

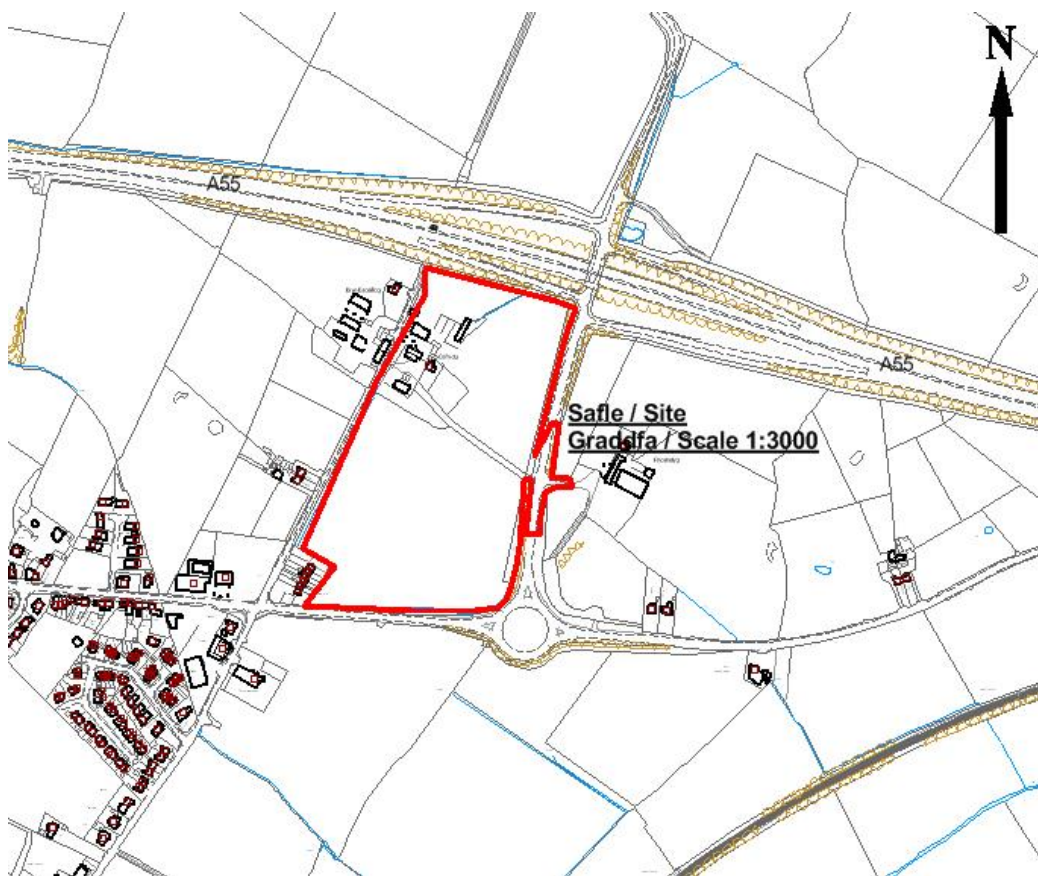
Rhif y Cais: **33C304B/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Menai Science Park

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel fferm presennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Outline application with some matters reserved for the demolition of the existing farm, erection of a science park, creation of a car park together with the creation of a new vehicular access at

Junction 7 of the A55 (wrth ymyl / near Cefn Du), Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio:13.05.15

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais ar dir ym mherchenogaeth y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl er mwyn penderfynu arnynt yn y dyfodol ac eithrio mynediad i'r safle.

Mae'r cais yn ymwneud â dymchwel adeiladau allanol y fferm, cadw'r tŷ fferm a datblygu arwynebedd llawr newydd i greu parc Gwyddoniaeth. Mae'r datblygiad yn cynnwys yr elfennau a ganlyn:

- 22,703 metr sgwâr o arwynebedd llawr, wedi'i rannu ar draws wyth adeilad dau a thri llawr mewn uchder.
- Mynediad a phorthdy cysylltiedig
- Man i barcio ceir
- Llecyn agored wedi'i dirlunio

Ceisia'r datblygiad fod yn fan addas ar gyfer gwaith ymchwil a datblygu sy'n gysylltiedig â phrosiectau sydd ynghlwm wrth dechnolegau ynni adnewyddadwy ac amgylcheddol.

