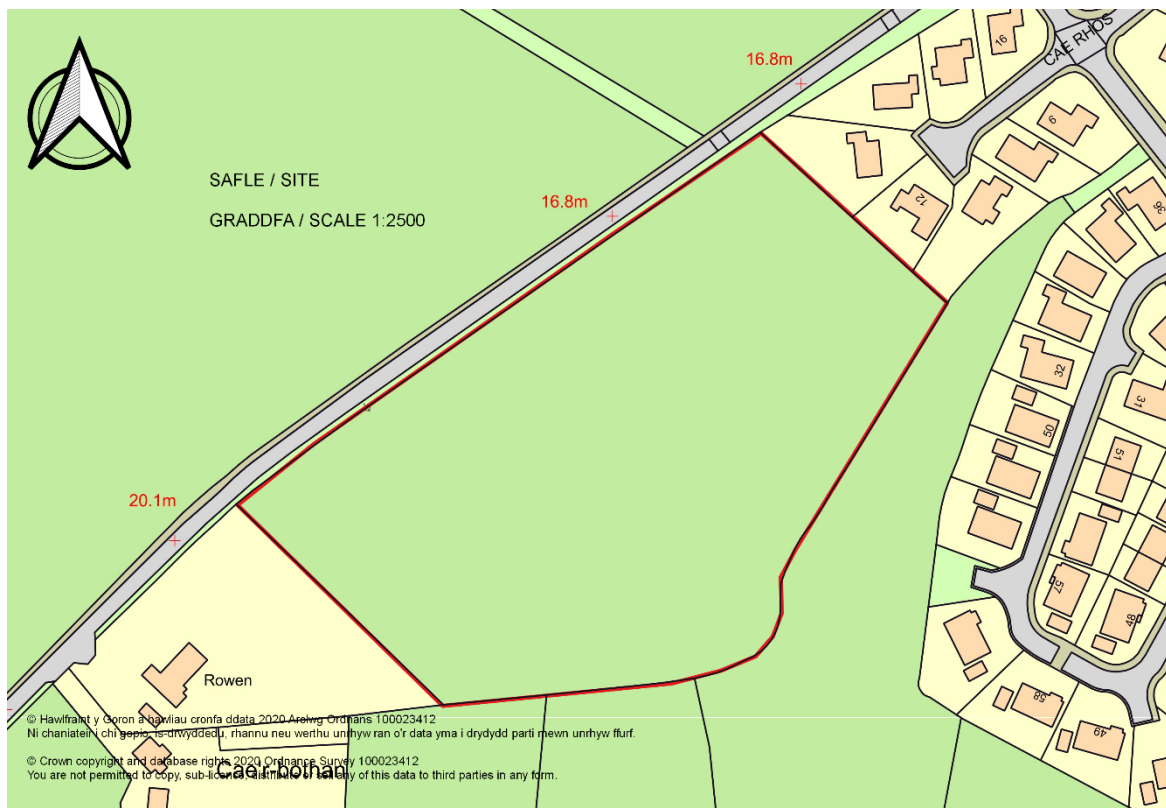


Rhif y Cais: 19C1231

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

Lleoliad: Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafach, Caergybi.



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

Argymhelliad: Caniatáu

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 ffrytiad 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-ddwyreiniol.

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.

Yn dilyn ystyried y cais cynllunio ym mhwyllgor cynllunio mis Medi, cyflwynwyd atodiad i'r Asesiad Trafnidiaeth sy'n cynnig Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer stryd unffordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd yn unig ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â B4545 Ffordd Kingsland.

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

Polisïau

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 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

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 y Pwyllgor Cynllunio ym mis Medi adroddwyd bod yr Adran Briffyrdd wedi tynnu eu gwrthwynebiadau yn ôl ac yn argymhell caniatâd gydag amodau. Roedd yr amodau a argymhellwyd yn cynnwys Gorchymyn Rheoleiddio Traffig "GRhT" ar gyfer stryd unfordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â'r B4545 Ffordd Kingsland ac amod bod raid i'r datblygwr ariannu costau'r broses GRhT a'r gwaith cysylltiedig.

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 gwared 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.

