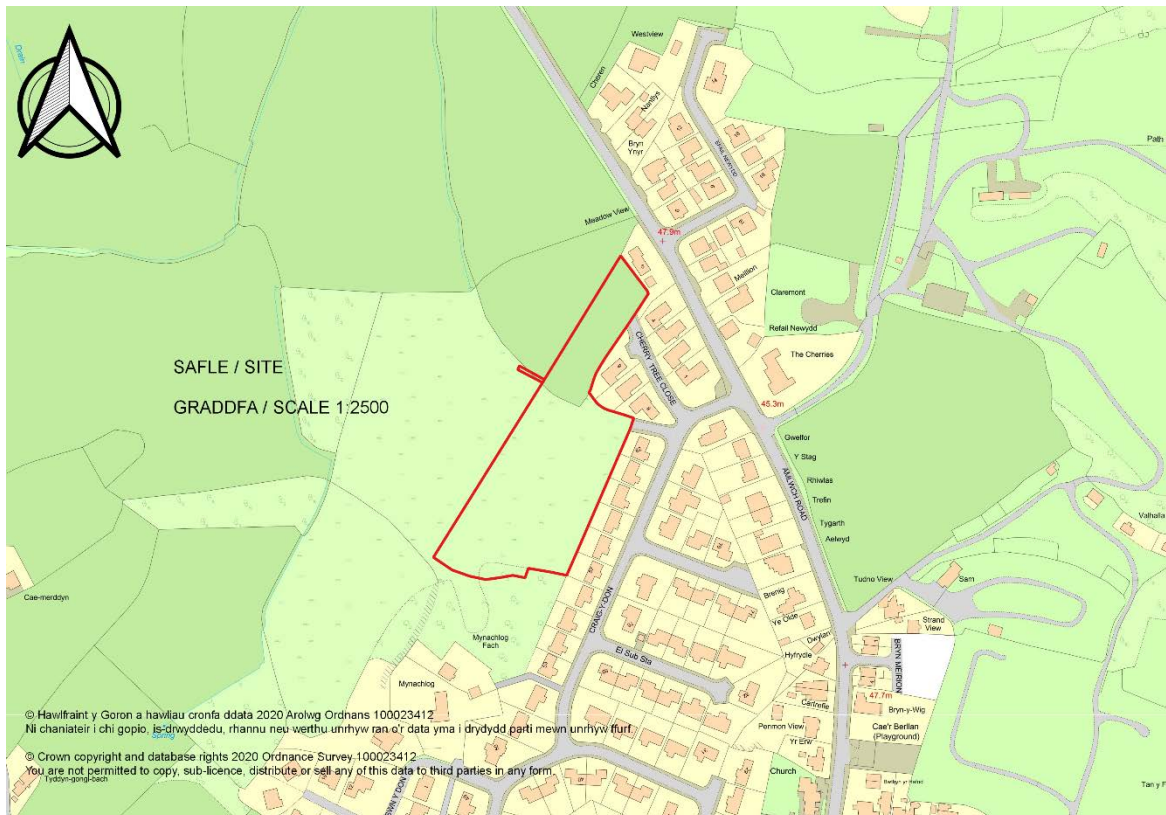


Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 3 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais am benderfyniad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelodau Lleol Ieuan Williams a Margaret Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 17 o anheddau fforddiadwy ynghyd â datblygiadau cysylltiedig. Bydd mynediad i safle'r cais trwy ddwy fynedfa newydd ar wahân ar gyfer cerbydau o Ystadau Cherry Tree Close a Chraig y Don. Mae'r cais hefyd yn cynnwys 3 mynedfa amaethyddol ac adeiladu gorsaf bwmpio. Mae'r cais wedi'i ddiwygio ar sawl achlysur. Y prif newid oedd lleihau nifer yr unedau o 29 i 17 o

anheddau. Mae'r newidiadau diweddaraf yn cynnwys tirlunio ychwanegol ar hyd y ffin a lleihau'r mynedfeydd amaethyddol.

Mae safle'r cais tua 1.08 hectar gyda Safle Bywyd Gwylt Lleol. Mae'r tir tu fewn i'r Adral o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn union gerllaw ffin anheddiad Benllech fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP).

Bydd y fynedfa o ystâd Craig y Don ar gyfer 16 o anheddau tra bydd y fynedfa o Cherry Tree Close ar gyfer yr anheddau sy'n weddill. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd ystâd newydd ar gyfer yr anheddau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig wedi'u lleoli ar draws y safle gan amrywio o unedau sengl a deulawr gyda 2, 3 a 4 ystafell wely. Mae'r rhan fwyaf o'r anheddau'n eiddo pâr tra bod rhai yn unedau sengl. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr. Darperir mannau parcio ac amwynder preifat dynodedig i bob annedd. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd tir amwynder yn cael ei ddynodi ar draws dwy ardal ar wahân. Mae'r orsaf bwmpio wedi'i lleoli yn rhan orllewinol y safle.

Amgylchynir safle'r cais gan eiddo preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de. Mae glaswelltir wedi'i leoli i'r gorllewin a'r de. Yn gyffredinol, mae topograffeg y tir yn wastad gydag ychydig o bant yng nghanol y safle. Amgylchynir safle'r cais yn bennaf gan wrychoedd.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a cenedlaethol a ph'un ai a fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad ac amwynder yr ardal, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), safle Bywyd Gwylt Dynodedig a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
------------	--------

Gwasanaeth Addysg / Education Service	Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyo gydag amodau
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol mewn perthynas â pholisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Cymeradwyo gydag amodau
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Roedd yr Aelod Lleol o'r farn nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cenedlaethol na lleol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhoi mwy o bwysau ar ysgolion lleol a'r rhwydwaith priffyrdd presennol. Mae'r Aelod Lleol hefyd o'r farn y dylai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac felly mae'n codi pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeiriodd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon bod safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu ac y byddai mwy o bwysau ar ysgolion, parcio ac ati
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Pryderon ynghylch gorddatblygu, nifer yr unedau sy'n cael eu cynnig a mynediad annigonol a thraffig sylweddol yn yr ardal.
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyo gydag amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Angen Cytundeb Cyfreithiol ar gyfer y mesurau lliniaru a gwella a gynigir i'r Safle Bywyd Gwyllt dynodedig.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Cynnig gosod amodau i liniaru'r effaith ar yr AHNE
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhellir cymeradwyo gydag amodau.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyo gydag amodau
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim Gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Mae galw am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig, ac mae hynny wedi'i gadarnhau mewn arolwg o anghenion tai.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dylid ystyried y cais yn unol â Chynllun Rheoli AHNE a Pholisi AMG 1 y JLDP. Holwyd a yw safleoedd eraill wedi'u hystyried ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pryder y bydd yn ymledu i'r AHNE os caiff y cais ei gymeradwyo.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Mae'r broses gyhoedduswyd wedi'i chynnal ar dri achlysur. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 23 o sylwadau wedi'u derbyn gan yn yr adran. Ceir crynodeb o'r pwyntiau isod:

- ☐ Pryderon ynghylch polisi cynllunio a bod y tir wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu
- ☐ Pryderon ynghylch capasiti ysgolion a seilwaith lleol.
- ☐ Pryderon ynghylch diogelwch priffyrdd, mynediad, mannau parcio a mwy o draffig
- ☐ Pryderon ynghylch tarfu yn ystod y cyfnod adeiladu.
- ☐ Pryderon ynghylch llifogydd.
- ☐ Pryderon ynghylch ecoleg.
- ☐ Pryderon ynghylch Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)
- ☐ Pryderon ynghylch yr effaith ar amwynder trigolion cyfagos presennol.
- ☐ Pryderon ynghylch y Gymraeg.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymateb fel a ganlyn:

- ☐ Amlinellir asesiad mewn perthynas â lleoliad y safle a pholisi cynllunio o fewn prif ran yr adroddiad.
- ☐ Mae'r effaith ar y seilwaith presennol, gan gynnwys yr ysgol leol, wedi'i hasesu fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- ☐ Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- ☐ Bydd amodau ynghlwm fel rhan o'r cais i liniaru a lleihau niwsans i eiddo a defnyddwyr ffyrdd cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu.
- ☐ Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Hyd nes y bydd cais yn cael ei wneud i'r SAB, erys rhywfaint o ansicrwydd a fyddai cynllun arfaethedig y safle yn cydymffurfio'n llawn â'r gyfres o safonau SUDS cenedlaethol. Mae Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
- ☐ Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol fel rhan o'r cais. Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a sicrhau cytundeb cyfreithiol.
- ☐ Asesir yr effaith ar yr AHNE o fewn prif ran yr adroddiad
- ☐ Aseswyd yr effaith ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos fel rhan o'r cais. Ymhelaethir ar hyn o fewn prif ran yr adroddiad.
- ☐ Cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg fel rhan o'r cais. Ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2019/46 - Barn sgrinio ar gyfer codi 29 o anheddau fforddiadwy, adeiladu dwy fynedfa newydd ar gyfer cerbydau a 4 mynedfa amaethyddol newydd, gosod gorsaf bwmpio ynghyd â thirlunio meddal a chaled – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 23/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi'i leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Benllech. O ran egwyddor datblygu tai, ystyrir y ffin ddatblygu o dan bolisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (JLDP). Yn unol â'r Polisi hwn, byddai'n rhaid i bob uned fod yn dai fforddiadwy sy'n diwallu angen lleol diffiniedig. Mae'r polisi'n datgan:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddiad. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.”

Mae safle'r cais wedi'i leoli tuag at ran ogleddol Benllech. Mae rhan ogledd-orllewinol y ffin ddatblygu yn amrywio heb unrhyw batrwm pendant i'r ffin. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymol i'r anheddiad gan na fyddai'r safle ond yn ymestyn y ffurflen adeiledig tuag at derfyn presennol y ffin ddatblygu o amgylch eiddo Mynachlog Bach sydd i Dde-orllewin safle'r cais. Ystyrir na fydd y safle'n ymwthio'n annerbyniol nac yn ymledu ymhellach i gefn gwlad na ffurf bresennol y datblygiad. Ystyrir bod safle'r cais yn gymesur â maint anheddiad Benllech, sy'n cael ei ystyried yn Ganolfan Gwasanaethau Lleol yn ôl y JLDP, anheddiad yn yr ail haen uchaf o ran categorïau anheddiad Ynys Môn.

Mae Polisi TAI 16 hefyd yn nodi, os profwyd bod angen lleol, fel eithriad i'r polisïau tai arferol, y gallai cynlluniau ar gyfer 100% tai fforddiadwy fod yn addas ar safle o'r fath ar yr amod y gellir darparu'r unedau'n rhesymol o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Benllech (gan gynnwys lwfans llithriant o 10%) oedd ar gyfer 90 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2020 mae cyfanswm o 109 o unedau wedi'u cwblhau o fewn Benllech gyda 36 uned arall yn y banc tir ym mis Ebrill 2020 mae'r holl unedau hyn ar safleoedd ar hap (mae'r 36 uned yma'n cynnwys y cais a gymeradwywyd yn ddiweddar (FPL/2019/204) i adeiladu 27 o anheddau fforddiadwy ym Mhonc y Rhedyn yn Benllech). Golyga hyn fod Benllech wedi cyflawni ei ddarpariaeth ar hap.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Trwy fonitro blynyddol bydd modd hefyd i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. safleoedd wedi'u dynodi neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai'r Cynllun wedi'i leoli yn y Canolfannau Gwasanaethau Lleol. Y lefel twf ddangosol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 665 o unedau rhwng 2011 a 2019 ym mhob Canolfan Gwasanaethau Lleol ac roedd 518 yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg presennol o 571 o unedau. Ar hyn o bryd, felly, gellir cefnogi a chymeradwyo'r safle hwn gan y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaethau Lleol.

O ran diwallu 'angen lleol', mae'r un diffiniad yn berthnasol i'r hyn a nodir ar gyfer yr uned fforddiadwy arfaethedig sydd wedi'i leoli o fewn y ffin. Felly, mae'r diffiniad o bwy all fyw yn yr unedau hyn yn benodol iawn. Tra nodir yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio y bydd yr holl unedau'n cael eu rheoli gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun, cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai fod angen am yr unedau sy'n cael eu cynnig. Mae'r asesiad yn cynnwys Arolwg o Anghenion Tai ac yn ystyried ceisiadau cynllunio eraill, gan gynnwys y cynnig i godi 27 o dai fforddiadwy ym Mhonc Y Rhedyn, Benllech. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod angen am yr unedau fforddiadwy sy'n cael eu cynnig yn y ddau safle. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau, y tu allan i Benllech, fod galw mawr am dai cymdeithasol a fforddiadwy yn Ward Etholiadol Lligwy.

Felly, mae'r cynnig yn briodol o ran y ffaith bod yr holl unedau a gynnigir ar ran y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd angen sefydlu bod gwir angen am yr unedau hyn ac na ellir bodloni hyn o fewn ffin Benllech fel y nodir ym Mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad addas dros yr angen am yr unedau hyn, byddai'r cynnig, o ran yr unedau y tu allan i'r ffin ddatblygu, yn groes i'r JLDP gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb y cyfiawnhad perthnasol.

Yn hynny o beth, mae Polisi TAI 16 yn nodi'r gofyniad i ddangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei ddiwallu o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd, ynghyd â'r adran polisi, tai ac eiddo, wedi rhoi sylwadau ynghylch a ellir darparu tai fforddiadwy yn rhesymol ai peidio o fewn amserlen resymol ar safle marchnad y tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Byddai'r safle tai a ddyrannwyd (T32) o fewn Benllech yn darparu 12 uned breswyl a byddai'n darparu 4 o unedau fforddiadwy. Mae'r safle'n eiddo i'r Awdurdod Lleol ac nid oes unrhyw gynlluniau ar hyn o bryd i ddatblygu'r safle yn y dyfodol agos. Ystyrir felly na fydd y safle tai a ddyrennir yn cael ei gyflawni o fewn amserlen resymol. Hefyd, ystyriwyd nad yw Papur Pwnc 6: Astudiaeth o Gapasiti Trefol (Chwefror 2015) wedi nodi cyfleoedd datblygu sylweddol o safbwynt ffin anheddiad Benllech. Mae'r asiant hefyd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau nad oes anheddau o fewn Benllech y gellid ystyried bod eu pris yn fforddiadwy. Mae'r Adran Dai wedi cadarnhau'r pwynt hwn.

Ystyrir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd yna i ddiwallu unrhyw angen a nodwyd yn yr anheddiad o fewn amserlen resymol. Gwrthodwyd cais am 6 fflat preswyl yn ddiweddar a fyddai wedi darparu 2 uned fforddiadwy. Yng ngoleuni'r dystiolaeth hon a'r diffyg unedau fforddiadwy blaenorol sy'n cael eu darparu o fewn yr anheddiad, mae'r adran polisi a thai o'r farn y bydd y safle eithriedig yn helpu i ddiwallu angen a nodwyd.

O ran hyfywedd a gallu'r safle i gyflawni, ystyrir bod y safle ar restr 'Wrth Gefn a Photensial' Cynllun Cyflawni Rhaglenni'r Cyngor. Cynigiodd y Gwasanaeth Tai hefyd ariannu'r datblygiad arfaethedig drwy Grant Tai Cymdeithasol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Felly ystyrir bod elfen uchel o sicrwydd y caiff y safle hwn ei gyflwyno o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i'w ei hyfywedd.

