yr hectar). Yn unol â sylwadau'r UPCC, mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is neu fel arall nid yw'r cynnig yn unol â pholisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n esbonio bod y datblygiad wedi'i ddylunio mewn ffordd sy'n gydnaws â'r safleoedd o gwmpas mewn gosodiad lled-wledig ger yr AHNE, na fu'n bosibl sicrhau'r dwysedd sydd yn y CDLI ar y Cyd oherwydd y gofynion i ddarparu man agored ar y safle, gofynion gofod ar gyfer anheddau a safonau mabwysiadu ffordd. Yn ogystal â'r ystyriaethau hyn mae'r ystyriaethau ecolegol a thirweddu a disgrifir yn yr adrannau perthnasol o'r adroddiad isod.

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLI ar y Cyd, rhaid i'r amrywiaeth o ran mathau o dai sydd mewn datblygiad fod yn briodol a chyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r amrywiaeth o anheddau'n cynnwys wyth tŷ pâr deulawr gyda 3 ystafell wely (math a), ugain tŷ pâr un llawr a hanner gyda 2 ystafell wely (math b) ac wyth tŷ teras deulawr gyda 2 ystafell wely (math c). Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn esbonio sut y penderfynwyd ar yr amrywiaeth yma drwy ystyried Amrywiaeth Tai'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a deuir i'r casgliad bod y cynllun yn diwallu'r angen am anheddau 2 a 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Mae Gwasanaeth Tai'r cyngor yn cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amrywiaeth tai y bwriedir ei chynnwys yn y datblygiad, er bod y sylwadau'n nodi nad yw cartrefi addas ar gyfer pobl hŷn wedi'u hystyried fel rhan o'r asesiad.

Yn ôl polisi TAI 15 rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau sy'n gyfystyr â 3.6 o unedau. Mae Gwasanaeth Tai'r cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn seiliedig ar restr aros am dai cyngor a chofrestr Tai Teg. Cadarnhawyd eu bod yn fodlon â 4

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan aelod lleol sy'n ystyried y byddai graddfa'r datblygiad yn arwain at broblemau sylweddol o ran y briffordd. Fel y manylir yn adran ymgynghori'r adroddiad hwn, mae'r prif wrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud ag addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar waelod Ffordd Porthdafarch yn Nheras Hendy a Mountain View. Y pryder pennaf yw byddai'r traffig ychwanegol yn sgil y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r tagfeydd presennol ac na fyddai modd gweld cerbydau'n dod tuag atoch oherwydd ei bod yn ffordd unfwrdd ar hyd y strydoedd hyn gan fod ceir sy'n eiddo i ddeiliaid y tai teras yn cael eu parcio ar un ochr i'r briffordd.

Mae o bwys bod safle'r cais yn cael ei ddyrannu i ddibenion preswyl yn y CDLI ar y Cyd ac fel rhan o'r broses hon byddai addasrwydd y rhwydwaith priffyrdd ar gyfer y datblygiad wedi'i asesu wrth baratoi'r cynllun. Mae hefyd o bwys bod nifer yr anheddau arfaethedig, sef 36 yn 17 uned (tua 30%) yn llai na'r hyn a ragwelir yn y CDLI ar y Cyd.

Yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Chwefror 2020, adroddwyd fod gan yr Awdurdod Priffyrdd bryderon sylweddol nad yw'r briffordd gyhoeddus sy'n arwain at safle'r cais ar hyd Teras Hendy a Mountain View yn ddigon da oherwydd bod cerbydau wedi eu parcio yn lleihau lled y gerbyddfordd am bellter sylweddol sy'n golygu y gallai fod yn llawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr Awdurdod Priffyrdd a ddaeth i'r casgliad fod y cynnydd mewn traffig o'r datblygiad yn sylweddol ar briffordd lle mae perygl eisoes yn bodoli a'i fod yn annerbyniol oni cheir gwelliant a fyddai'n lleihau'r perygl hwn. Rhoddwyd copi o'r asesiad trafnidiaeth i'r ymgeisydd ym mis Ebrill ac yn dilyn hynny cyflwynwyd gwrthbrawf ganddynt ym mis Mai a ystyriwyd ymhellach gan yr Awdurdod Priffyrdd a chafwyd cadarnhad ganddynt eu bod yn parhau i wrthwynebu. Yn y pwyllgor cynllunio Gorffennaf y cais cynllunio ar gais yr ymgeisydd oherwydd mai yn ddiweddar yn unig yr oeddent wedi derbyn cadarnhad o sefyllfa'r Awdurdod Priffyrdd a'u bod angen mwy o amser i gynnal trafodaethau pellach. Ym Mhwyllgor Cynllunio mis Awst yr argymhelliad oedd gwrthod y cais cynllunio ond cytunwyd gan yr holl bartïon bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn galluogi ystyried cynnig yr ymgeisydd i drosglwyddo tir yng nghefn Ffordd Porthdafarch i'r cyngor i'w ddefnyddio fel maes parcio.

Mae'r Adran Priffyrdd wedi ystyried cynnig yr ymgeisydd i drosglwyddo'r tir at ddibenion parcio ceir ac wedi cysylltu'n lleol ar y cynnig fel y cytunwyd gyda'r ymgeisydd ond nid ydynt o'r farn y bydd yn datrys eu gwrthwynebiad oherwydd bod angen cyllid ar gyfer datblygu a chynnal fel ardal parcio ceir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae trafodaethau'n parhau gyda'r ymgeisydd ynghylch mesurau lliniaru eraill.

Safbwynt presennol Adain Priffyrdd y cyngor yw nad ydynt yn gallu cefnogi'r cais cynllunio oni bai y gellir creu a gweithredu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig "GRhT" addas. Mae GRhT yn ddogfen gyfreithiol y gall Awdurdod Priffyrdd yn unig ei pharatoi sydd yn cyfyngu neu'n gwahardd defnydd o'r rhwydwaith priffyrdd gyda'r nod o wella diogelwch ffyrdd a mynediad. Yn yr achos hwn, byddai'r GRhT yn rhoi cyfyngiad ar barcio ceir ar y stryd ar rannau o ochr ogleddol Ffordd Porthdafarch er mwyn creu llefydd pasio rhwng y cerbydau sydd wedi eu parcio i adael i gerbydau sy'n teithio o'r cyfeiriad arall basio.

Safbwynt yr ymgeisydd yw bod y cynllun yn dderbyniol oherwydd iddo gael ei ddynodi ar gyfer dibenion preswyl yn y CDLIC ac ar sail gwaith y ddau ymgynghorydd priffyrdd nad oes unrhyw giwiau neu oedi yn bodoli ar Ffordd Porthdafarch ac na chafwyd damweiniau yno yn ystod y 5 mlynedd diwethaf ac, yn ogystal, na fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed materol i'r rhwydwaith priffyrdd ac y dylid cymeradwyo'r cais cynllunio. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ariannu'r broses ymgynghori ar gyfer GRhT ac i weithredu unrhyw fesurau a gymeradwyir. Maent o'r farn hefyd, pe bai'r cyngor yn penderfynu peidio â chymeradwyo GRhT yn dilyn y broses ymgynghori, yna mae'n amlwg ei fod yn derbyn fod y sefyllfa bresennol yn dderbyniol ac y gall y datblygiad fynd yn ei flaen heb ragor o waith. Mae'r ymgeisydd wedi nodi eu parodrwydd hefyd i drafod unrhyw gamau lliniaru eraill os yw'n briodol, ond maent wedi dweud eu bod eisiau i'r cais cynllunio gael ei ystyried yn y Pwyllgor Cynllunio ym mis Awst a'u bwriad yw apelio i adennill eu costau os nad argymhellir cymeradwyo'r cais, gan gynnwys unrhyw ofynion am gytundeb cyfreithiol (i ariannu'r GRhT).