Ar adeg ysgrifennu hwn, mae ail-ymgyngoriad yn digwydd gyda'r holl ymgynghoreion mewn perthynas â'r atodiad i'r Asesiad Trafnidiaeth sy'n cynnig Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer stryd unffordd.

Mae'r cais cynllunio wedi ei hysbysebu fel cais cynllunio sylweddol ar bedwar 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.
- Ecolleg yn cynnwys ystumod 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 ecollegol 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 cyhoeddusrwydd 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 gwyllt 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.

Mae'r atodiad i'r Asesiad Trafndiaeth sy'n cynnig Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer stryd unffordd yn cael ei hysbysebu ar hyn o bryd gyda rhybudd i'r wasg, hysbysiadau safle a llythyrau hysbysu unigol. Bydd y cyfnod cyhoeddusrwydd yn dod i ben ar 08.10.20. Bydd unrhyw sylwadau a dderbynnir yn cael eu hadrodd yn y Pwyllgor Cynllunio.

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 priffyrdd, 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 thirweddau 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 Priffyrdd.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ohirio yn y pwyllgor cynllunio ers mis Chwefror am amryw o resymau. Mae'r rhesymau priffyrdd ac ecolegol am ohirio yn cael eu hystyried mewn mwy o fanylder yn yr adrannau perthnasol isod o'r adroddiad pwyllgor.

Ym mhwyllgor cynllunio mis Medi tynnodd yr Awdurdod Priffyrdd eu gwrthwynebiad i'r cais cynllunio yn ôl a phenderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio. Ar ôl derbyn cyngor cyfreithiol, gofynnodd y Cyngor wedi hynny i'r ymgeisydd gyflwyno ei gynnis yn ffurfiol ar gyfer system unffordd ar hyd Ffordd Porthdafarch ac ar hyn o bryd mae'r manylion hyn yn destun ymgynghoriad ac yn cael eu hysbysebu. Rhoddir diweddariad ar y materion hyn yn y pwyllgor cynllunio.

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 cynnis 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 thirweddau 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 unffrwd 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 chapsiti. Comisiynwyd asesiad trafndiaeth 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 trafndiaeth 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 bartion 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. Ym mhwyllgor cynllunio mis Medi tynnodd yr Awdurdod Priffyrdd eu gwrthwynebiad i'r cais cynllunio yn ôl a phenderfynodd y pwyllgor cynllunio gymeradwyo'r cais cynllunio.

Tynnodd Adran Briffyrdd y cyngor eu gwrthwynebiad yn ôl yn amodol ar wneud Gorchymyn Rheoleiddio Traffig "GRhT" ar gyfer stryd unffordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd yn unig ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â B4545 Ffordd Kingsland . O Ffordd Kingsland bydd mynediad i gerbydau i'r de ar hyd Ffordd Porthdafarch trwy Stryd Arthur yn unig sydd eisoes yn stryd un ffordd i'r de tuag at Ffordd Porthdafarch. Mae atodiad i'r Asesiad Trafndiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio sy'n cynnig Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer y system unffordd hon ac mae'n destun ymgynghoriad a chyhoeddusrwydd fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Rhoddir diweddariad yn y pwyllgor cynllunio.

Mae Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn ddogfen gyfreithiol na all ond yr Awdurdod Priffyrdd ei pharatoi ac sy'n gosod cyfyngiad neu waharddiad ar ddefnyddio'r rhwydwaith priffyrdd, a hynny gyda'r nod o wella diogelwch a mynediad. Fel rhan o'r broses hon ymgynghorir ar y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar wahân gydag aelodau lleol, Cyngor Tref Caergybi a thrigolion lleol. Mae cytundeb gyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ariannu costau a gwaith y broses GRhT wedi'i argymhell fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir..

Argymhellir cymeradwyo caniatâd cynllunio yn amodol ar sicrhau'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer system un ffordd, sy'n golygu ei bod yn cael ei chymeradwyo a'i gweithredu. Yn unol â sylwadau Adran Briffyrdd y cyngor os na sicrhau'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yna bydd yr amod cynllunio yn atal y datblygiad rhag cael ei weithredu.