Safle Posibl

Cynigiwyd safle'r cais fel safle posibl o dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ar gyfer datblygiad preswyl (cyfeirnod SP146). Diben y safleoedd posibl oedd nodi safleoedd addas fel dyraniadau tai o fewn y Cynllun. Cododd y sylwadau a wnaed gan yr uned polisi cynllunio mewn perthynas â'r safle (a gynhwysir ym Mhapur Pwnc 1B: Asesu Safleoedd Posibl (Mawrth 2016)) faterion yn ymwneud â diogelwch priffyrdd, materion dŵr wyneb, bod y safle wedi'i leoli o fewn yr AHNE a'i fod wedi'i leoli ar Dir Amaethyddol Gradd 3. Caiff yr holl faterion hyn eu hasesu'n ddiweddarach yn yr adroddiad.

Mae'r papur pwnc hefyd yn awgrymu, gan fod y tir wedi'i leoli yn yr AHNE, fod safleoedd eraill ar gael fel dyraniad tai. Nid yw Polisi TAI 16 yn gofyn am ystyried safleoedd eithriedig posibl eraill ar leoliadau sy'n union gerllaw ffin yr anheddiad, dim ond ar gyfer safleoedd eraill posibl o fewn y ffin. Fel y nodwyd eisoes, nid ystyrir y bydd y safle a ddyrannwyd yn cael ei gyflwyno o fewn amserlen resymol.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr gyda gwahanol nifer o ystafelloedd gwely a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion penodol y gymuned gyfan.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Tai'r Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y cymysgedd tai sy'n cael ei gynnig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

O gofio bod y cais yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr (a ddiffinnir fel 5 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl, yna mae angen cynnal Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg yn unol â pholisi PS1 o'r JLDP. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n dod i'r casgliad y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel.

Polisi ISA 5 – Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 17 o anheddau, mae'n golygu bod angen ystyried Polisi ISA 5, sy'n nodi bod: "Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FiT) o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth"

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon feincnodi a gynigir gan y FiT yn cynnwys isafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Nododd yr Asesiad o'r Mannau Agored a gynhaliwyd gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd ddiffyg mannau agored ym mhob un o'r categorïau uchod. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd yn darparu 645m² o fan agored cyhoeddus sy'n bodloni mwy na'r gofyn o ran lle chwarae anffurfiol y categorïau FiT ond nid yw'n bwriadu gosod unrhyw offer chwarae ar y safle.

Mae Polisi ISA5 yn cydnabod efallai na fydd yn ymarferol darparu safleoedd mewn rhai amgylchiadau. Mewn achosion o'r fath, bydd y Cyngor yn ceisio negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r ymrwymiad hwn yn galluogi datblygwyr i gyfrannu at ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu lle ceir cyfleoedd penodol a phriodol ar gyfer darparu lle chwarae newydd.

Cyfrifir y costau'n seiliedig ar (i) Safonau FiT (sy'n nodi lefel o ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) costau sylfaenol tebygol ar gyfer darparu mannau agored.

Darpariaeth newydd o'r datblygiad newydd:

- Chwaraeon Awyr Agored = 564.16m²
- Lle Chwarae Anffurfiol i Blant = nid oes angen unrhyw gyfraniad ariannol gan fod hyn yn cael ei ddarparu ar y safle
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = 88.16m²

Felly, yn seiliedig ar gostau darpariaeth tanlinellir y swm cymudo sydd ei angen:

- Chwaraeon Awyr Agored = £6595.03
- Lle Chwarae â Chyfarpar i Blant = £3349.20
- Cyfanswm y Cyfraniad = £9944.23

Polisi Seilwaith

Mae Polisi ISA 1 yn nodi bod angen capasiti seilwaith digonol ac os na chaiff hyn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer o blant a ragwelir ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Ystyrir effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle arfaethedig ar Dir Amaethyddol Gradd 3b sy'n cael ei ddosbarthu fel ansawdd cymedrol'. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid yn yr Hinsawdd) yn nodi bod yn rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwyrpas. Diffinnir tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwyrpas (BMV) ym Mholisi Cynllunio Cymru fel Graddau 1, 2 a 3a, tir o ansawdd ardderchog i dda yw hwn, sef y tir gorau ar gyfer tyfu cnydau bwyd a di-fwyd. Gan fod y safle hwn ar dir Gradd 3b nid yw maen prawf 6 o Bolisi PS 6 yn berthnasol i'r cais hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun, p'un ai y gall gydymffurfio â darpariaethau'r JLDP a ph'un ai a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o'r cynnig.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddiad Benllech. Yn y cyd-destun hwn, mae sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi'u lleoli o fewn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o annedd sengl a deulawr gyda dyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o gwmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o eiddo sengl a phâr yn cynnwys anheddau un llawr a deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys o fewn yr ardal gerllaw.

Yr effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar amwynder defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r JLDP. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhodddwyd sylw o ran goredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl gerllaw. Fel y nodwyd eisoes, bydd mynediad i safle'r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Lleolir anheddau presennol ar hyd y ffin ogleddol a dwyreiniol. Mae anheddau hefyd wedi'u lleoli i'r de, ond mae tir amaethyddol wedi'i leoli rhwng yr unedau presennol hyn a safle'r cais. Ni chynigir unrhyw wahaniaeth sylweddol mewn lefel fel rhan o'r datblygiad.

Mae plotiau 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17 i gyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yng Nghraig y Don.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn gofyn am bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r holl anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn, y pellter byrraf rhwng plot 17 a'r annedd presennol agosaf yw tua 11 metr.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn gofyn am bellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf a ffenestr eilaidd bresennol tua 22 metr. Mae hyn yn fwy na'r pellter a nodir yn y canllawiau. Hefyd, cynigir codi ffens uchel o 1.8 ar hyd y ffin ddwyreiniol a fydd yn helpu ymhellach i leihau'r effaith ar amwynder eiddo gerllaw.

Mae Plot 1 hefyd yn ffinio â'r ffin ddwyreiniol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i amwynderau'r anheddau sydd wedi'u lleoli yn Ystâd Cherry Tree Close. Mae pellter o tua 19 metr rhwng yr annedd presennol agosaf yn Cherry Tree Close a'r annedd ym Mhlot 1.

Mae ffenestr ystafell wely wedi'i lleoli ar ddrychiad dwyreiniol Plot 1 sydd tua 23 metr o'r annedd agosaf. Mae angen pellter uchaf o 15 metr yn ôl y CCA rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r annedd yn gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir o fewn y CCA. Hefyd, bydd ffens sgrinio werdd 1.8 metr uchel yn cael ei lleoli ar hyd y ffin ddwyreiniol.

Lleolir anheddau hefyd tua gogledd a de'r cais. Fodd bynnag, o ystyried y pellter digonol rhwng yr unedau arfaethedig a'r anheddau presennol ynghyd â safle man agored a thir amaethyddol rhwng yr unedau, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau'r eiddo hynny.

Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar anheddau gerllaw neu ddeiliaid yr unedau fforddiadwy arfaethedig yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i gynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynediad i safle'r cais o ystadau preswyl Craig y Don a Cherry Tree Close. Bydd ffyrdd ystadau yn cael eu hadeiladu ar y safle ymgeisio i wasanaethu'r anheddau arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn unol ag amodau a gynigir fel rhan o'i argymhelliad.

Draenio:

Cyflwynwyd cynlluniau draenio dangosol a strategaeth ddraenio fel rhan o'r cais.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Er gwaethaf cymeradwyaeth y SAB, bydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn foddhaol o ran draenio a'i effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt.

Ecoleg:

Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt Lleol dynodedig, Cors Efail Newydd. Cafodd Safle Bywyd Gwyllt Cors Efail Newydd ei gofnodi gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru ac yn ddiweddarach fe'i dynodwyd yn ffurfiol fel dynodiad lleol fel rhan o'r JLDP a'i ddosbarthu fel safle 'naturioldeb'. Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais.

Mae Polisi AMG 6 o'r JLDP yn sicrhau y gwrthodir cynigion sy'n debygol o achosi niwed sylweddol uniongyrchol neu anuniongyrchol i Safleoedd Bywyd Gwyllt, oni bai y gellir profi bod angen cymdeithasol, amgylcheddol a/neu economaidd hollbwysig am y datblygiad, ac nad oes safle addas arall a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol neu bwysigrwydd daearegol lleol. Os caniateir y datblygiad, bydd angen sicrhau bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu yma.

Mae'r Safle Bywyd Gwyllt tua 57,959 metr sgwâr. Mae'r rhan o safle'r cais sydd wedi'i lleoli yn y Safle Bywyd Gwyllt yn mesur 7,847 metr sgwâr, tua 13.5%.

Nid yw'r safle bywyd gwyllt yn cael ei reoli ar hyn o bryd, ac felly mae'n colli ansawdd. Ar ôl cynnal arolygon o'r tir, canfuwyd bod llai o ddiddordeb ecolegol yn perthyn i rhai rhannau o'r Safle Bywyd Gwyllt Lleol a fydd yn cael eu colli i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r tebygolrwydd o unrhyw rywogaethau prin yn yr ardal hon yn sicr yn isel. Mae gweddill y Safle Bywyd Gwyllt yn fwy o laswelltir corsiog gyda mwy o botensial na'r tir dan sylw yn y cais.

Nid oes gan yr Awdurdod Lleol bŵer i orfodi unrhyw gam i gadw neu reoli'r safle ac felly mae'n bosibl y bydd y Safle Bywyd Gwyllt yn parhau i ddirywio heb unrhyw ymyrraeth. Er y collir cyfran gymharol fach o'r Safle bywyd gwyllt fel rhan o'r datblygiad preswyl, cynigir mesurau lliniaru a gwella sylweddol o ran camau rheoli a chyfarwyddiadau ar gyfer oes y datblygiad sy'n addas i fod yn sail i'r Cynllun Cadwraeth hirdymor. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys rheoli helyg, pori cadwraeth a monitro effeithiol drwy arolygon ac adroddiadau llystyfiant.

Fel y dywedwyd eisoes, nodwyd bod angen am anheddau fforddiadwy yn Benllech ac nad oes unrhyw safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu y gellir eu darparu o fewn amserlen resymol i fynd i'r afael â'r angen. O ystyried yn ofalus y ffaith hon ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnig a fydd yn gwella'r Safle Bywyd Gwyllt nas rheolir, ystyrir ar y cyfan bod angen cymdeithasol hollbwysig am y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal â hyn, bydd dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gyfeirio ar gyflymder a reolir i gwrs dŵr sy'n bodoli eisoes o fewn y Safle Bywyd Gwyllt. Bydd hyn yn gwneud y Safle

Bywyd Gwyllt yn wlypach a byddai hynny'n ffafriol i statws ecolegol y safle. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw safleoedd eraill ar gyfer datblygiad tebyg felly ystyrir nad oes safle addas arall ar gael a fyddai'n osgoi cael effaith andwyol ar safleoedd o werth cadwraeth natur lleol na phwysigrwydd daearegol lleol.

Er bod mesurau rheoli amlinellol wedi'u cyflwyno, bydd cynllun rheoli llawn a chynhwysfawr i sicrhau mesurau lliniaru a gwella priodol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol i sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud drwy gydol oes y datblygiad.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn yr AHNE dynodedig. Mae Polisi AMG 1 o'r JLDP yn sicrhau bod yn rhaid i gynnyg o fewn y lleoliad neu sy'n effeithio arno / neu ar olygfeydd o bwys tuag at yr AHNE ac ohono, boed yn briodol, roi sylw i Gynllun Rheoli'r AHNE.

Y prif amcan ar gyfer dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol bod unrhyw gynlluniau datblygu sy'n effeithio ar yr AHNE neu ei leoliad yn ffafrio diogelu harddwch naturiol ardal.

Mae Polisi PS 19 yn nodi y bydd y Cyngor yn rheoli datblygiad er mwyn gwarchod a, lle y bo'n briodol, gwella amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir unigryw ardal y Cynllun. Gwrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwnnw a manteision y datblygiad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal a mesurau diogelu polisi cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal honno dan sylw.

Gan fod y safle gerllaw'r anheddiad gyda golygfa gyfyngedig o fannau cyhoeddus a lle gellir ei weld, byddai'r datblygiad arfaethedig i'w weld yng nghyd-destun anheddau presennol. O ganlyniad, ystyrir y byddai effaith niwtral ar harddwch naturiol fel y'i gwelir o'r briffordd a Hawliau Tramwy Cyhoeddus (PRoW), gan warchod y nodwedd hon o'r AHNE mewn perthynas â'r golygfeydd hyn. Bydd rhan fer o wrych isel yn cael ei symud ac er ei bod yn darparu lefel gyfyngedig o sgrinio, bydd cynllun tirlunio addas yn ei lle.

Ystyrir y byddai effeithiau niwtral ar harddwch naturiol yn sgil y cynnyg oherwydd sensitifrwydd is y golygfeydd tuag at y safle - ni fyddai sgrinio oddi ar y safle yn cael ei effeithio. Ystyrir y byddai manylion priodol am y drychiadau gweladwy allanol a'r tirlunio ar y ffin (a sicrhawyd drwy amodau) yn sicrhau ei fod yn cydymffurfio'n well â gofynion AHNE.

Mae'r AHNE yn cael ei ffinio gan gwrtilau preswyl ar hyn o bryd. Mae'r anheddau presennol yn wyn eu lliw yn bennaf, tra bod yr anheddau arfaethedig yn lliw tywyllach. Ystyrir y gallai'r brics, y ffenestri a'r drysau tywyllach sydd wedi'u cynnwys yn yr anheddau arfaethedig newydd ffurfio terfyn gwell a mwy cydnaws â'r anheddiad o'i gymharu â'r ffurf ddatblygu bresennol. Ystyrir hefyd y bydd tirlunio digonol ar y ffin yn helpu i liniaru'r datblygiad arfaethedig ac yn darparu ffin ddiffiniedig newydd well a diffiniedig rhwng ffurf adeiledig y datblygiad a chefn gwlad agored. Ystyrir y bydd y ffin newydd yn creu terfyn diffiniedig clir o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud yn anos ymledu ymhellach i'r AHNE.

Materion eraill:

Mae ymgylgoreion gan gynnwys Ymddiriedolaeth Archaeolegol Gwynedd, Draenio/ Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, Iechyd yr Amgylchedd, oll wedi rhoi sylwadau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd yn unol â hynny.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol o ran polisi a bydd yn darparu tai fforddiadwy o fewn Benllech. Er bod y cais wedi'i leoli o fewn Safle Bywyd Gwyllt a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ar y cyfan ac ar ôl ystyried yn ofalus y mesurau lliniaru a gwella sy'n cael eu cynnyg, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn

dderbyniol a bydd yn darparu angen a nodwyd am anheddau fforddiadwy yn Benllech na ellir eu darparu ar safleoedd eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r manylion mewn perthynas â materion priffyrdd wedi'u hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Ar ôl ystyried yn ofalus y pellteroedd rhwng eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn unol ag amodau ac ni fydd yn niweidio'r amwynderau y mae deiliaid yr eiddo gerllaw neu ddeiliaid y dyfodol yn eu mwynhau ar hyn o bryd i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y cais.

Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn unol ag amodau a chytundeb adran 106 i gynnwys y tai fforddiadwy, y mesurau gwella ecolegol a'r cyfraniad tuag at le agored.