Mae gan yr awdurdod priffyrdd safbwynt gwahanol a bydd yn parhau i wrthwynebu'r cais os nad oes modd gweithredu GRhT priodol. Ymddengys o'u hymateb i'r ymgynghoriad eu bod yn ansicr a fyddai

modd cyflawni GRhT. Bwriad yr awdurdod priffyrdd yw ceisio cynnal trafodaeth ar y mater hwn gyda'r Aelodau Lleol ar gyfer yr ardal a Chyngor Tref Caergybi. O gymryd cyngor yr Awdurdod Priffyrdd i ystyriaeth, mae gwrthwynebiad wedi cael ei godi felly ar y sail y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at yr oedi a'r tagfeydd sydd eisoes yn bodoli ar ran ogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng cyffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland fyddai'n andwyol i lif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn.

Perthynas â'r Amgylchedd a'r AHNE Mae fin de-orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r AHNE. Mae polisi AMG 1 yn datgan bod yn rhaid i gynigion, lle y bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol ac mae gofynion statudol hefyd o safbwynt hyn. Yn ôl Cynllun Rheoli'r AHNE rhaid asesu cynigion o fewn 2km i'r AHNE. Ers adroddiad diwethaf y pwyllgor ym mis Chwefror mae CNC wedi cadarnhau eu bod yn fodlon ar y cynigion yn ddarostyngedig i ofyniad am gynllun tirlunio a rheoli manwl y gall yr Awdurdod Cynllunio lleol ddrafftio ei ofynion i gyflwr cynllunio.

Perthynas â Chartrefi Gerllaw Mae Canllaw Dylunio CCA y cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd datblygiad at gartrefi eraill a ffiniau i'w hatal rhag edrych dros adeiladau ac effeithiau annerbyniol eraill. Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig wrth benderfynu ar y cais cynllunio oedd yn cynyddu'r pellter oddi wrth ddrychiadau cefn yr anheddau at y ffiniau ar waelod eu gerddi cefn. Mae'r pellteroedd yn dderbyniol bellach gan na fydd unrhyw effaith niweidiol ar amwynderau preswyl cartrefi preswyl presennol i'r de-orllewin yn Rowen neu i'r gogledd-ddwyrain yng Nghae Rhos. Mae'r pellteroedd o ddrychiadau cefn yr anheddau ar blotiau 9 a 10 at y terfyn â'r tir amaethyddol i'r cefn tua 6.7 metr tra bod y ganllaw'n rhagnodi 7.5 metr. O ystyried bod y pellter yn llai nag 1 fetr a bod yr anheddau yn cefnu ar dir amaethyddol ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn yr achos hwn.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynderau preswyl cartrefi preswyl neu eiddo eraill gerllaw ystyrir bod modd rheoleiddio hyn yn foddhaol trwy ddefnyddio Cynllun CEMP a fydd yn rheoleiddio amseroedd gwaith a gweithgareddau adeiladu eraill fel yr argymhellir yn sylwadau Adran Iechyd yr Amgylchedd y cyngor.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Yn flaenorol, cafodd ei dynnu at sylw'r Awdurdod Cynllunio Lleol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, yn dilyn adroddiad gan aelod o'r cyhoedd bod set moch daear yn agos i safle'r cais ac sydd heb ei adnabod yn yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. Darparwyd gwybodaeth ecolegol ychwanegol gan yr ymgeisydd ym mis Mai 2020 i roi sylw i'r mater hwn ac mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon yn amodol ar amodau fod y datblygiad yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r wybodaeth hon, gan gynnwys mesurau lliniaru angenrheidiol.

Darparwyd gwybodaeth ecolegol ychwanegol gan yr ymgeisydd ac mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon, yn amodol ar amodau bod y datblygiad hwn yn cael ei ymgymryd ag ef yn gwbl unol â'r wybodaeth hon gan gynnwys mesurau lliniaru angenrheidiol.