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 Cyfoeth 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'i neilltuo at ddibenion preswyl yn y CDLIC ac mae'r holl faterion ac eithrio ystyriaethau priffyrdd wedi'u datrys beth amser yn ôl fel yr adroddwyd yn flaenorol i'r pwyllgor cynllunio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd bellach wedi tynnu eu gwrthwynebiadau blaenorol i'r cynnig yn ôl yn amodol ar bod raid cael Gorchymyn Rheoleiddio Traffig fel y disgrifir yn yr adroddiad. Mae atodiad i'r Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais cynllunio sy'n cynnig Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer system unffordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd yn unig ar hyd Ffordd Porthdafarch Road o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â'r B4545 Ffordd Kingsland ac ar hyn o bryd mae'n destun ymgynghoriad a chyhoedduswyd fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Bydd diweddariad yn cael ei gyflwyno yn y pwyllgor cynllunio.

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

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad. Yn ogystal o ystyried y bydd tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

Yn ddarostyngedig i ddiwedd y cyfnod hysbysu ar 08.10.20 ac ni dderbynnir sylwadau sy'n codi ystyriaethau perthnasol newydd bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

Tai Fforddiadwy - Darparu 4 uned tai fforddiadwy dwy ystafell wely i'w gwerthu felly ar y farchnad agored neu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (Plotiau 29, 30, 31 a 32)

Llecyn Agored - Darparu 972m² o le chwarae gyda chyfarpar (gan gynnwys manylion llawn yr offer sydd i'w ddarparu) a 1450m² o le agored. Bydd raid cyflwyno manylion cynnal a chadw a rheolaeth hirdymor yr ardaloedd hyn, gan gynnwys ffiniau cysylltiedig, i'r ACLL i'w cymeradwyo cyn y caniateir eu defnyddio.

Addysg - Cyfraniad ariannol o £73, 542 tuag at ddarpariaeth addysgol yn Ysgol Kingsland.

Gorchymyn Rheoleiddio Traffig - Mae'r datblygwr yn gyfrifol am gynnal ymgynghoriad cyn archeb a chyflwyno'r wybodaeth hon ynghyd â manylion dylunio llawn y TRO sy'n ofynnol o dan amod cynllunio (24) i'r Awdurdod Priffyrdd. Yna bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cyflwyno'r gorchymyn a byddwn yn trefnu iddo gael ei roi ar waith, os caiff ei gymeradwyo. Bydd y datblygwr yn atebol i dalu costau'r TRO ac mae hwn yn swm i'w gytuno pan fydd dyluniad terfynol wedi'i gyflwyno a'i gytuno.

Wedi hynny rhoddir caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio canlynol:

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.

(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:

Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-01

Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-02

Drychiadau Arfaethedig Math o Dŷ A (Gogarth) 1461-A3-03

Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-03

Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-05

Drychiadau Arfaethedig Math o B (Piscar) 1461-A3-06

Cynllun Llawr Arfaethedig Math B (Piscar) 1461-A3-07

Drychiadau Arfaethedig Math o D Tŷ 1461-A3-08

Cynllun Tir a Llawr Cyntaf Math D Tŷ 1461-A3-13

Trawsdoriad nodweddiadol trwy'r Ffordd / wal derfyn 1461-A3-13

Lleoliad / Cynllun Bloc Arfaethedig 1461-A3-14

Cynllun Strategaeth Tirwedd Arfaethedig 2019048 / LSP / 01

Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) Egniol.

Nodyn Technegol (14 Mehefin 2019) SCP

Nodyn Technegol (14 Medi 2019) SCP

Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio (Tachwedd 2019) Cynllunio Cadnant

Asesiad Cynefinoedd pedair Chough (Medi 2018) Egniol.

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

(03) 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: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr sy'n draenio oddi ar y tir drwy ddulliau cynaliadwy. Yna, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb neu ddŵr pellach sy'n draenio oddi ar y tir yn cael cysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y preswylwyr cyfredol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio. Hefyd er budd ecoleg.

(05) 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.

(06) 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 hydraid neu galed.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(07) 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 1, 2, 3 a 4.

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

(08) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei cymeradwyo ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu o gwmpas ac o fewn safle'r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddu) 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.