(01) Rhaid i'r gwaith datblygu ddechrau heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n ymwneud â'r cais hwnnw, oni bai eu bod wedi'u cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad 18-226-SP-01 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen - 4B6P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen - 4B6P-403 Diwygiad B.
- Drychiad Cefn - 4B6P-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 4B6P-401 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-202 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 4b6c-201 Diwygiad B.
- Cynllun To - 4B6P-203 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 4B6P-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 4B6P-101 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen 2 - 3B5P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen 3B5P-403 Diwygiad C.
- Drychiad Cefn - 3B5P-402 Diwygiad C.
- Drychiad Blaen - 3B5P-401 Diwygiad C.
- Llawr Cyntaf - 3B5P-202 Diwygiad C.
- Llawr Gwaelod - 3B5P-201 Diwygiad C.
- Cynllun To - 3B5P-203 Diwygiad C
- Llawr Cyntaf - 3B5P-102 Diwygiad C
- Llawr Gwaelod - 3b5p-101 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen 2 - 3B5PDC-404 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen - 3B5PDC-403 Diwygiad A.
- Drychiad Cefn - 3B5PDC-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 3B5PDC-401 Diwygiad A.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-202 - Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PDC-201 - Diwygiad B.
- Cynllun To - 3B5DC-103 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 3B5PDC-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod 3B5PDC-101 Diwygiad B.
- Drychiad Ochr - 3B5PB-404 Diwygiad B.
- Drychiad Cefn - 3B5PB-403 - Diwygiad B.
- Drychiad Ochr - 3B5PB-402 Diwygiad A.
- Drychiad Blaen - 3B5PB-401 Diwygiad B.

- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-201 Diwygiad A.
- Cynllun To - 3B5PB-102 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 3B5PB-101 Diwygiad B.
- Drychiad Talcen - 2B4P-404 Diwygiad C.
- Drychiad Talcen - 2B4P-403 Diwygiad C.
- Drychiad Cefn - 2B4P-402 Diwygiad B.
- Drychiad Blaen - 2B4P-401 Diwygiad B.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-202 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-201 Diwygiad C.
- Cynllun To - 2B4P-103 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Cyntaf - 2B4P-102 Diwygiad C.
- Cynllun Llawr Gwaelod - 2B4P-101 Diwygiad C.
- Prif Gynllun Cyffredinol y Cynllun Arfaethedig - 18C226-SP03-1 Diwygiad F.
- Cynllun Arfaethedig y Safle - 18-226-SP03-2 Diwygiad F.
- Cynllun Safle Arfaethedig (Taflen 2) - 18-226-SP03-3 - Diwygiad F.
- Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 1 - 18-226-SP04-1 Diwygiad E.
- Cynllun Tirwedd a Gwaith Allanol Arfaethedig y Safle - Taflen 2 - 18-226-SP03-3 Diwygiad E.

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

(03) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar y Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(04) Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod llygredd annisgwyl ar y safle, ni chaniateir datblygu ymhellach nes bod y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth adfer i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r cyfryw strategaeth, sy'n manylu ar sut yr ymdrinnir â'r llygredd annisgwyl hwn.

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

(05) Cyn adeiladu'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno manylion y deunyddiau ar gyfer adeiladu wynebau allanol yr anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y cynnig yn integreiddio'n well ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 1

(06) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd (a gynhwysir yng nghynlluniau Tirwedd a Gwaith Allanol 18-226-SP03-3 Diwygiad E ac 18-226-SP04-1 Diwygiad E) gael ei wneud yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, yn marw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn y tymor plannu nesaf a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaethau tebyg.

Rheswm: sicrhau bod y planhigion a gynigir ar ffin yr AHNE fel sy'n ofynnol gan PCYFF 4 ac AMG 1 yn sefydlu'n iawn

(07) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn nes bod manylion llawn mesurau osgoi rhesymol ar gyfer amrywiol rywogaethau gwarchodedig fel yr amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol (Etive Ecology Ltd) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u

cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchodedig.

(08) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni'r gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynllor 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 (ClfA).

(09) Rhaid codi'r ffens arfaethedig 1.8 metr o uchder fel y dangosir ar y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod - Cynllun Safle Arfaethedig 18-226-SP03-2 Diwygiad F & 18-226-SP03-3 - Diwygiad F) cyn defnyddio'r unedau a gymeradwyir drwy hyn. Ni chaniateir tynnu'r ffens ar unrhyw adeg. Os oes angen ailosod / newid y ffens am ba reswm bynnag, bydd y ffens newydd o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(10) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn bydd neb yn byw yn unrhyw un o'r anheddau a bydd raid ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig wedi hynny.

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

(11) Rhaid cynllunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) y stad a'r ffordd fynediad yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(12) Rhaid bod cwrw ar ffordd / ffyrdd y stad a rhaid gosod goleuadau a gosod wyneb ar gyfer y gerbydlon a'r troedffyrdd cyn y bydd neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd ar ôl cychwyn y gwaith ar safle'r cais, pa un bynnag sydd gyntaf.

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

(13) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn y defnydd a ganiateir drwy hyn a rhaid ei gadw wedi hynny at y dibenion hynny yn unig.

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

(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod mesurau ar waith i sicrhau y bydd y ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun rheoli a chynnal a chadw am oes y datblygiad yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo sy'n dangos manylion y canlynol:

o lluniadau hydredol a thrawsluniau trwy'r ffyrdd stad yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig o gymharu â'r lefelau daear presennol a lefelau a gynigir ar gyfer llawr y garej .

o draeniad dŵr wyneb a'r dull o'i waredu gan gynnwys lleoliad rhigolau, diamedrau pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle ollwng i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod y manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau nes bod y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(17) Ni chaniateir cychwyn datblygu nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys;

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

(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amllder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;

vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos

Rhaid cwblhau'r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd

heswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir, gan gynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr tir trwy ddulliau cynaliadwy, ynghyd â chynllun cynnal a rheoli ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy a'i effaith ar Gors Efail Newydd, Safle Bywyd Gwyllt Lleol. Wedi hynny, gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir ychwanegol gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru na'i niweidio.

(19) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae gwaith datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F Rhan 1 o Atodlen 2 trwy hyn wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau

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

Rhif y Cais: DEM/2020/4

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y cyn ysgol yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Niwbwrch, Niwbwrch.



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

Argymhelliad: Angen Caniatad
Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y cyngor ar dir sy'n eiddo i'r cyngor

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i ddymchwel yr hen Ysgol Gynradd yn Niwbwrch sydd bellach ar gau. Mae eiddo preswyl yn agos i'r safle i'r de a'r gorllewin.

Mae'r cais yn cynnwys cynllun iechyd a diogelwch ar gyfer y cyfnod adeiladu sy'n darparu manylion am y gwaith o ddymchwel yr adeilad ynghyd â chlirio asbestos.

Mater(ion) Allweddol

Pa mor dderbyniol yw'r dull o ddymchwel yr adeilad ac unrhyw waith adfer arfaethedig ar y safle.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2

Dylunio a Llunio Lleoedd PCYFF3

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cynghorydd Bryan Owen: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Bro Rhosyr Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes Cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gwneir y cais hwn o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a ganiateir) 1995 "y Gorchymyn" ar gyfer dymchwel yr adeiladau a ddisgrifir yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O dan y Gorchymyn, nid oes angen caniatâd Cynllunio i ddymchwel yr adeiladau (y cyfeirir ato fel datblygiad a ganiateir) yn amodol ar y datblygwr yn gwneud cais yn y lle cyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gadarnhau a oes angen ei ganiatâd ymlaen llaw mewn perthynas â'r dull o ddymchwel ac unrhyw adferiad o'r safle. O dan y broses hon rhoddir cyfnod o 28 diwrnod i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gadarnhau a fydd angen eu caniatâd ymlaen llaw ar gyfer y dull o ddymchwel ac adfer y safle. Os bydd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw o unrhyw rai o'r manylion hyn mae gan yr awdurdod Cynllunio lleol 8 wythnos o ddyddiad derbyn y manylion angenrheidiol am y gwaith dymchwel neu adfer i nodi a ydynt yn dderbyniol. Bydd y cyfnod 28 diwrnod ar gyfer y cais hwn yn dod i ben cyn dyddiad y Pwyllgor Cynllunio mis Hydref a bydd argymhelliad a oes angen caniatâd ymlaen llaw ai peidio felly angen ei roi cyn i'r mater gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio gan ystyried sylwadau'r ymgynghorai a ddisgwylir amdanynt wrth ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Bydd hefyd angen caniatâd ar wahân gan adran Reoli Adeiladau'r Cyngor mewn perthynas â dymchwel yr adeiladau ac mae'n cael ei ddeall, fel rhan o'r broses hon, y bydd hyn yn cynnwys ystyriaeth o'r asbestos sy'n bresennol ac mae wedi'i argymhell bod gwybodaeth am hyn yn cael ei atodi i'r penderfyniad mewn perthynas â hyn a materion eraill a godwyd.

Casgliad

Rhoi diweddariad ar unrhyw ganiatâd ymlaen llaw a'r dull o ddymchwel ac unrhyw waith adfer ar y safle. Gan nad yw'r cais ar hyn o bryd yn cynnwys arolwg ecolegol er enghraifft, rhagwelir y bydd angen caniatâd ymlaen llaw.

Argymhelliad

Bydd angen caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw.

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.

Ymgeisydd: Ms Stephanie Booth

Lleoliad: Ty'n Ffordd, Elim



Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Y Cynnig a'r Safle

Mater(ion) Allweddol

Y materion cynllunio allweddol yw; a yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac os yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith o ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Dim sylwadau
Cynghorydd John Griffith	Galw i fewn
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Tref Alaw Community Council	Sylwadau - nid oes asesiad o effaith llygredd golau ar yr ardal / gymuned ehangach. Dylai'r asesiad o'r effaith adolygu'r potensial ar gyfer llygredd golau mewn ardal sydd heb ei goleuo fel arall ac yn benodol yr effaith bosib ar ecoleg a bywyd gwyllt yn yr ardal. Pa ddarpariaeth fydd yn cael ei rhoi ar waith i ddiogelu'r cyfleuster i sicrhau ei fod ar gyfer defnydd preifat yn unig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau - Byddai'n rhaid gosod amodau ar y caniatâd i gyfyngu'r defnydd o'r goleuadau i fis Tachwedd - diwedd mis Chwefror yn unig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau yn dilyn gwybodaeth ychwanegol. Dylid gosod amodau ar yr hysbysiad penderfyniad i sicrhau na fydd y goleuadau arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo preswyl.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar yr Adeilad Rhestredig gerllaw na'i leoliad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid yw'r cynnig yn cael unrhyw effeithiau mewn perthynas â pholisïau sy'n canolbwyntio ar y dirwedd, sef PCYFF 4 ac AMG 3

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd ger y safle, ysgrifennu at berchnogion eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol oherwydd bod llwybr cyhoeddus yn y cyffiniau. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 08/07/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos. Tynnodd un o'r rhain ei wrthwynebiadau yn ôl yn ddiweddarach.

Eu prif bryderon oedd:

- ☐ Llygredd golau
- ☐ Effaith sŵn

- ☐ Colli preifatrwydd
- ☐ Byddai'r cynnig yn effeithio ar yr harddwch naturiol o'i amgylch
- ☐ Effaith ar yr Awyr Dywyll
- ☐ Cyfyngiadau amser
- ☐ Effaith ar werth cartrefi
- ☐ Cynnydd mewn traffig

Bydd y pryderon uchod yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

47C151 - Cais llawn ar gyfer codi stablau ar dir yn / Full application for erection of stable block on land at Tyn Ffordd, Elim, Llanddeusant. Caniatau 05/12/2016.

47C151A - Cais llawn ar gyfer creu manege i defnydd preifat yn unig ar dir yn / Full application for the construction of a manege for private use only on land at Ty'n Ffordd, Elim, Llanddeusant - Caniatau 26/10/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi chwech o lifoleuadau 5 metr ar gyfer y cyfleuster marchogaeth yn Ty'n Ffordd, Elim, Llanddeusant. Caniatwyd y cyfleusterau presennol o dan gais cynllunio 47C151A ac yn ystod ymweliad safle a gynhaliwyd ar 23/10/2017 gwelwyd bod y manege yn ei le ac yn cael ei ddefnyddio.

Pwrpas y llifoleuadau arfaethedig yw fel y gellid parhau i ddefnyddio'r manege yn ystod y Gaeaf. Rhaid pwysleisio y bydd y ménage yn parhau i gael ei ddefnyddio fel cyfleuster preifat bob amser ac nid at unrhyw ddefnydd masnachol o gwbl. Mae amod (02) yng nghais cynllunio 47C151A yn cyfeirio at hyn. Rhaid nodi bod y cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn ymwneud yn unig â chodi 6 o lifoleuadau. Cyflwynwyd y cais hwn yn wyneb y ffaith bod y cais blaenorol am y manege yn cynnwys amod penodol na ddylid defnyddio unrhyw oleuadau allanol ar gyfer y manege

O ran pryderon a fynegwyd ynghylch cynnydd mewn traffig i'r safle, mae'r cais hwn yn ymwneud yn unig â chodi 6 o lifoleuadau - mae'r defnydd o'r manege yn parhau i fod yn breifat felly nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn creu unrhyw gynnydd ychwanegol yn y lefelau traffig.

Yn yr un modd, mewn perthynas â llygredd sŵn, mae'r cais cyfredol yn ymwneud â chodi 6 o lifoleuadau ar gyfer cyfleuster preifat sydd eisoes wedi cael caniatâd. Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol o ran llygredd sŵn. Nodir pryderon mewn perthynas â gwerthoedd tai ond nid ydynt yn cael eu hystyried yn berthnasol o ran penderfynu'r cais cyfredol.

Cysylltwyd ag Ymgynghorydd Tirwedd yr Awdurdod ar y cynnig ac mae crynodeb o'r ymateb yn Adran 3.0 yr adroddiad. Nid yw'r sylwadau hyn yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas ag effaith bosib y cynnig ar y dirwedd o'i amgylch yn unol â pholisïau cynllunio PCYFF 4 ac AMG 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mewn ymateb i sylwadau a dderbyniwyd gan yr Adain Iechyd yr Amgylchedd, mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion ychwanegol a oedd yn dangos y cynlluniau LUX ar gyfer y manege yn ogystal â'r ardal y tu allan i'r manege. Ar ôl derbyn y wybodaeth hon, nododd yr Adain Iechyd yr Amgylchedd nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau.

Cadarnhaodd yr Adain Iechyd yr Amgylchedd na allant wrthod y cynllun - ond yn hytrach liniaru effaith y goleuadau er mwyn atal unrhyw broblemau posib a allai godi unwaith y bydd y llifoleuadau yn eu lle ac yn weithredol. Gosodir amodau ar y penderfyniad hwn i sicrhau na fydd y datblygiad yn achosi llygredd golau i eiddo preswyl cyfagos nac yn arwain at golli preifatrwydd.

Gwnaeth yr Ymgynghorydd Ecolegol sylwadau mewn perthynas â chyfyngiadau amser gan nodi na ddylid ond defnyddio'r goleuadau rhwng mis Tachwedd a diwedd mis Chwefror, a hynny er mwyn lleihau unrhyw effaith bosib ar fywyd gwyllt. Gosodir amod i'r perwyl yn yr hysbysiad penderfyniad. O ran oriau gweithredu, gosodir amodau addas i sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos a'u deiliaid. Bydd amodau ychwanegol hefyd yn cael eu gosod ar yr hysbysiad penderfyniad i sicrhau mai dim ond pan fydd y manage yn cael ei ddefnyddio y bydd y llifoleuadau yn cael eu defnyddio ac y byddant yn cael eu diffodd pan nad ydynt yn cael eu defnyddio. Yr oriau y gellir defnyddio'r llifoleuadau yw rhwng 17.00 a 20.00 o'r gloch.