Bwriad y datblygwr yw bod ar y safle erbyn haf 2016 gan gwblhau'r cam cyntaf (yn cynnwys yr isadeiladwaith, gwasanaethau a'r 'prif' adeilad) erbyn 2017. Y disgwyl yw y bydd yn cymryd oddeutu 10 mlynedd i gwblhau gweddill y datblygiad a chaiff ei ddatblygu mewn ymateb i'r galw yn y farchnad.

Mae'r wybodaeth gefnogi a ganlyn wedi'i chyflwyno gyda'r cais:

- Datganiad Cynllunio ac Adfywio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad o Ymgynghori â'r Gymuned
- Asesiad ar yr Effaith ar y Gymraeg
- Asesiad ar yr Effaith ar yr Economi
- Asesiad Trafnidiaeth
- Cynllun Gweithredu ar gyfer Teithio
- Fframwaith Cynllun Teithio Gwyrdd
- Adroddiad Cyfnod 1 ar Gyflwr y Tir
- Asesiad Archeolegol
- Asesiad Sŵn
- Asesiad ar y Tirlun a'r Effaith Weledol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Ecolegol a Methodoleg Lliniaru / Strategaeth Gwarchod Ystlumod
- Asesiad ar goedyddiaeth
- Astudiaeth o Dechnoleg Carbon Isel a Dim Carbon
- Adroddiad ar ddisbarthiad Tir Amaethyddol

Mae'r cais hefyd yn cynnwys Penawdau Telerau fersiwn ddrafft Ymrwymiad Adran 106 i wella mynediad i'r safle fel a ganlyn:

- Cyfraniad ariannol i hwyluso gwelliannau i arosfannau bysus
- Cyfraniad ariannol tuag at greu cyswllt i gerddwyr a seiclwyr ar ochr ddeheuol yr A5.

Mae'r safle ar oddeutu 7-8 hectar o dir amaethyddol agored tuag at ben gogledd-ddwyreiniol pentref Gaerwen. Yng nghornel ogledd-orllewin y safle mae tŷ fferm a grŵp cysylltiedig o adeiladau allanol.

Mae'r safle oddi ar gyffordd 7 yr A55 ac mae ffyrdd ar bob ochr i'r safle: yr A55 i'r gogledd, yr A5152 i'r dwyrain, yr A5 i'r de a ffordd fynediad i'r gorllewin.

Y bwriad yw cael ar y safle trwy ddefnyddio cylchfan newydd ar briffordd yr A5152 sy'n cysylltu cyffordd 7 yr A55 â'r A5 a'r pentref.

Credir ei bod yn ddefnyddiol ar y cychwyn cyntaf i roi disgrifiad byr o'r hyn a olygir gyda Pharc Gwyddoniaeth ac egluro sut mae'n wahanol i weithgarwch cyflogaeth gyffredin. Yn hyn o beth mae'r 'Datganiad Cynllunio ac Adfywio' a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddefnyddiol ac mae'n egluro:

Mae'r 'United Kingdom Science Parc Association' yn diffinio 'Parc gwyddoniaeth' fel a ganlyn: 'Cynllun trosglwyddo technoleg a chefnogaeth busnes yw parc gwyddoniaeth sydd:

- Yn annog ac yn cefnogi cychwyn a meithrin busnesau twf uchel sy'n cael eu harwain gan arloesedd, ac sy'n seiliedig ar wybodaeth
- Yn sicrhau amgylchedd lle gall busnesau mwy a rhyngwladol ryngweithio'n agosach gyda chanolfan benodol i greu gwybodaeth er lles y naill a'r llall.
- Â chysylltiadau ffurfiol a gweithredol gyda chanolfannau creu gwybodaeth megis prifysgolion, sefydliadau addysg uwch a sefydliadau ymchwil'.