Ni chodwyd unrhyw faterion gan Gyfoeth Naturiol Cymru o ran rhywogaethau gwarchodedig ac ni ystyriwyd bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig "ACA" na'r Ardal Gwarchodaeth Arbennig "AGA" yng Nglannau Ynys Cybi.

Byddai cadw ardaloedd o lwyni, gwaith tirweddu cynhenid a darparu blychau adar ar yr anheddau'n sicrhau gwelliant o'r math sy'n ofynnol o dan Ddeddf Yr Amgylchedd (Cymru) 2016.

Materion Eraill Mae polisi ISA 5: o'r CDLI ar y Cyd yn disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd lle nad yw man agored presennol yn gallu diwallu anghenion y datblygiad arfaethedig, i ddarparu man agored addas yn unol â'r polisi. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig bydd 972m² o fan chwarae gyda chyfarpar yn cael ei ddarparu a 1450m² o fan agored ac mae'r UPPC wedi cadarnhau bod hyn yn bodloni gofynion y polisi.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol o Raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd

amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn mae safle'r cais wedi'i ddyrannu mewn ffordd y byddai'r ystyriaethau y cyfeiriwyd atynt wedi'u hasesu'n systematig fel rhan o'r broses gyffredinol wrth baratoi'r CDLI ar y Cyd.

Mae Adran Addysg y cyngor wedi cadarnhau y bydd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu capasiti ychwanegol ar gyfer disgyblion blwyddyn 12 a 13 yn Ysgol Uwchradd Caergybi ac ar y sail hon argymhellwyd rhwymedigaeth gynllunio yn gofyn am gyfraniad ariannol o £73, 542 fel rhan o'r datblygiad.

Bydd angen gwaredu dŵr wyneb o'r datblygiad drwy system SuDS a bydd angen cymeradwyaeth gan Gorff Cymeradwyo SuDS sy'n gangen o'r cyngor. Ar sail yr wybodaeth a roddwyd gan yr asiant mae Cynghorydd Draenio'r cyngor yn fodlon delio â hyn drwy osod amod cynllunio. Yn yr un modd, mae Dŵr Cymru'n fodlon â'r cynnig o ran y sail ar gyfer draenio dŵr wyneb yn amodol ar osod amodau cynllunio sy'n gofyn am ddarparu manylion llawn y cynllun.

Casgliad

Mae safle'r cais wedi cael ei ddynodi ar gyfer defnydd preswyl yn y CDLIC ac mae'r holl faterion wedi cael eu datrys ar wahân i wahaniaeth barn rhwng yr Awdurdod Prifffyrdd a'r ymgeisydd ynghylch effeithiau'r datblygiad ar yr oedi a'r tagfeydd sydd eisoes yn bodoli ar ran ogleddol Ffordd Porthdafarch mewn perthynas â pha fath o fesurau lliniaru sydd eu hangen. Mae trafodaethau'n parhau ynghylch y materion hyn ac, fel yr eglurwyd yn yr adroddiad pwyllgor. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi rhoi cyfarwyddyd i gyflwyno'r cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio gan gymryd i ystyriaeth cyngor yr Awdurdod Prifffyrdd bod rhaid argymhell gwrthod y cais er budd llif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn. Fel yr esboniwyd yn flaenorol mae'r ymgeisydd wedi nodi eu bod yn bwriadu apelio ar y sail hon a cheisio adennill eu costau fel rhan o'r broses apel.

Argymhelliad

Bod y cais cynllunio'n cael ei Wrthod am y rheswm a ganlyn:

(01) Byddai'r traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at yr oedi a thagfeydd sydd eisoes yn bodoli a ran ogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng cyffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland a fyddai'n andwyo llif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn ac a fyddai'n groes i ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018) a Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth (Mawrth 2007).