O ran y pryderon a godwyd mewn perthynas ag Awyr Dywyll, derbyniwyd y sylwadau canlynol:

Mae ardal Elim oherwydd ei naws wledig, anghysbell a'i phoblogaeth fechan yn ardal ddymunol iawn i edrych arni ac i gael gweld awyr dywyll ac felly bydd unrhyw oleuadau nos ymwthiol yn cael effaith andwyol ar ansawdd yr awyr dywyll. Mae effaith andwyol bosib ar fywyd gwyllt i'w hystyried hefyd wrth osod a gweithredu'r goleuadau. Os rhoddir caniatâd cynllunio i'r datblygiad arfaethedig, mae angen ystyried y canlynol i gynnig cymaint o ddiogelwch â phosibl i'r awyr dywyll:

1) Dylai'r goleuadau gael eu gosod fel bod y golau yn taflu tuag at i lawr gan olygu bod cyn lleied o olau â phosibl yn gollwng.

2) Amod Cynllunio y dylid diffodd y goleuadau ar gyfer y manage pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Yn unol â'r uchod, bydd amod pellach yn cael ei osod ar yr hysbysiad penderfyniad i sicrhau y bydd y llifoleuadau wedi eu cyfeirio tuag at y manage, gyda champau wedi eu cymryd i atal llygredd golau.

Ar ôl pwysu a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio perthnasol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fwynderau cyfagos nac unrhyw eiddo cyffiniol i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Cydnabyddir bod gwrthwynebiadau i'r cynnig. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o asesiad yr Awdurdod o'r materion. Fodd bynnag, yn dilyn ymgynghori pellach, ystyrir y gellir gosod amodau addas ar y caniatâd i sicrhau y gellir gwneud y cynnig yn dderbyniol o safbwynt cynllunio defnydd tir, gan gymryd mwynderau preswyl i ystyriaeth, yn ogystal â chymeriad yr ardal, y dirwedd a'r materion ecolegol, ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Argymhelliad

(01) Bydd y datblygiad yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Cyn i unrhyw waith ddechrau mewn perthynas â chodi'r llif oleuadau, bydd ffens bren 2 fetr yn cael ei chodi ar hyd y llinell sydd wedi'i marcio A-B ar y cynllun lleoliad dyddiedig 04/04/2018R ar ffeil y cais. Bydd y ffens 2 fetr wedyn yn cael ei chadw am oes y datblygiad. Bydd unrhyw ffens newydd yn un o'r un uchder a deunydd ac yn yr un lleoliad â'r hyn a dangosir ar gynllun lleoliad dyddiedig 04/04/2018.

Rheswm: Er budd amwynder

(03) Bydd y llifoleuadau ond ymlaen pan fydd y ménage yn cael ei ddefnyddio rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror a rhwng 17:00 a 20:00 yn unig ac nid ar unrhyw ddyddiadau nac amseroedd eraill. Os na ddefnyddir y manège yn ystod yr oriau hyn, bydd y goleuadau yn cael eu troi i ffwrdd.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl a bywyd gwyllt.

(04) Er y wybodaeth a'r manylion sydd wedi eu cynnwys a'u cyflwyno o dan gais cynllunio 47C151B, bydd y llifoleuadau arfaethedig yn cael eu gosod ac yn cael ei chynnal fel bod y llifoleuadau wedi eu gorchuddio er mwyn cyfeirio'r golau i lawr fel nad oes unrhyw olau yn mynd tuag allan nac i fyny. Os oes angen i'r llifoleuadau gael eu newid am ba bynnag reswm bydd y llifoleuadau newydd yn rhai o'r un uchder, math, manyleb ac yn yr un lle â'r rhai y byddant yn dod yn eu lle.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn amwynderau eiddo cyfagos a'r tirlun cyfagos.

(05) Bydd y system oleuo arfaethedig yn cael ei gosod yn unol â'r adroddiad dylunio goleuadau, fel y cyflwynwyd ar gyfer y cais, Cyf RD19001MB dyddiedig 18.01.19, ac ni fydd golau, ar unrhyw adeg, yn mynd i mewn drwy ffenestri unrhyw eiddo cyfagos, yn torri cyfyngiadau mewnwithiad golau drwy ffenestri, o 5 Ev (lux) o olau fertigol, sef y canllawiau safonol ar gyfer dylunio golau a ddarperir gan y Sefydliad Peiriannwyr Goleuo, Parth Amgylcheddol 2.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl.

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

- Cynllun Lleoliad Dyddiedig 04/04/2018
- Cynllun Edrychiad
- Adroddiad 'APS 20/20 Lighting Solutions'Dyddiedig 29/01/2020
- Manylion o Cree CFL Series
- Datganiad Dyluniad ag Mynedfa
- Adroddiad cynllun 'Fitzgerald LUX' : Rhif Prosiect RD19001MB, Dyddiedig 18/01/2019

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3

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

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020

12.4

Rhif y Cais: FPL/2020/92

Ymgeisydd: Mr M Altab

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu 2 lle parcio yn

Lleoliad: 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol, Cynghorydd Robin Wyn Williams.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn golygu creu 2 le parcio o flaen 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy.

Mae safle'r cais ym mhen gorllewinol Ffordd Cambria o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Porthaethwy ac o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran diogelwch priffyrdd ac o ran ei effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi

Hanesyddol Cofrestredig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyferio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad a gwrthwynebiad i'r cais ar y syail y bydd yn gosod cynsail am datblygiadau tebyg yn yr ardel ble mae parico yn broblem. Mae pryder lleol ynghylch colli rhan helaeth o pafin o flaen Bronallt i greu mannau parcio 'preifat'.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau ecolegol.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Porthaethwy / Menai Bridge Town Council	Gwrthwynebiad cryf i golli'r pafin a gorfodi pobl i gerdded ar y briffordd. Byddai hefyd yn gosod cynsail am ddatblygiadau tebyg yn yr ardal.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Nid oes gan yr Awdurdod priffyrdd wrthwynebiad i'r cynnig hwn mewn egwyddor. Ni ellir ymestyn y droedffordd bresennol ac mae felly yn gorfodi unrhyw gerddwyr sy'n defnyddio'r droedffordd hon i gamu allan i'r briffordd mewn unrhyw achos i barhau i gerdded. Mae cael y droedffordd yn y lleoliad hwn a dim man parcio yn arwain at barcio cerbydau ger y droedffordd gan achosi peryglon ychwanegol ar y briffordd wrth i'r cerbydau gael eu parcio ar hyd y gyffordd gan achosi i gerbydau sy'n teithio ar hyd y briffordd symud o'u cwmipas mewn modd anfodddhaol gyda llai o welededd. Bydd y cynnig i greu lle i 2 gerbyd gael eu symud oddi ar y briffordd ac felly'n creu lle mwy diogel i gerbydau basio gyda mwy o welededd ymlaen.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mae'n ymddangos bod y walïau terfyn presennol mewn cyflwr gwael ac o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol isel. O ganlyniad, gan nad yw'n ymddangos bod y walïau'n cyfrannu'n sylweddol at

	gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth, gall eu tynnu roi cyfle i wella'r Ardal Gadwraeth.
--	---

Hysbysebwyd y cais mewn dwy ffordd. Postiwyd llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos a chyhoeddwyd hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 10 o lythyrau gyda sylwadau wedi'u derbyn a cheir crynodeb o'r prif bwyntiau isod:

- Mae'r llwybr troed yna er diogelwch cerddwyr a byddai cael gwared arno'n gorfodi cerddwyr i gerdded yn y ffordd er mwyn pasio. / Mae asesiad o dderbynioldeb y cynnig wedi'i gynnwys yn yr adran ar y prif ystyriaethau cynllunio isod.
- Er bod cyflymder y traffig yn isel ar y cyfan, mae traffig sy'n dod o gyfeiriad y bont yn gorfod mynd rownd tro dall. / Nodir, fodd bynnag, y bydd y rhan o'r palmant sydd agosaf at y gyffordd a'r tro o flaen 1 Bronallt yn aros.
- Honnir bod cerbydau sydd wedi'u parcio ar y ffordd y tu allan i 3 Bronallt yn golygu mai dim ond lle cul sydd ar ôl ar gyfer cerbydau sy'n gadael Ffordd Cambria. Nid yw hyn yn wir ac mae digon o led. / Mae asesiad o dderbynioldeb y cynnig wedi'i gynnwys yn yr adran ar y prif ystyriaethau cynllunio isod.
- Ni ddangoswyd unrhyw hysbysiad o'r cais yn yr ardal / Hysbysebwyd y cais yn unol â gofynion statudol.
- Mae gerddi ffyrnt yr eiddo yn gul, bydd ceir sydd wedi'u parcio yn rhwystro mynediad i'r eiddo.
- Os caniateir y cais, bydd yn gosod cynsail ar gyfer cynigion tebyg mewn man arall. / Mae asesiad o dderbynioldeb y cynnig wedi'i gynnwys yn yr adran ar y prif ystyriaethau cynllunio isod.
- Awgrymwyd bod anghydfod ynghylch pwy yw perchnennog y palmant. Os yw hyn yn wir sut gall fod sail dros gais cynllunio / Ni wyddys pwy yw perchnennog y palmant ond nid oes anghydfod yn ei gylch. Beth bynnag, nid yw materion sy'n ymwneud â pherchnogaeth yn berthnasol i asesu a phenderfynu ceisiadau cynllunio ar yr amod bod gofynion statudol wedi'u bodloni. Yn yr achos hwn mae'r ymgeisydd / asiant wedi darparu'r dystysgrif berchnogaeth briodol ac wedi gosod hysbyseb yn y wasg.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/101 - Cais llawn ar gyfer is-rhannu yr annedd presennol yn ddwy annedd ynghyd a addasu ac ehangu sydd yn cynnwys balconiau yn - 3 Bronallt, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau 03/10/2019

VAR/2020/34 - Cais o dan Adran 73a ar gyfer amrywio amod (04) (Cynlluniau a Ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/101 (Isrannu eiddo) er mwyn ffurfio paraped ar ongl i ddrychiad blaen y tô fflat presennol yn lle'r estyniad talcen a gymeradwywyd yn flaenorol yn 3 Bronallt, Porthaethwy/Menai Bridge - Caniatau 25/08/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais i greu 2 le parcio o flaen 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy.

Mae Polisi PCYFF 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y bydd cynigion o fewn ffiniau datblygu yn cael eu cymeradwyo yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Porthaethwy ac felly mae'n unol â darpariaethau polisi PCYFF 1.

Yn unol â Pholisi PCYFF 2, mae'n rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol

Nid oes gan yr eiddo ddarpariaeth i barcio oddi ar y stryd ac ar hyn o bryd mae cerbydau'n parcio ar y briffordd o flaen yr anheddau.

Mae creu darpariaeth ar gyfer parcio yn dderbyniol mewn egwyddor ac felly'r cwestiwn sy'n codi ydi a yw'r cynnig yn dderbyniol mewn perthynas ag ystyriaethau priffyrdd a'i effaith ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ar y cynnig ac nid ydynt wedi cyflwyno unrhyw wrthwynebiad gan nodi na ellir ymestyn y droedffordd bresennol a bod cerddwyr felly'n cael eu gorfodi i gamu allan i'r briffordd i barhau i gerdded. Maent yn nodi ymhellach bod presenoldeb y droedffordd yn y lleoliad hwn heb unrhyw ddarpariaeth bwrpasol ar gyfer parcio'n golygu bod cerbydau wedi'u parcio ar y briffordd ger y droedffordd gan achosi peryglon ychwanegol ar y briffordd wrth i gerbydau gael eu parcio ar hyd y gyffordd rhwng Ffordd Cambria a Tan y Bonc gan achosi cerbydau sy'n teithio ar hyd y briffordd i orfod manwro o'u cwmipas mewn modd anfoddhaol gyda gwelededd cyfyngedig.

Bydd y cynnig yn creu lle i 2 gerbyd a fyddai fel arfer yn cael eu parcio ar y briffordd ac felly'n creu lle mwy diogel yn gyffredinol i gerbydau basio a gallu gweld yn well ymlaen.

Mae'r adran briffyrdd hefyd wedi tynnu sylw at y ffaith, er nad yw'r droedffordd o fewn perchnogaeth yr awdurdod lleol, mae hi wedi ei mabwysiadu gan yr awdurdod priffyrdd ac o ganlyniad os rhoddir caniatâd bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Lywodraeth Cymru am Orchymyn Cau o dan Adran 247 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Pan fydd gorchymyn wedi'i wneud a hawliau'r briffordd wedi'u diddymu, bydd y tir yn dychwelyd i'r perchennog, pwy bynnag fydd hynny. Os na ellir darganfod pwy yw'r perchennog, mae'n fwy na thebyg y bydd yn trosglwyddo o dan 'ad medium filum'. Mae'r rheol hon yn rhagdybiaeth bod perchennog tir sy'n ffinio â phriffordd gyhoeddus neu breifat, neu afon nad yw'n llanwol neu nant, hefyd yn berchen ar dir y briffordd, neu wely'r afon neu'r nant, hyd at y pwynt canol.

Nodir y gwrthwynebiadau i golli rhan o'r droedffordd, ond rhan gymharol fer o droedffordd ynysig yw hon ac mewn gwirionedd dyma'r unig droedffordd i gerddwyr ar hyd y cyfan o Ffordd Cambria. Mae cyflymderau traffig yn yr ardal yn isel, yn enwedig wrth agosau at y gyffordd ac nid ystyrir y byddai colli'r droedffordd yn arwain at risg sylweddol uwch i ddiogelwch cerddwyr neu ddiogelwch y briffordd.

Codwyd pryderon hefyd y bydd y cynnig yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg yn yr ardal lle nas oed fawr o ddarpariaeth ar gyfer parcio preifat, oddi ar y stryd. Serch hynny rhaid asesu a phenderfynu ar geisiadau yn ôl eu rhinweddau eu hunain.

Derbyniwyd ymateb hefyd gan y Swyddog Cadwraeth sydd wedi nodi ei bod yn ymddangos bod y waliau terfyn presennol mewn cyflwr gwael ac nad oes iddynt fawr o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol. O ganlyniad, nid ydynt yn gwneud cyfraniad sylweddol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth ddynodedig a gallai cael gwared arnynt fod yn gyfle i wella'r Ardal Gadwraeth. Felly ystyrir bod y cynnig yn unol â darpariaethau polisïau PS20 ac AT1 y CDLIC.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch cerddwyr na diogelwch y briffordd nac ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Argymhelliad

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

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

(02) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun/darluniad Rhif. OBS-2018-057-PD001 cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

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

- **Cynllun Parcio Arfaethedig: OBS-2018-057-PD001**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PS20, AT1.