Â'r datganiad yn ei flaen i egluro y bydd arwynebedd llawr (swyddfa, labordy a gweithdai) ar gael ac yn hyblyg i gyd-fynd â gofynion deiliaid a dargedir. Fel arfer, maent yn canolbwyntio ar sector, neu set benodol o weithgarwch sy'n gysylltiedig â gwyddoniaeth ac yn gwerthu eu hunain o gwmpas hwnnw, a rôl Rheolwyr y Parc Gwyddoniaeth yw gweithredu polisïau dewis tenantiaid. Yn ogystal â hyn, mae rheolwyr yn rhyngweithio gyda sefydliadau addysgol a busnesau'r sector preifat yn y maes hwn i sicrhau bod y deiliaid cywir yn cael lle.

Dywedir hefyd fod rhai o'r manteision busnes o gael busnesau o'r un meddwl gyda'i gilydd yn yr un lle yn cynnwys datblygu cynhyrchion, arloesedd, rhwydweithio a ffactorau beunyddiol megis rhannu cyfleusterau a chyfleoedd i gyfarfod. Gwelir bod creu amgylchedd sy'n annog cydweithredu anffurfiol a digymell yn allweddol wrth feithrin arloesedd a thwf.

Ffactor allweddol arall yn eu llwyddiant yw creu'r amgylchedd ffisegol cywir i annog brandio, rhyngweithio ac arloesedd - lle mae adeiladau unigol sydd wedi'u dylunio i ansawdd uchel, gofodau a rennir a thirlunio'r safle yn angenrheidiol h.y. lleoliad atyniadol.

Dywedir hefyd fod arweiniad y Comisiwn Ewropeaidd yn nodi mai nodwedd gyffredin Parc Gwyddoniaeth llwyddiannus yw cyfran uchel y Busnesau Bychain a Chanolig sydd wedi cael lle ac, o'r herwydd, ymhlith y gwasanaethau nodweddiadol sydd ar gael trwy ddarparu gofod a rheolaeth, mae: caffi, gwasanaethau ysgrifenyddol, cyngor cyfreithiol a chyngor ar hawliau eiddo deallusol; cyngor ariannu, cefnogaeth ar gyfer tyfu ac ehangu yn y dyfodol, a chyfleoedd rhwydweithio. Mae perthynas glir gyda Phrifysgolion neu gyfleusterau addysgol hefyd yn gwahaniaethu'r math hwn o ddatblygiad oddi wrth ddatblygiad cyflogaeth gyffredin arall ac mae adolygiad y Comisiwn Ewropeaidd yn nodi pwysigrwydd cynnwys y Prifysgolion i'w gweithrediad a'u llwyddiant ac, o gofio'r rôl a'r canolbwynt hwn, mae gan Barciau Gwyddoniaeth sylfaen leol gref o ran deiliaid.

Dywed yr ymgeiswyr y bydd y Parc Gwyddoniaeth yn canolbwyntio ar ynni, yr amgylchedd a thechnoleg lân, gan adeiladu ar gyfleusterau cyfredol y Brifysgol a sicrhau ei fod yn cyd-fynd â Rhaglen Ynys Ynni'r Cyngor sydd â'r nod o roi Môn ar flaen y gad o ran diwydiannau technoleg carbon isel.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y bydd yn anorfod y bydd cais o fath a maint hwn yn codi materion eang ac amrywiol eu hystod, rwyf wedi casglu'r hyn y credaf yw'r prif rai, fel a ganlyn:

A oes fframwaith polisi ai peidio sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac, os dyma'r achos, a dderbynnir bod y meini prawf ar gyfer dewis safle'n gadarn ac y bydd y datblygiad yn cyflawni'r manteision economaidd a honnir?

Yn sgil yr uchod,

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

A;

Pa reolau o ran defnydd y gellir eu defnyddio fel bod modd gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredin eraill?

Yn olaf,

Oes cyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n rhwystro'r safle rhag cael ei ddatblygu?