(09) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwywyd drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion canlynol wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

a. a) Cynllun Tirlunio ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn sy'n darparu ar gyfer cadw coed, gwrychoedd a chadw / darparu ardaloedd / nodweddion tirwedd i ddibenion lliniaru, digolledu a gwella fel y nodir yn yr Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) gan Egniol. Rhaid i'r Cynllun Tirlunio sydd i'w gyflwyno ddangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd a rhaid iddo ddangos y coed, gwrychoedd ac ardaloedd / nodweddion tirwedd eraill sydd i'w cadw, gan ddangos, lle bo hynny'n berthnasol, eu rhywogaeth, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau ar gyfer eu gwarchod yng nghwrs y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

b. Cynllun Rheoli sy'n cynnwys datganiad dull a mesurau manwl ar gyfer cynnal a monitro'r Cynllun Tirlunio a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau 10 (a).

Bydd y Cynllun Tirlunio a'r Cynllun Rheoli sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn yn cael eu gweithredu heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu neu gwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, pa un bynnag yw'r cynharaf. Rhaid i ddarpariaethau'r Cynllun Rheoli, lle bo hynny'n berthnasol o dan ddarpariaethau'r cynllun sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan 10 (b) uchod, gael eu cynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

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

(10) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirwedd 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 tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(11) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Arolwg Estynedig o Gam Un a'r Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) Egniol a'r Asesiad Cynefinoedd pedair Chough (Medi 2018) Egniol.

Rheswm: Er budd ecoleg a bioamrywiaeth.

(12) 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 chymau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chymau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chymau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a 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 lleol a mwynderau lleol.

(13)

Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys pyllau arbrofi, tynnu wchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir trwy hyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion fel y cymeradwywyd nhw'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen deuddeg mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(14) Ni fydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig gynllun o waith a fydd yn seiliedig ar arolwg topograffig mewn perthynas â'r canlynol:

I. i. Ailalinio ac adfer waliau cerrig ar hyd ffryntiad safle'r cais i ddarparu lleiniau gwelededd 2.4 metr x 70 metr bob ochr i'r mynediad arfaethedig i gerbydau i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus.

II. Darparu troedffordd i gerddwyr sydd o leiaf 2 fetr o led ar hyd ffryntiad cyfan safle'r cais ac wedi hynny o'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn hyd at y palmant sydd wrth y fynedfa i gerbydau i stad Cae Rhos.

Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cychwyn nes bod y gwaith hwnnw sydd i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau (i) a (ii) o'r amod cynllunio hwn wedi'i weithredu a'i gwblhau.

Rheswm: Sicrhau rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa i gerbydau i'r datblygiad a'r briffordd gyhoeddus bresennol ac i leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad. Hefyd i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(15) Rhaid i'r fynedfa i gerbydau i'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn gael ei hadeiladu gyda lleiniau 2.4 metr wrth 70 metr ar y naill ochr a'r llall. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel cerbydlon y briffordd gyhoeddus gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Darparu rhyng-welededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(17) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant heb fod yn fwy na 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbyttfordd gyfagos.

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

(18) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(19) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod yr manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn wedi'i gwblhau.

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

(20) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo sy'n dangos manylebau llawn o'r canlynol

- lluniad hydredol a chroestoriad trwy'r ffordd wasanaeth yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig mewn perthynas â'r lefelau daear presennol ac arfaethedig.
- dull o ddraenio a chael gwared ar ddŵr wyneb, gan gynnwys lleoliad gwlliau, lled pibellau, data dylunio ac arllwysiad.
- lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd ar y briffordd.

Rhaid cwblhau'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â manylion i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn

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

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

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

(22) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad.

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

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

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

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.

(v) Camau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig y rheini nad ydynt yn defnyddio modur;

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

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

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

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

(24) Ni fydd yr annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer yr 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.

(25) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad gychwyn nes bod Gorchymyn Rheoleiddio Traffig wedi ei sicrhau gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol ar gyfer stryd unffordd fel nad yw cerbydau ond yn cael teithio i gyfeiriad y gogledd ar hyd Ffordd Porthdafarch o gyffordd Stryd Arthur i'r gyffordd â B4545 Ffordd Kingsland

Rheswm: I liniaru'r traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig a fyddai'n niweidiol i lif rhydd traffig a diogelwch ar y ffyrdd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 1, ISA 1, ISA 5, PS 4, TRA 2, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, AMG 1, AMG 3, AMG 5, PS 19, PS 20, AT 4.

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.