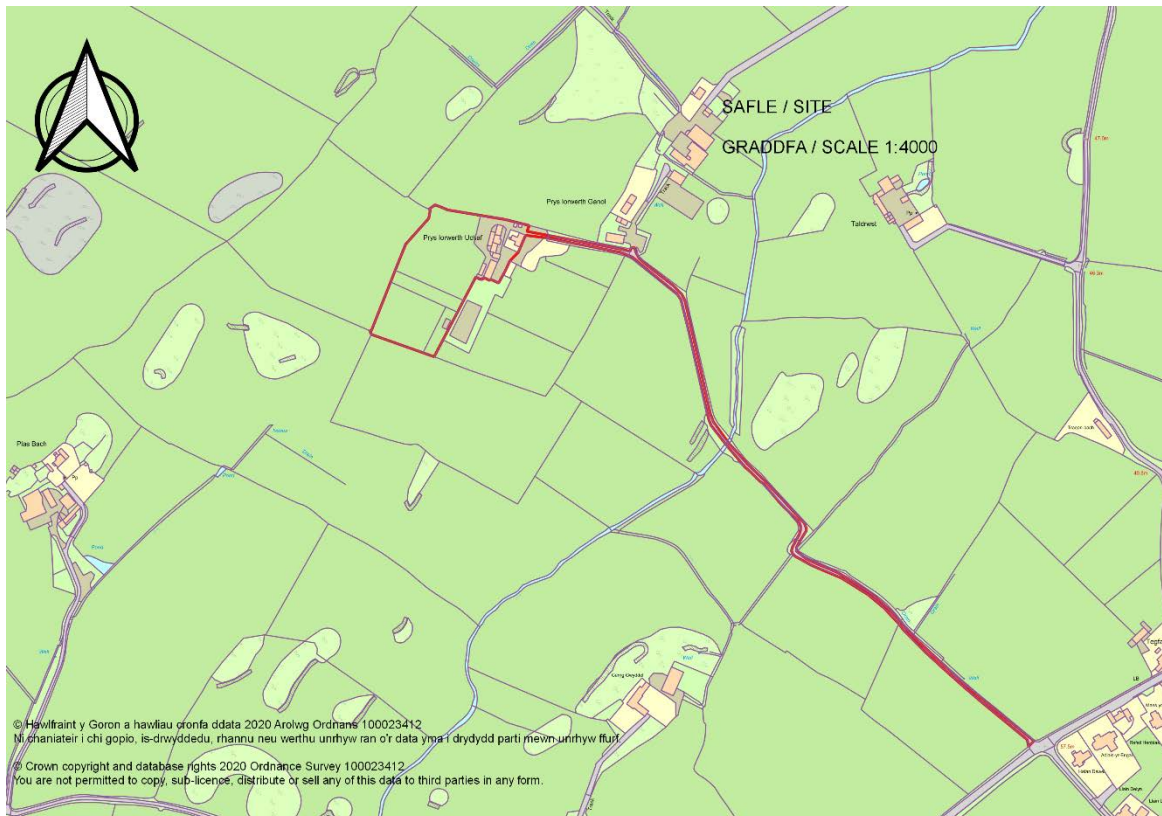
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/45

Ymgeisydd: Mr & Mrs Hogan

Bwriad: Cais llawn am gynyddu nifer y carafanau teithiol (23 yn ychwanegol) ar y safle o 15 i 38 yn

Lleoliad: Talli Ho, Prys Iorwerth Uchaf, Bethel, Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae hwn yn gais cynllunio llawn i gynyddu nifer y carafanau teithiol o 15 i 38 ynghyd â chodi bloc toiledau newydd a gwaith tirlunio yn Talli Ho, Bodorgan.

Lleolir safle'r cais mewn lleoliad cefn gwlad agored. Mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am safle carafanau 15 o leiniau a gymeradwywyd dan gais cynllunio 36C279C.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio ei ystyried gan y Cadeirydd ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw:-

- Ystyriaethau Polisi
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Tirwedd
- Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

Canllaw Cynllunio Atodol - Twristiaeth (heb ei fabwysiadu)

Cyngor Polisi Cynllunio Rhan 5

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryder lleol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy)	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau Safonol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad; fodd bynnag, gofynnwyd am gynllun teithio ar gyfer y datblygiad.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Gwrthwynebu oherwydd cynnydd mewn traffig ar y ffordd. Digon o ymwelwyr yn yr ardal sy'n rhoi pwysau ar adnoddau, iechyd ac ati, yn arbennig yn ystod y misoedd diwethaf. Mae yna safle carafanau arall, 'Y Fronydd', a byddai cynyddu niferoedd yn cael effaith negyddol ar yr ardal, yn weledol ac yn ddiwylliannol. Mae ceir yn gyrru ar y B4422 a byddai mwy o garafanau'n troi i lawr y ffordd yn cynyddu'r perygl o ddamweiniau.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Gofyn i'r cais gael ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb

Anfonwyd llythyrau at ddeiliaid eiddo cyfagos yn eu hysbysu am y datblygiad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/07/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 3 llythyr yn gwrthwynebu'r datblygiad.

- Ffordd gul ac nid yw'n addas i gymryd mwy o draffig
- Orlau agor y busnes ceffylau
- Lefelau sŵn
- Mae'r eiddo ar werth
- Dim manylion am y pellter rhwng carafanau
- Dim darpariaeth ar gyfer gosod arwyddion
- Ni roddwyd sylw i ddŵr wyneb
- Ni ddangosir mannau gwagio toiledau cemegol
- Bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar ein busnes

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

- Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r datblygiad ar yr amod fod yr ymgeisydd yn darparu cynllun teithio.
- Mae'r cais cynllunio ar gyfer cynyddu niferoedd ar y safle carafanau tymhorol.
- Nid ystyrir y bydd cynnydd yn y lefelau sŵn i'r fath raddau i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio.
- Nid yw'r ffaith fod y safle ar werth yn ystyriaeth cynllunio.
- Dangosir y pellter rhwng y carafanau ar y cynllun safle arfaethedig a bydd yn ofynnol iddynt gydymffurfio â phellteroedd a bennir gan lechyd yr Amgylchedd.
- Nid oes unrhyw arwyddion yn cael eu cynnig gyda'r cais cynllunio.
- Nid oes unrhyw arwynebau caled yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio; felly, ni fydd unrhyw effaith ar ddŵr wyneb.
- Mae cyfleusterau toiled yn cael eu darparu gyda'r cais cynllunio a bydd rhaid i'r ymgeisydd gydymffurfio â Safonau lechyd yr Amgylchedd.
- Ni ellir rhoi ystyriaeth i gystadleuaeth gan safleoedd carafanau eraill gerllaw gan nad yw hyn yn ystyriaeth cynllunio.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C279 – Trosi adeilad allan yn Prys Iorweth Uchaf, Bodorgan – Cymeradwywyd 2/4/08

36C279A – Trosi adeilad allan yn ddwy uned wyliau yn Prys Iorweth – Cymeradwywyd 16/3/11

36C279B – Addasiadau ac Estyniadau yn Prys Iorweth Uchaf – Cymeradwywyd 23/3/12

36C279C - Cais llawn ar gyfer newid defnydd safle clwb carafanau a gwersylla o 5 llain carafán i 15 llain carafán tymhorol ar dir yn Talli-Ho, Prys Iorweth, Cerrigceinwen, Bodorgan - Cymeradwywyd 7/11/16

36C279D/DIS – Rhyddhau Amodau - Cais i ryddhau amodau (03) (tirlunio) a (04)(cynllun teithio o ganiatâd cynllunio 36C279C yn Talli-Ho, Prys Iorweth Uchaf, Bodorgan – Rhyddhawyd 23/5/17

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae'r cais ar gyfer cynyddu 15 o leiniau tymhorol i 38 o leiniau tymhorol rhwng mis Mawrth a mis Hydref. Mae'r lleoliad mewn safle cymharol gysgodol ar y safle, wedi ei sgrinio i raddau o'r ffyrdd, gyda rhai golygfeydd o bellteroedd mwy yn bosib.

Polisi

Mae Pennod 5 Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod ystod eang o weithgareddau, cyfleusterau a mathau o ddatblygiad yn holl bwysig i sicrhau ffyniant economaidd a chreu swyddi ac y gall twristiaeth fod yn gatalydd ar gyfer adfywio, gwella'r amgylchedd adeiledig a gwarchod yr amgylchedd. Mae'n cydnabod bod datblygiad cysylltiedig â thwristiaeth yn elfen bwysig o ddarparu economi iach ac amrywiol mewn ardaloedd gwledig.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997) yn berthnasol ac mae TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy (2010) yn cynnwys cyngor megis lleoliad datblygiad.

Y polisi strategol cyffredinol ar gyfer twristiaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLLC) yw Polisi PS14: Yr Economi Ymwelwyr. Mae nifer o ystyriaethau sy'n berthnasol i'r mwyafrif o gynigion i ehangu cyfleusterau twristiaeth a llety gwyliau. Maent yn cynnwys datblygiad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Y brif ystyriaeth fydd ansawdd cyffredinol y cynnig yn erbyn polisïau'r CDLLC.

Mae Polisi PCYFF2 yn datgan na ddylai cynigion datblygu gael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch nac ar amwynderau'r gymuned leol.

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y disgwylir i gynigion gymryd i ystyriaeth cyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig a chyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy, a

Polisi PCYFF4 sy'n datgan y dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'u cwrpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn.

Mae Polisi TWR5 yn darparu'r prif fframwaith polisi ar gyfer ymestyn safleoedd sydd eisoes yn bodoli ac mae'r polisi yn rhoi ystyriaeth i'r mathau o unedau, tirweddu ac ystyriaethau priffyrdd, cyfnodau gweithredu, cyfleusterau atodol, gorddefnydd o lorïau caled a nodweddion wedi eu creu gan ddyn. Mae'r mathau o unedau y mae'r polisi hwn yn berthnasol iddynt yn cynnwys carafanau teithiol, cartrefi modur, faniau campio, ac ati. Bydd hefyd yn ofynnol cael bloc amwynder gan nad yw nifer o fathau o unedau yn cynnwys cyfleusterau megis toiledau a chawodydd.

Mae paragraff 6.1.2 y Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan y bydd unedau gwersylla amgen dros dro yn cael llai o effaith ar y dirwedd na llety gwersylla amgen parhaol ac y gellir eu symud oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

Prif Ystyriaethau

Mae gan safle'r cais ganiatâd cynllunio am 15 o leiniau tymhorol ar gyfer carafanau teithiol. Mae'r cynnig ar gyfer cynyddu nifer y lleiniau tymhorol o 15 i 38 ynghyd â chodi bloc toiledau newydd. Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd.

Nid yw safle'r cais yn cael ei ehangu fel rhan o'r cais cynllunio hwn ac mae'r tir a ddefnyddir ar gyfer y 38 o garafanau teithiol yn cyfateb i'r tir y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo dan y cais cynllunio blaenorol.

Wedi ystyried y cynnig, yn erbyn polisïau a chanllawiau presennol, ystyrir fod y cais cynllunio'n cydymffurfio â pholisïau perthnasol am y rhesymau canlynol:-

Nid oes cynnydd yn arwynebedd safle'r cais i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol dan gais cynllunio 36C279C.

- Nid ystyrir bod safle'r cais yn ymwithiol a chyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais cynllunio fydd yn sgrinio safle'r cais ymhellach o'r lleoliadau mwyaf amlwg.

- Ni fydd unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear gan na fydd yna unrhyw sylfeini concrit, ffyrdd na thraciau fel rhan o'r cais.

- Nid yw'r bloc toiledau newydd wedi'i leoli mewn lleoliad ymwithiol ac mae'n cael ei sgrinio gan adeiladau allan, coed a gwrychoedd

- Ystyrir bod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad.

Ystyriaethau Tirlunio

Mae cymeriad y dirwedd, nodweddion cadwraeth naturiol ac adeiledig, gosodiad, golygfeydd, gosodiad y safle a sgrinio yn ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion twristiaeth. Mae polisïau'r CDLLC yn datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd mewn lleoliad anymwrthiol. Diffinnir lleoliad anymwrthiol yn y cynllun fel un sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd ar y dirwedd heb fod angen gormodedd o nodweddion a grëwyd gan ddyn.

Mae Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirweddu yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu fel rhan o'r dyluniad o'r cychwyn.

Mae coed aeddfed a gwrychoedd o amgylch safle'r cais; fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i blannu mwy o goed a gwrychoedd ar y ffin i'r De a'r De Ddwyrain; bydd hyn yn sicrhau y gwneir gwelliannau pellach i dirluniad y safle ac mae'n darparu gwelliant o ran bioamrywiaeth.

Ardal o Dirwedd Arbennig

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig. Mae Polisi AMG2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y bydd rhaid i gynigion o fewn Ardaloedd o Dirwedd Arbennig sicrhau nad ydynt yn cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai datblygiad geisio cynnal, gwella neu sicrhau'r cymeriad a'r nodweddion cydnabyddedig.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr Ardal o Dirwedd Arbennig a bydd cynigion tirlunio pellach yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais cynllunio.

Bioamrywiaeth

Mae Adran 6, rhan 1 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 yn datgan fod rhaid i awdurdod lleol geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth. Nod Polisi AMG5 yw sicrhau fod bioamrywiaeth leol yn cael ei warchod a'i wella. Mae gwaith tirlunio ychwanegol yn cael ei gynnal ar y ffin i'r De a'r De Ddwyrain o'r safle, bydd hyn yn cyfrannu at y gofyn i wella bioamrywiaeth fel sydd ei angen dan bolisi AMG5.

Priffyrdd

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau fod y rhwydwaith ffyrdd sy'n arwain i'r safle yn dda ac na fydd y cynnig yn arwain at gynnydd sylweddol yn nefnydd y rhwydwaith briffyrdd presennol. Mae gwelededd da i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa i gerbydau ac maent yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad.

Fodd bynnag, maent wedi argymhell fod yr ymgeisydd yn darparu Cynllun Teithio i reoli cerbydau sy'n cyrraedd a gadael y safle, er mwyn osgoi gwrthdaro ychwanegol yn y fynedfa i'r briffordd gyhoeddus gan fod y fynedfa yn rhy gul i ddau gerbyd basio ei gilydd.

Ni dderbyniwyd cynllun teithio gyda'r cais cynllunio; fodd bynnag, mae yna amod yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu Cynllun Teithio cyn gosod unrhyw garafanau ychwanegol ar y tir.

Effaith ar Eiddo Cyfagos

Mae Polisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan na ddylai cynigion datblygu gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder y gymuned leol. Enw'r eiddo agosaf yw Prys Iorweth Ganol. Mae'r eiddo cyfagos tua 143m oddi wrth safle'r cais. Gan fod hwn eisoes yn safle carafanau, ac o ystyried nad oes cynnydd yn arwynebedd y tir o'r hyn a ganiatawyd eisoes, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith gormodol ar eu hamwynderau yn yr achos hwn.

Argymhelliad

I grynhoi, mae'r cynnig i gynyddu 15 o leiniau carafanau tymhorol i 38 o leiniau carafanau tymhorol yn cyd-fynd â pholisïau perthnasol ac mae'n dderbyniol wedi pwysu a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

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

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

(02) Bydd rhaid gwneud yr holl waith plannu sydd wedi'i gymeradwyo yn y manylion tirlunio (wedi ei gynnwys yn cynllun rhif TH-01 Proposed Landscape Scheme Awst 2020) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu symud oddi yno neu'n cael difrod neu glefyd difrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, bydd rhaid eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf am goed/planhigion o faint a rhywogaeth debyg. Bydd rhaid cadw'r planhigion am weddill oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod y bwriad yn ymdoddi i'r ardal o'i amgylch as per requirements of PCYFF 4.

(03) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd cynllun teithio ar gyfer y datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y safle'n cael ei weithredu'n unol ar ddogfen a gymeradwywyd a hynny am oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(04) Bydd y safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer lleoli dim mwy na 38 o garafannau teithiol (gan gynnwys cartrefi modur) rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn. Ni chaniateir pebyll ar y safle.

Rheswm: Diffinio sgop y caniatâd hwn.

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

- **Location Plan**
- **Proposed Landscaping Scheme Received 4/9/20**

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

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

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020

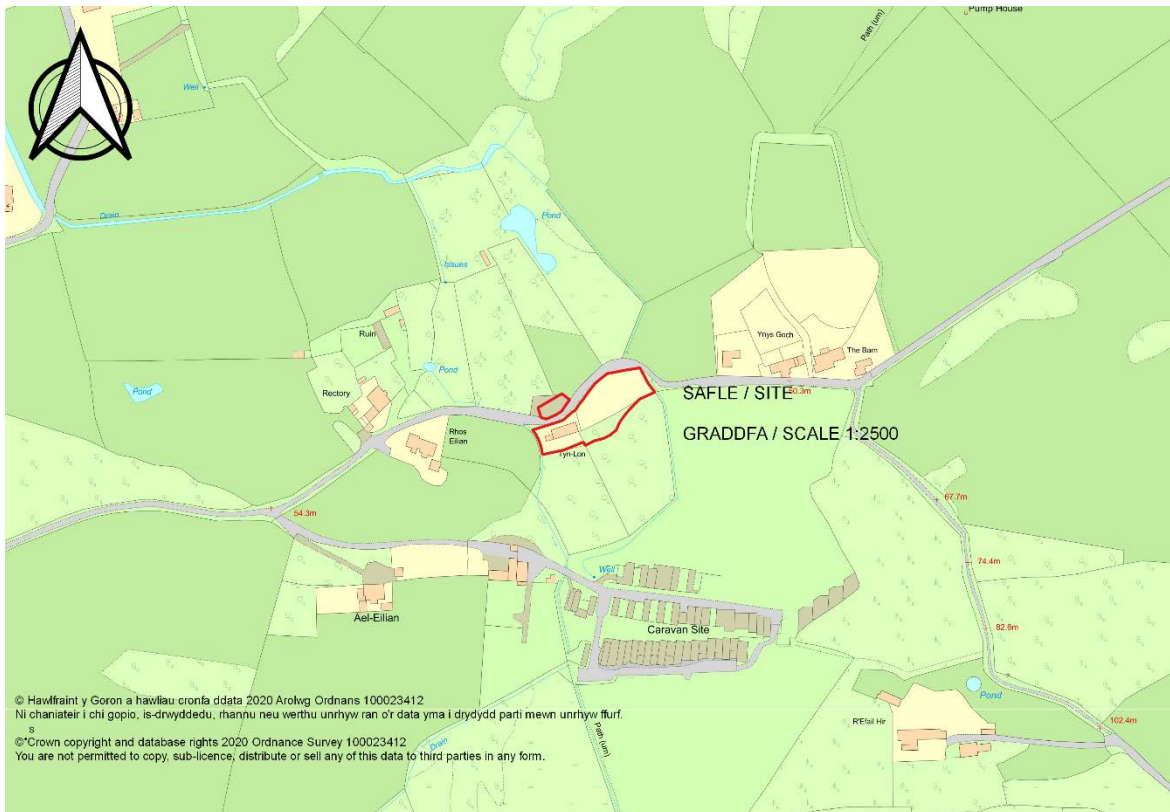
12.6

Rhif y Cais: HHP/2020/168

Ymgeisydd: Mr & Mrs C.C.King

Bwriad: Cais llawn ar gyfer dymchel yr adeilad allanol ynghyd a codi anecs yn

Lleoliad: Tyn Lon, Llaneilian



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cyngorydd Richard Owain Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn ar gyfer dymchwel sied wair a chodi anecs ar wahân.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ar hyn ffordd trac sengl sy'n cyrraedd fferm ac sydd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cais yn cydymffurfio â'r polisiâu Cynllunio Lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'r cais yn dderbyniol o ran dyluniad a'r effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ddynodedig.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cyngor Cymuned Llanelian Community Council	Mae pryderon am maint y rhandy, nad oes pwrpas teuluol, a byddai'r annedd yn annibynnol i'r ty cyfredol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau ar yr Adroddiad Arolwg Ystlumod ac yn argymhell fod yr gweithredoedd rhagofalus yn cael ei dilyn.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau / cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / cyngor.

Mae'r cais wedi ei hysbysebu drwy bostio llythyrau hysbysu personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/08/2020. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi ei derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

24C227 - Addasu ac ehangu yn Tyn Lon, Llanelian - Caniatau 26.10.04

24C277A - Dymchwel, addasu ac ehangu yn Tyn Lon, Llanelian - Caniatau 25.10.10

24C277A - Cynlluniau diwygiedig ar gyfer addasu ac ehangu yn Tyn Lon, Llanelian - Caniatau 12.7.11

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored a ffin ddatblygu wedi'i diffinio ac mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae'r cais yn cynnwys dymchwel y sied wair bresennol ac adeiladu anecs hunangynhaliol ar wahân.

Does dim polisi cynllun datblygu penodol yn ymwneud ag anecsau ac mae'r cais felly yn un sydd angen ei ystyried o dan bolisiau generig o ran dyluniad ac ati.

Mae'r anecs newydd arfaethedig, er ei fod ar wahân i'r prif annedd wedi'i leoli yn agos i'r prif annedd a bydd yn rhannu'r un fynedfa parcio a'r un ardd, Ystyrir graddfa'r anecs yn dderbyniol ac mae'n wasaidd i'r annedd presennol ac felly fe ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran ei ddyluniad sy'n cyd-fynd â pholisi PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn destun amod a fydd yn nodi y caiff ei ddefnyddio ond fel anecs yn achlysurol gyda'r annedd sydd eisoes yn bodoli.

Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar harddwch naturiol, nodweddion AHNE na rhinweddau arbennig ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi AMG1 y Cynllun Datblygu Lleol.

Mae'r adeilad presennol sydd i gael ei ddymchwel wedi bod yn destun Adroddiad Arolwg ystlumod sy'n cyd-fynd â'r cais. Er na chafwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod, mae'r adroddiad yn nodi nifer o argymhellion a bydd y rhain yn ffurfio amodau a fydd angen eu dilyn mewn unrhyw ganiatâd a roddir.

Casgliad

Ystyrir y cais yn un derbyniol yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

(02) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd. Fel arall ni chaniateir ar unrhyw adeg i bobl symud i mewn iddo, ei osod, ei brydlesu, ei werthu na chael gwared ag o.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r mesurau lliniaru ac argymhellion y manylir arnynt yn adran 7.0 o'r Adroddiad Asesiad Ystlumod gan Enfys Ecology dyddiedig 12/12/2019.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol.

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

- Cynllun Lleoliad
- Cynlluniau Arfaethedig: 03:16:19
- Adroddiad Arolwg Ystlumod, Enfys Ecology dyddiedig 12.12.2019

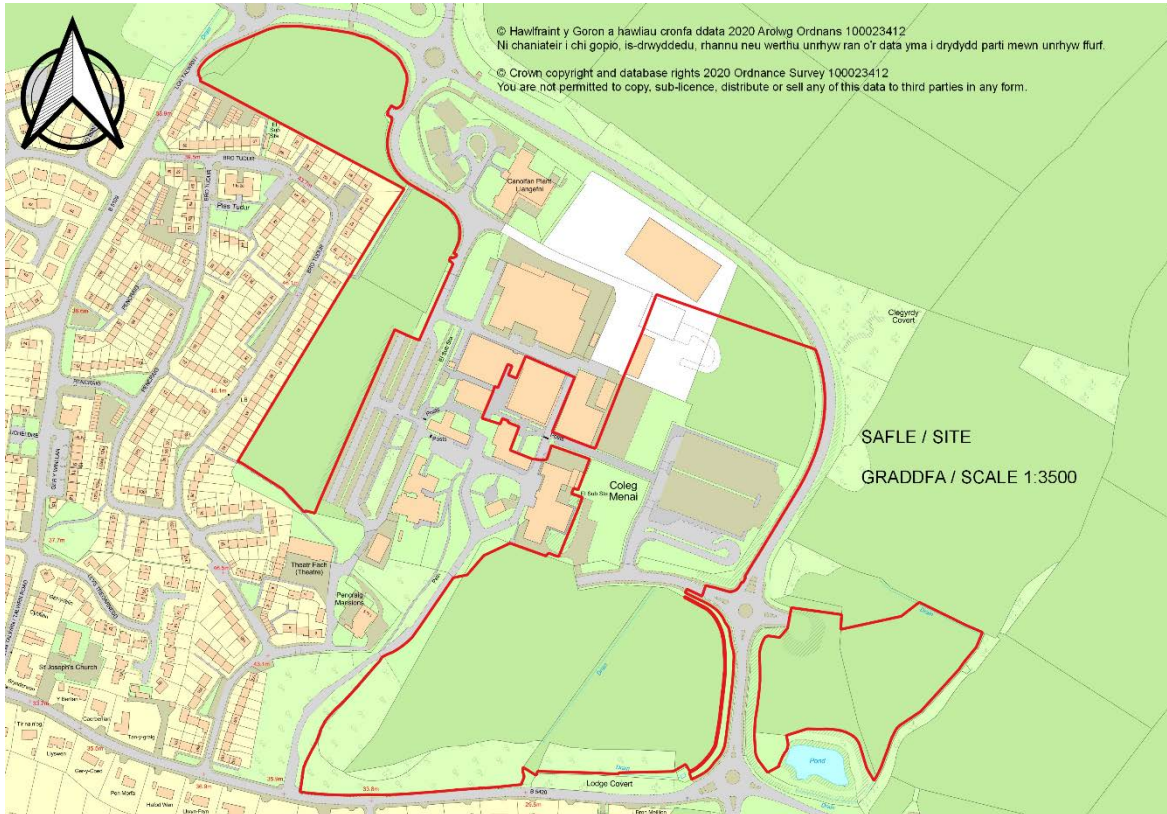
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF2, PCYFF3, AMG1.

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.

Ymgeisydd: Grwp Llandrillio-Menai

Lleoliad: Coleg Menai, Llangefni



Argymhelliad: Caniatáu

Roedd cais 34C304K/1/EIA/ECON yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol a phenderfynwyd arno gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyflwynir y cais o dan adran 96A sy'n gofyn am ddiwygiadau ansylwedddol i rai amodau'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol er mwyn caniatáu i blotiau penodol ddatblygu ar adegau gwahanol i blotiau eraill.

Roedd y caniatâd amlinellol a roddwyd o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON yn gais cynllunio hybrid. Roedd yr agwedd amlinellol o'r caniatâd yn cynnwys 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd

a diod ynghyd â pharcio a gwaith cysylltiedig. Nodwyd y rhan honno o'r safle a gafodd ganiatâd amlinellol fel 'Safle B' ac roedd yn cynnwys pum plot ar wahân fel rhan o'r prif gynllun.

Mater(ion) Allweddol

Pa un a ellir ystyried y diwygiadau arfaethedig i'r amodau fel mân ddiwygiad ansylweddol ai peidio.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Sylwadau
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim Ymateb
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim Ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C304 – Codi adeilad amaethyddol newydd yn – Caniatawyd 08/04/93

34C304A – Newid defnydd tir o fod yn amaethyddol i gae chwarae a maes parcio yn – Caniatawyd 06/05/94

34C304B – Codi storfa dail a phiswail ar dir yn – Caniatawyd 15/09/94

34C304C – Estyniadau i greu ystafell fwyler yn– Caniatawyd 20/01/95

34C304D – Codi estyniad ar y gweithdy presennol yn - Caniatawyd 06/06/96

34C304E – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â gwaith altro i'r adeiladau presennol yn– Caniatawyd 06/03/97

34C304F - Codi adeilad dysgu newydd ynghyd â gwaith altro a gwella i'r ffordd fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn- Caniatawyd 05/12/96

34C304G – Symud y tri thy gwydr ynghyd â chodi cwt /storfa botiau yn – Caniatawyd 03/02/96

34C304H – Cadw'r chwe dosbarth allanol ar dir yn – Caniatawyd 06/06/97

34C304J – Codi uned technoleg bwyd ynghyd â maes parcio cysylltiedig ar dir yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304K – Codi adeiladau fferm newydd ynghyd â symud adeilad fferm ar dir yn – Caniatawyd 13/07/99

34C304L – Codi estyniad ar y gweithdy gwaith brics yn – Caniatawyd 04/08/99

34C304M – Cael gwared ag adeilad dros dro a chodi dwy ystafell ddosbarth dros dro yn – Caniatawyd 14/06/00

34C304N – Estyniad i'r uned technoleg bwyd yn – Caniatawyd 23/03/01

34C304P – Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi uned ddysgu ddeulawr gyda lle parcio cysylltiedig yn– Caniatawyd 24/04/02

34C304R –Gwaith altro ac ymestyn i'r gweithdy peiranyddol yn – Caniatawyd 06/11/02

34C304T – Estyniad i'r gweithdy peiranyddol yn – Caniatawyd 08/10/03

34C304W – Codi estyniad â gwydr alwminiwm i greu lobi – Caniatawyd 09/02/07

34C304X – Estyniad i'r maes parcio yn – Caniatawyd 01/08/08

34C304Y – Codi adeilad Cyfleuster Addysg newydd i roi Sgiliau Saernïo ac ynni arbenigol ynghyd â chael gwared â'r dent dros dro - Caniatawyd 23/02/09

34C304Z - Dymchwel tri adeilad, codi estyniad deulawr i'r Ganolfan Ynni a Saernïo ynghyd ag ymestyn y maes parcio - Caniatawyd 16/06/10

34C304A/1 – Codi adeilad modiwlwr dros dro fel cyfleuster hyfforddi– Caniatawyd 14/09/11

34C304B/1 - Codi estyniad deulawr i'r ganolfan technoleg bwyd - Caniatawyd 11/04/12

34C304C/1/SCR – Barn sgrinio ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 07/12/12

34C304D/1 Cais llawn ar gyfer darparu tracffyrdd peiriannau trwm, creu llecynnau caled, codi ffens ddiogelwch o amgylch y storfa gerbydau ac adeiladu man dynodedig ar gyfer offer hyfforddiant tân – Caniatawyd 14/12/13

34C304E/1/RE - Cais llawn i godi un tyrbîn gwynt 5.5kw gydag uchder mast o hyd at 9m, diameter rotor o hyd at 3.1m, man ysgubol o hyd at 16 metr sgwâr ac uchder y pig fertigol o hyd at 15.24m - Caniatawyd 30/03/2016

34C304F/1/ECON - Estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - Caniatawyd 27/10/15

34C304G/1/SCR - Barn sgrinio ar gyfer estyniad i'r campws yn cynnwys codi tair uned drillawr gyda maes parcio cysylltiedig ar gyfer 250 o geir, uned ar wahân yn cynnwys stiwdio ffitrwydd a champfa gyda maes parcio ar gyfer 60 o geir ynghyd â maes pêl-droed allanol pob tywydd, a system draenio gynaliadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl - 26/10/15 Nid oedd rhaid cael Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

34C304H/1 - Cais am hysbysiad ymlaen llaw am waith dymchwel arfaethedig yn Coleg Menai, Llangefni Datblygiad Caniataëdig 16/10/2015

34C304J/1 - Cais llawn i godi adeilad cyfleuster addysgol ym mloc 3 yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 24/02/2016

34C304K/1/EIA/ECON - Cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn i greu canolfan beirianeg newydd, maes parcio, lle chwarae i blant a gwaith cysylltiedig a chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod ynghyd a lle parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 25/07/2017

34C304L/1 - Cais llawn ar gyfer addasu ag ehangu ynghyd a chreu storfa allanol yn Coleg Menai, Llangefni - Caniatáu 13/06/2017

34C304M/1 - Cais llawn i gadw'r adeilad a'r compownd hyfforddiant modiwlwr am bum mlynedd arall a newid defnydd o Ddosbarth B1 (swyddfeydd) yn Ganolfan Amgen ar gyfer Rheoli Argyfyngau (AECC) fel defnydd Sui Generis yn Coleg Menai, Llangefni Caniatáu 27/10/2017

34C304N/1/DIS - Cais i ryddhau amod (07) (Tirlunio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304P/1/DIS - Cais i ryddhau amod (05) (Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 24/09/2018

34C304Q/1/DIS - Cais i ryddhau amod (15)(a) (Rhaglen waith Archeolegol) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304R/1/DIS - Cais i ryddhau amodau (02)(Y Strategaeth Blannu) a (03)(Asesiad Risg Bio-ddiogelwch) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 29/03/2018

34C304T/1/DIS - Cais i ryddhau amod (13) (dwr wyneb) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304U/1/DIS - Cais i ryddhau amod (08) (Goleadau) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304V/1/DIS Cais i ryddhau amod (10)(Cynllun Draenio) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304W/1/DIS - Cais i ryddhau amod (09)(Ffensys, waliau a ddulliau eraill o amgau) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018

34C304X/1 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys llety labordy fwyd ac storfa yn Coleg Menai, Llangefni. Caniatáu 26/03/2018.

34C304Y/1 - Cais llawn ar gyfer gosod un portacabin ac cadw un portacabin dros dro yn Coleg Menai, Llangefni – Caniatáu 22/05/2018

34C304Z/1/ECON - Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni – Caniatáu 25/07/2018

34C304A/2 - Cais llawn ar gyfer codi gweithdy yn Coleg Menai, Llangefni – dychwelwyd i'r Ymgeisydd 07/10/2019

34C304B/2/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm a chreu maes parcio newydd yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni Dim angen AEA 09/07/2018

SCR/2020/39 - Barn sgrinio ar gyfer codi Neuadd chwaraeon Addysg Bellach, creu lle parcio i fysiau o fewn y maes parcio presennol a gwaith tirlunio cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni Dim angen AEA 11/08/2020

RM/2020/10 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 60 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni -Heb Benderfyniad

RM/2020/11 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 91 o anneddau ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni -Heb Benderfyniad

FPL/2020162 - Cais llawn ar gyfer codi Neuadd chwaraeon Addysg Bellach, creu lle parcio i fysiau o fewn y maes parcio presennol a gwaith tirlunio cysylltiedig ar dir yn Coleg Menai, Llangefni -Heb Benderfyniad

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cymeradwywyd cais hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianeg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig, ynghyd â chais am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 34C304K/1/EIA/ECON ar 25/07/2017.

Mae'r cais, fel y'i hategir gan Ddatganiad Amgylcheddol, yn llywio'r cynigion gan gynnwys effaith tirwedd a gweledol, ecoleg a Chadwraeth Natur, Treftadaeth Ddiwylliannol ac Archaeoleg.

Nodwyd y rhan o'r safle sy'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol yn y prif gynllun fel 'Safle B' a wahanwyd yn bum plot fel y crynhoir isod:

- Plot 1 – Tai Preswyl, man parcio a chwarae
- Plots 2 Tai Fforddiadwy
- Plot 3 – Tai Fforddiadwy
- Plot 4 - Tai Preswyl
- Plot 5 Gwesty a chyfleuster bwyd a diod

Mae amodau 1-17 o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON yn ymwneud â'r caniatâd cynllunio llawn tra bod amodau 18-44 yn ymwneud â'r caniatâd amlinellol.

Mae canolfan beirianneg newydd y caniatâd cynllunio llawn wedi'i chwblhau, tra bod materion sy'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol yn dal heb eu bodloni. Fodd bynnag, mae dau fater ar wahân a gadwyd yn ôl wedi'u cyflwyno ac yn cael eu hystyried ar hyn o bryd sy'n ymwneud ag agwedd breswyl y caniatâd amlinellol.

Mae geiriad yr amodau sydd ynghlwm wrth ganiatâd 34C304K/1/EIA/ECON yn cysylltu'r holl blotiau o fewn Safle B, gan gyfyngu ar allu plotiau penodol i ddatblygu cyn / neu ar wahanol adegau i blotiau eraill. Ers rhoi'r caniatâd, mae plotiau bellach dan berchnogaeth ar y cyd ac felly mae datblygwyr am ddechrau gweithio ar wahanol adegau. Felly, mae'r cais adran 96A presennol yn gofyn i rai amodau gael eu hystyried fel diwygiadau ansylweddol mewn perthynas â'r caniatâd amlinellol er mwyn caniatáu i blotiau penodol ddatblygu ar adegau gwahanol i blotiau eraill.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi "Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoedd" sy'n ddefnyddiol wrth nodi'r "man cychwyn" wrth benderfynu beth y gellir ei ystyried yn "ansylweddol". Mae'n nodi:

"2.6 Wrth benderfynu p'un a yw newid arfaethedig yn un ansylweddol ai peidio, dylid ystyried effaith y newid, ynghyd ag unrhyw newidiadau blaenorol a wnaed i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Wrth asesu a phenderfynu p'un a fyddai newid arfaethedig yn gymwys fel diwygiad ansylweddol ai peidio, efallai y bydd awdurdodau cynllunio am ystyried y profion canlynol:

- (a)(i) a yw'r newid arfaethedig mor fawr fel ei fod yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael; ac
- (a) (ii) a fyddai'r newid arfaethedig yn cael effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol?
- (b) a fyddai buddiannau unrhyw drydydd parti neu gorff yn cael eu rhoi o dan anfantais o ran cynllunio; neu
- (c) fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

2.7 Ystyrir bod y profion yn 'fan cychwyn' ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol pan fyddant yn ystyried diwygiadau ansylweddol. Efallai y bydd ystyriaethau eraill a fydd yn nodi a yw diwygiad arfaethedig yn un ansylweddol gan ddibynnu ar amgylchiadau pob achos.

Fel y nodwyd eisoes, mae'r cais yn gofyn am ystyried diwygio rhai amodau er mwyn caniatáu i blotiau penodol ddatblygu ar adegau gwahanol. Amlinellir pob amod sy'n cael ei amrywio isod ynghyd â'r hyn a gynigir:

Amod 18:

Gofynnir am gymeradwyaeth y Cyngor cyn dechrau unrhyw ddatblygiad i'r materion canlynol a gadwyd yn ôl - cynllun, graddfa, edrychiad yr adeiladau a thirlunio'r safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol hwn. ("Safle B")

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob llain o fewn "Safle B":

Gofynnir am gymeradwyaeth y Cyngor cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar gyfer y materion canlynol a gadwyd yn ôl - cynllun, graddfa, edrychiad yr adeiladau a'r tirlunio. Bydd materion a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno ar blotiau 1-5 o'r safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol hwn. ("Safle B")

Amod 21:

Cyn i'r gwaith ar y maes parcio ddechrau, bydd strategaeth ("y Strategaeth Blannu") ar gyfer "Safle B" yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig i ddangos y gellir cynnal a chysylltu'r plannu (Ystyr "Cysylltu'r Plannu" yw llinell, neu linellau, o blannu parhaus/fwy neu lai'n barhaus sy'n caniatáu ac yn hwyluso rhywogaethau bywyd gwyllt (fel gwiwerod coch) i symud yn rhydd ar

hyd y coridor, fel arfer rhwng (neu'n agos at) ardaloedd o gynefin ffafriol, a hefyd hwyluso lledaeniad fflora tir coetir dros amserlenni hirach, gan alluogi mwy o gynaliadwyedd ecolegol a hyfywedd ecolegol cyffredinol mewn ardal benodol.) Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor i'w gadw/sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol gyda rhywogaethau penodol a manylebau goleuo i'w defnyddio ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai golau sy'n treiddio effeithio ar y coridor, a chynllun rheoli a chynnal a chadw sy'n sicrhau bod y Strategaeth Blannu wedi hynny'n cael ei gweithredu'n llawn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob plot o fewn Safle B”:

Cyn i'r gwaith ar y maes parcio ddechrau, bydd strategaeth ("y Strategaeth Blannu") ar gyfer "Safle B" yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn ei chymeradwyo'n ysgrifenedig i ddangos y gellir cynnal yn ddigonol y cysylltedd rhwng planhigion (Ystyr "Cysylltedd Planhigion" yn llinell, neu linellau, o blannu parhaus/fwy neu lai'n barhaus sy'n caniatáu ac yn hwyluso rhywogaethau bywyd gwyllt (fel gwiwerod coch) i symud yn rhydd ar hyd y coridor, fel arfer rhwng (neu'n agos at) ardaloedd o gynefin ffafriol, a hefyd hwyluso lledaeniad fflora tir coetir dros amserlenni hirach, gan alluogi mwy o gynaliadwyedd ecolegol a hyfywedd ecolegol cyffredinol mewn ardal benodol.) Bydd y Strategaeth Blannu yn cynnwys; y coridor i'w gadw/sefydlu, y gwaith plannu angenrheidiol gyda rhywogaethau penodol a manylebau goleuo i'w defnyddio ar hyd y coridor hwn ac ardaloedd cyfagos lle gallai golau sy'n treiddio effeithio ar y coridor, a chynllun rheoli a chynnal a chadw sy'n sicrhau bod y Strategaeth Blannu wedi hynny'n cael ei gweithredu'n llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy gydol oes y datblygiad.

Amod 22:

Cyn i'r gwaith ddechrau ar y Maes Parcio, caiff Asesiad Risg Boddiodgelwch ("yr Asesiad") ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd yr Asesiad fel y'i cymeradwywyd yn cael ei weithredu yn ystod y datblygiad yn unol ag amserlen o fewn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw sy'n sicrhau bod yr Asesiad fel y'i cymeradwyir wedi hynny yn cael ei weithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r bywyd gwyllt sy'n bresennol.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob llain o fewn "Safle B”:

Cyn i'r gwaith ddechrau o fewn plotiau 1-5 o "Safle B" bydd Asesiad Risg Boddiodgelwch ("yr Asesiad") ar gyfer pob llain yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd yr Asesiad fel y'i cymeradwywyd yn cael ei weithredu yn ystod y datblygiad yn unol ag amserlen o fewn yr Asesiad a bydd yn cynnwys cynllun rheoli a chynnal a chadw sy'n sicrhau bod yr Asesiad fel y'i cymeradwyir wedi hynny yn cael ei weithredu'n llawn drwy gydol oes y datblygiad.

Amod 23:

Cyn i unrhyw waith ddechrau, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar Adeiladu) ("y Cynllun") yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol a'r amseroedd a'r cyfnod y bydd camau o'r fath yn weithredol:

- Mesurau amddiffynnol i goed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Mesurau rheoli ar gyfer yr amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;
- Dulliau gosod pyst i greu sylfaen (os defnyddir)
- Gwaith cloddio;
- Ffensys dros dro i'r safle,
- Oriau gwaith,

- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir mewn aer, dirgrynu, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli a gwaredu gwastraff ac ailddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / sbwriel rhag cael ei ollwng ar briffordd gyhoeddus;
- Diogelu amwynderau meddianwyr preswyl cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.

- Gweithdrefnau Rheoli Mewn Argyfwng

- Y llwybrau'n ôl a blaen i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfon

- Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr

- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau

- Storio peiriannau a deunyddiau

- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo'n briodol

- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

Rhaid i'r datblygwr sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun cymeradwy drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i amwynderau na bywyd gwyllt yr ardal.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob plot o fewn Safle B”:

Cyn i unrhyw waith ddechrau, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar Adeiladu) ("y Cynllun") yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol a'r amseroedd a'r cyfnod y bydd camau o'r fath yn weithredol:

- Mesurau amddiffynnol i goed a llwyni

- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,

- Mesurau rheoli ar gyfer yr amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;

- Dulliau gosod pyst i greu sylfaen (os defnyddir)

- Gwaith cloddio;

- Ffensys dros dro i'r safle,

- Oriau gwaith,

- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir mewn aer, dirgrynu, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru

- Rheoli a gwaredu gwastraff ac ailddefnyddio deunydd,

- Atal mwd / sbwriel rhag cael ei ollwng ar briffordd gyhoeddus;

- Diogelu amwynderau meddianwyr preswyl cyfagos

- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.

- Gweithdrefnau Rheoli Mewn Argyfwng

-Y llwybrau'n ôl a blaen i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfon

- Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr

- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau

- Storio peiriannau a deunyddiau

- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo'n briodol

- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

Rhaid i'r datblygwr sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun cymeradwy drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Amod 28:

Ac eithrio'r rhai a nodwyd yn y Cynllun Cadw a Thorri Coed (rhif lluniad CS087795-PAC-XX-00-DR-L-0011 Rev P3 dyddiedig 13.12.2016) gofynnir am gytundeb ysgrifenedig llawn yr awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw cyn bod unrhyw goed neu wrychoedd ar "Safle B" sy'n destun y caniatâd cynllunio llawn hwn neu ar ffiniau'r safle'n cael eu brigdorri, eu tocio neu eu torri, ac os caiff unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath eu torri bod rhai newydd yn cael eu plannu yn eu lle yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cytunir arno'n ysgrifenedig ar yr un pryd ag y ceir y caniatâd ymlaen llaw.

Rheswm: Er budd amwynder.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob llain o fewn "Safle B":

Ac eithrio'r rhai a nodwyd yn y Cynllun Cadw a Thorri Coed (rhif lluniad CS087795-PAC-XX-00-DR-L-0011 Rev P3 dyddiedig 13.12.2016) gofynnir am gytundeb ysgrifenedig llawn yr awdurdod cynllunio lleol ymlaen llaw cyn bod unrhyw goed neu wrychoedd ar "Safle B" sy'n destun y caniatâd cynllunio llawn hwn neu ar ffiniau'r safle'n cael eu brigdorri, eu tocio neu eu torri, ac os caiff unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath eu torri bod rhai newydd yn cael eu plannu yn eu lle yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac y cytunir arno'n ysgrifenedig ar yr un pryd ag y ceir y caniatâd ymlaen llaw.

Rheswm: Er budd amwynder.

Amod 29:

Bydd y safle ("Safle B") wedi'i dirlunio a chaiff coed a llwyni eu plannu yn unol â chynllun y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud yn llawn gan fodloni'r awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni dan sylw'n cael eu cynnal a'u cadw drwy gydol oes y datblygiad ac os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd rhai eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai yr oedd yn ofynnol eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er budd amwynder.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob plot o fewn Site B" and details to be approved before any works is commenced on each plot rather than the whole site:

Bydd plotiau 1-5 o fewn "Safle B" yn cael eu tirlunio a chaiff coed a llwyni eu plannu yn unol â chynllun y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirlunio hwn yn cael ei wneud yn llawn gan fodloni'r awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni dan sylw'n cael eu cynnal a'u cadw drwy gydol oes y datblygiad ac os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn bydd rhai eraill o faint a rhywogaethau tebyg i'r rhai yr oedd yn ofynnol eu plannu'n wreiddiol yn cael eu plannu yn y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Amod 33:

Ni fydd y Gwaith Datblygu'n dechrau hyd nes y bydd Cynllun Teithio wedi'i gyflwyno i'r Cyngor, wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac wedi'i adneuo gyda'r Cyngor. Bydd y Cynllun yn nodi cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr mewn modd cadarnhaol i deithio'n ôl a blaen i'r Safle drwy ddulliau teithio eraill heblaw am gar preifat gydag un person ynddo, nodi amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Bydd y Cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu yn unol â'r amserlen a gymeradwyir.

Rheswm: Annog teithio'n ôl a blaen i'r Safle trwy ddulliau mwy cynaliadwy na cheir gydag un person ynddynt.

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob plot o fewn "Safle B" a manylion i'w cymeradwyo cyn dechrau unrhyw waith ar bob plot yn hytrach na'r safle cyfan:

Ni ddechreuir gweithio ar blotiau 1-5 o fewn "Safle B" y Datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Teithio wedi'i gyflwyno i'r Cyngor, wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac wedi'i adneuo gyda'r Cyngor. Bydd y

Cynllun yn nodi cynigion i annog ymwelwyr, staff a chontractwyr mewn modd cadarnhaol i deithio'n ôl a blaen i'r Safle drwy ddulliau teithio eraill heblaw am gar preifat gydag un person ynddo, nodi amserlen ar gyfer gweithredu a rhaglen a methodoleg ar gyfer monitro ac adolygu. Bydd y Cynllun a gymeradwyr yn cael ei weithredu yn unol â'r amserlen a gymeradwyr. .

Amod 35:

Ni fydd unrhyw waith datblygu'n dechrau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y ffyrdd a'r draeniad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd, er mwyn diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i wahanol rannau o'r safle datblygu

Newid arfaethedig er mwyn cynnwys cyfeiriad at bob plot o fewn "Safle B" a manylion i'w cymeradwyo cyn dechrau unrhyw waith ar bob plot yn hytrach na'r safle cyfan:

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y ffyrdd a'r draeniad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ar blotiau 1-5 o fewn "Safle B".

Amod 36:

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Safle 1 y datblygiad, fel y nodwyd ar Lluniadu Rhif CS087795-PAC-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 – Cynllun Lleoliad y Safle, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cytuno arno'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn dangos mai o ddim mwy na 23 o anheddau'n unig y bydd dŵr budr yn llifo i'r garthffos gyhoeddus yn Lôn Talwrn rhwng cyfeirnod y mandwll SH46767151 a SH46767152, fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfynu hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Newid arfaethedig er mwyn sicrhau nad yw gwaith datblygu'n dechrau ar safle 1 hyd nes y cyflwynir y manylion.

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer Safle 1 y datblygiad, fel y nodwyd ar Luniad Rhif CS087795-PAC-XX-00-DR-L-0001 Rev P1 - Cynllun Lleoliad y Safle, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cytuno arno'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn dangos mai o ddim mwy na 23 o anheddau'n unig y bydd dŵr budr yn llifo i'r garthffos gyhoeddus yn Lôn Talwrn rhwng cyfeirnod y mandwll SH46767151 a SH46767152, fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfynu hwn.

Amod 38:

Bydd y cynllun draenio y cytunwyd arno ar gyfer pob safle yn cael ei ddarparu'n llawn ac yn parhau i fod ar waith drwy gydol y defnydd o unrhyw ran o'r datblygiad cyn defnyddio unrhyw adeilad a gymeradwyr drwy hyn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Newid arfaethedig er mwyn caniatáu i bob safle weithredu yn ôl ei rinweddau ei hun gyda'u cynlluniau draenio eu hunain yn cael eu gweithredu ar wahân.

Bydd y cynllun draenio y cytunwyd arno ar gyfer pob safle yn cael ei ddarparu'n llawn ac yn parhau i fod ar waith drwy gydol y defnydd o unrhyw ran o'r datblygiad cyn defnyddio unrhyw adeilad a gymeradwyir drwy hyn.

Amod 39:

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell bwmpio dan berchnogaeth gyhoeddus 400mm sy'n codi a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm gyda'u safle'n cael eu marcio'n fras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol amgaeedig. Bydd eu lleoliad wedi'u nodi a'u marcio'n gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni wneir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y brif bibell bwmpio dan berchnogaeth gyhoeddus 400mm.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi difrod iddynt, diogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Newid arfaethedig i gysylltu plot 4 yn unig lle mae'r prif garthffos gyhoeddus yn croesi safle'r cais:

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell bwmpio dan berchnogaeth gyhoeddus 400mm sy'n codi a charthffos gyfun gyhoeddus 150mm gyda'u lleoliad yn cael eu marcio'n fras ar y Cofnod Carthffosydd Cyhoeddus Statudol amgaeedig. Bydd eu lleoliad wedi'u nodi a'u marcio'n gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni wneir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr na'r llall i linell ganol y garthffos gyfun gyhoeddus 150mm a 4 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y brif garthffos gyhoeddus 400mm.

Amod 40:

Mae'r safle datblygu arfaethedig yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr / ddosbarthu ac mae eu lleoliad wedi'u marcio'n fras ar y cynllun amgaeedig. Bydd eu lleoliad wedi'u nodi a'u marcio'n gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni wneir unrhyw waith datblygu gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y pibelli dŵr cyhoeddus.

Rheswm: Diogelu uniondeb y carthffosydd cyhoeddus ac osgoi difrod iddynt, diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Newid arfaethedig i gysylltu plot 4 yn unig lle mae'r brif bibell ddŵr / ddosbarthu yn croesi safle'r cais:

Mae Llain 4 o "Safle B" yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr / ddosbarthu ac mae eu safle wedi'u marcio'n fras ar y cynllun amgaeedig. Bydd eu lleoliad wedi'u nodi a'u marcio'n gywir ar y safle cyn i'r gwaith ddechrau ac ni wneir unrhyw waith datblygiad gweithredol o fewn 3 metr y naill ochr a'r llall i linell ganol y dyfroedd cyhoeddus.

Amod 41:

Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn cwrtil y safle datblygu ("Safle B") yn llifo i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n dechrau nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad, maes parcio na ffordd fynediad a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd y cynllun cymeradwy wedi'i weithredu'n llawn yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol heb amharu ar y briffordd gyfagos.

Newid arfaethedig i gynnwys cyfeiriad at bob plot a manylion a gymeradwywyd ar gyfer pob plot yn hytrach na'r safle cyfan. Cynllun cymeradwy ar gyfer pob plot i'w weithredu'n llawn cyn defnyddio plot unigol yn hytrach na safle cyfan:

Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o fewn cwrtil Plotiau 1-5 o fewn "Safle B" yn llifo i'r briffordd sirol. Ni fydd unrhyw waith datblygu'n dechrau nes bod manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir defnyddio unrhyw adeilad, maes parcio na ffordd fynediad a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd y cynllun cymeradwy wedi'i weithredu'n llawn yn unol â'r manylion cymeradwy.

Amod 42:

a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys uwchbridd na gwaith cloddio arall) yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig. Cyflawnir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn unol â'r manylion cymeradwy.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm:

1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archaeoleg.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archaeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig Archaeolegwyr (CIfA).

Newid arfaethedig i gynnwys cyfeiriad at bob plot ac eithrio plotiau 2 a 3 nad oedd angen unrhyw waith pellach. Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd wedi gwrthwynebu.

a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (gan gynnwys uwchbridd na gwaith cloddio arall) yn digwydd hyd nes y bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i chymeradwyo'n ysgrifenedig. Cyflawnir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archeolegol yn unol â'r manylion cymeradwy.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Ni ragwelir y bydd y gwelliannau arfaethedig yn ddigon mawr i achosi ac effeithio'n wahanol i'r hyn a achosir gan y cynllun gwreiddiol a gymeradwywyd. Nid ystyrir y byddai'r effaith yn arwain at effaith andwyol naill ai'n weledol neu o ran amwynder lleol.

Ymgynghorwyd ynglŷn â'r amodau sy'n cael eu diwygio fel rhan o'r cais. Nid yw Dŵr Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd, Cyfoeth Naturiol Cymru, ac Ecolegydd yr Awdurdod wedi gwrthwynebu. Nid ystyrir y byddai trydydd parti neu gorff o dan anfantais o ran cynllunio neu wrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu ddatblygu.

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, fy argymhelliad yw yr ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac felly y dylid eu cymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Dylai'r penderfyniad hwn

Casgliad

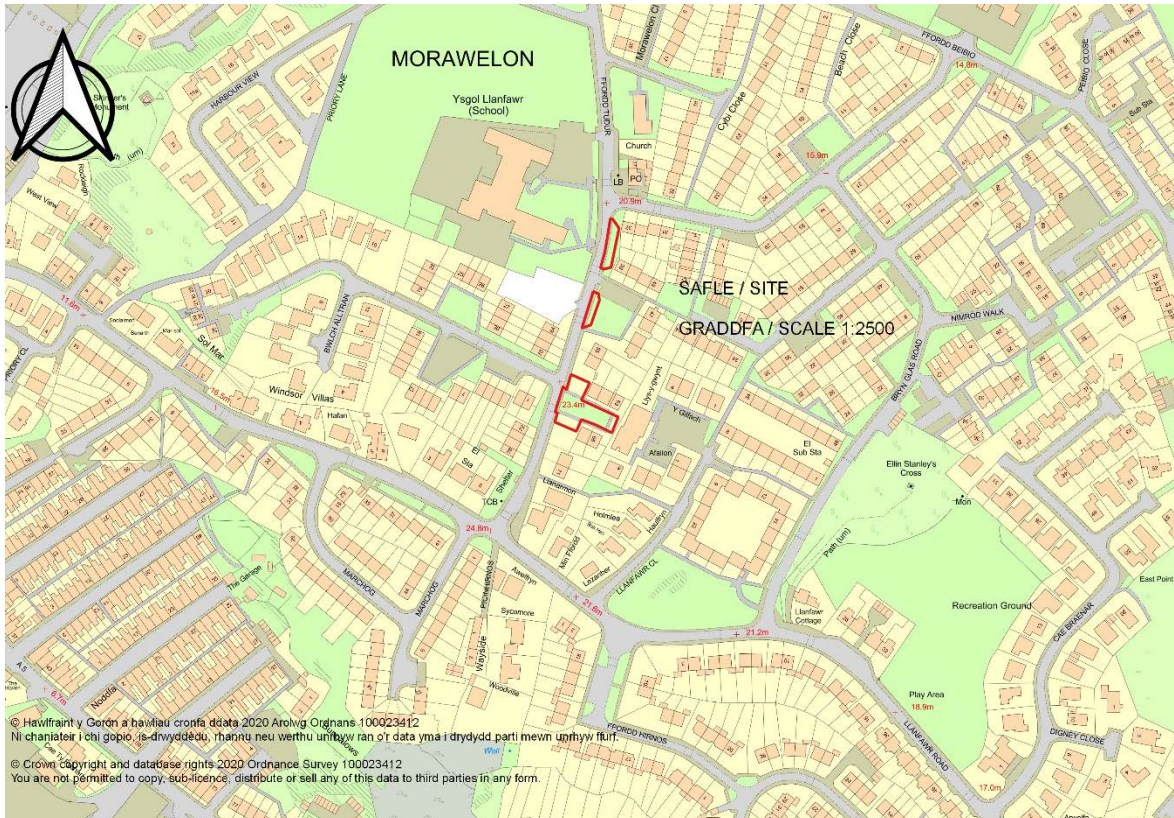
Ystyrir bod y gwelliannau arfaethedig yn cael eu hystyried yn welliannau ansylweddol.

Argymhelliad

Rhoi caniatâd yn seiliedig ar yr amodau a argymhellir a nodir yn yr adroddiad uchod.

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.

Lleoliad: Ffordd Tudur, Holyhead



- Ystyriaethau Polisi
- Ystyriaethau Prifffyrdd

- Effaith ar ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau draenio safonol

Hysbyswyd deiliaid eiddo cyfagos o'r datblygiad trwy lythyr. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 8 Hydref. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae Polisi ISA4 'Diogelu Llecynnau Agored' yn nodi y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli llecyn agored, gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth sylweddol o ran ystyriaethau hamdden, mwynderau neu fywyd gwylt , yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â meini prawf y polisi.

Gwnaed asesiad ar y 3 llain o dir dan sylw a chanfuwyd nad os ganddynt werth sylweddol o ran hamdden, mwynderau na bywyd gwylt. Nid oes gan y Cyngor Tref nac Aelodau Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cais a allai adlewyrchu mai ychydig o werth hamdden ac amwynder sydd gan y safleoedd. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau gan aelwydydd cyfagos i'r safle sydd hefyd yn adlewyrchu nad oes gan y safle werth sylweddol o ran mwynderau i'r cartrefi hynny.

Gwnaed asesiad o'r darpariaethau llecynnau agored sydd yn yr ardal ar hyn o bryd (600m o safle'r cais) ac mae'n amlwg bod mwy na digon o ddarpariaeth chwarae anffurfiol yn yr ardal.

Polisi PCYFF2: Mae'r Meini Prawf Datblygu yn nodi y gwrthodir caniatâd cynllunio lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau trigolion lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu gymeriad yr ardal oherwydd mwy o weithgaredd, aflonyddwch, dirgryniad , sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Rhodddwyd ystyriaeth i effaith cyfleusterau parcio ceir a fyddai'n agos at eiddo preswyl gerllaw. Bydd ffens yn cael ei chodi ar ffin y lleoedd parcio ger 61-65 Ffordd Tudur i liniaru effaith unrhyw olau o'r ceir sy'n parcio gerllaw.

Mae Polisi TRA2: Safonau Parcio yn nodi y dylai'r ddarpariaeth barcio ar gyfer pob modd o deithio gwrdd â Safonau Parcio'r Cyngor. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, dylid rheoli'r galw am leoedd parcio ar gyfer ceir a dylid annog darpariaeth barcio ar gyfer dulliau eraill o deithio, megis beicio.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae parcio yn broblem fawr yn yr ardal ac mae'r bobl leol wedi gofyn am fwy o le parcio. Ystyrir y bydd darparu lleoedd parcio ychwanegol ar gyfer ceir yn gwella'r rhwydwaith priffyrdd ac yn gostwng nifer y ceir sydd wedi'u parcio ar ochr y ffordd. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r datblygiad.

Effaith ar eiddo preswyl

Rhodddwyd ystyriaeth i effaith y cynnig ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Daethpwyd i farn gytbwys ar effaith y lleoedd parcio ar eiddo cyfagos a'r angen dybryd am leoedd parcio ychwanegol yn yr ardal.

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i godi wal 900mm o uchder ar y ffin ger 61-65 Ffordd Tudur i liniaru llygredd golau posib o oleuadau ceir. Efallai y bydd rhywfaint o aflonyddwch cyffredinol yn sgil agor a chau drysau ceir ond mae'r angen am lecynnau parcio ychwanegol i geir yn llawer mwy na'r effeithiau ar eiddo preswyl cyfagos. Bydd yr ardal parcio ceir yn gwasanaethu'r trigolion cyfredol a bydd yn welliant sy'n lleihau tagfeydd ar y ffordd. Ni dderbyniwyd llythyrau gwrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo cyfagos.

Casgliad

Mae angen dybryd am le parcio ychwanegol yn yr ardal hon ac nid ystyrir bod gan y 3 darn o dir dan sylw unrhyw werth sylweddol o ran hamdden, mwynderau neu fywyd gwylt. Ni fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos i'r fath raddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio. Mae wal 900mm o uchder wedi'i chynnig ar ffin y safle i liniaru effaith unrhyw olau o oleuadau ceir ar ffenestri'r tai. Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol y cyfeirir atynt ym mhrif gorff yr adroddiad.

Argymhelliad

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

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

(03) Rhaid codi'r wal derfyn fel y dangosir ar luniad rhif 0007 S1 Diwygiad 01 cyn dechrau defnyddio'r maes parcio a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

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

- Lliniaru Arfaethedig - 0007 S1 Adolygiad 01 derbyniwyd 15/9/20

- **Cynllun Lleoliad - 0001 S0 P01.1**
- **Cynllun Safle - 0004 S1 Adolygiad 01**
- **Cynllun Lleoliad y Safle - 0005 S1 Adolygiad 01**
- **Gwybodaeth y Briffordd- 0006 S1 Adolygiad 01**
- **Gwybodaeth Parcio Optiwn 1- 0001 S0 P01.1**

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

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.