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisiau Strategol 1-6

Polisiau Pobl a Swyddi B1,B2,B6,B7,B8,B9

Polisiau Ynni C7,C8

Polisiau Amgylcheddol D4,D7,D15,D19,D20,D22,
D29,D32,D33

Polisiau Cludiant FF1, FF9,FF11, FF12, FF15,FF16,FF17, FF18

Cynllun Lleol Ynys Môn

1.Cyffredinol

2..Swyddi Newydd

5.Dylunio

23. Cludiant Cyhoeddus

24. Lein Amlwch

26. Parcio Ceir

28. Llifogydd môr ac afonydd

31 a 32 Tirlunio

35. Diogelu Natur

39. Archeoleg

41. Diogelu Adeiladau

42. Dylunio

45. Ynni Adnewyddadwy

49 Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedig wedi'i Stopio

PO1. Cyflogaeth
PO2. Strategaeth Trefi/Pentrefi a Hierarchaeth
PO3. Iaith a Diwylliant
PO4. Trafnidiaeth Integredig a Lleoliad y Datblygiad
PO8. Amgylchedd
PO8 b) Datblygiadau Ynni
GP1. Cyfarwydd Rheoli Datblygu
GP2. Dylunio
EP1 Tir ar gyfer Cyflogaeth
EP2 Diogelu Tir Cyflogaeth
EP4. Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig
EP6 Ailddefnyddio Adeiladau
EP18. Ynni Adnewyddadwy
TR1. Hierarchaeth y Ffyrdd
TR4. Trafnidiaeth Gyhoeddus
TR6. Lein Amlwch
TR9. Cerdded, Seiclo a Marchogaeth
TR10. Safonau Lleoedd Parcio
TR13. Rheoli Traffig
TO14. Lleoedd Mwynder
EN1. Cymeriad Tirwedd
EN14. Bioamrywiaeth
EN12. Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
EN13. Cadwraeth Adeiladau
EN14. Gorchmynion Cadwraeth Coed a Gwrychoedd
EN15. Prosiectau
EN16. Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Blanhigion ac Anifeiliaid
SG2. Datblygiad a Llifogydd
SG3. Dyfroedd Rheoledig
SG4. Cael Gwared â Charthion Aflan
SG6. Dŵr yn rhedeg oddi ar y wyneb
SG7. Sŵn
SG8. Ansawdd Awyr

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd wrthi'n datblygu - Mae'r fersiwn ddrafft newydd fynd allan i ymgynghoriad cyhoeddus. Er bod y safle wedi'i ddynodi dan bolisi CYF1 i'w ddefnyddio fel Parc Gwyddoniaeth, nid oes disgwyl cynnal Ymchwiliad i'r Cynllun cyn mis Ebrill 2016 ac mae'n annhebygol y caiff ei fabwysiadu cyn mis Rhagfyr 2016. O'r herwydd, ni chredir bod modd rhoi pwys ar hyn o bryd i'r polisi hwn sydd wrthi'n datblygu. Fodd bynnag, credir bod y sail tystiolaeth a ddefnyddir yng ngwaith paratoi'r cynllun yn berthnasol.

Polisi Cynllunio Cymru Cyhoeddiad 7 (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Cynllun Gofodol Cymru (2008): Adran 17-Gogledd-orllewin Cymru-Eryri a Môn.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr amgylchedd trefol a gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru (2002)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Ymrwymadau Cynllunio(Cytundebau Adran 106) (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa (2014)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Anfonwyd yr ymgynghoriadau allan ar 12.12.2014 ac mae modd crynhoi'r ymatebion fel a ganlyn:

Y Cyngorydd Victor Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Hywel Eifion Jones Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r egwyddor o sefydlu parc Gwyddoniaeth a'r manteision economaidd a ddaw yn ei sgil ond mae'n gwrthwynebu'r bwriad cyfredol. Dyma grynodedd o'r gwrthwynebiadau:

- Yn credu bod y broses ymgynghori wedi bod yn annigonol.
- Byddai'n arwain at orddarpariaeth o dir cyflogaeth yng Ngaerwen.
- Byddai'n ymyrraeth amlwg ac anghyson yn y cefn gwlad.
- Pryderon y byddai'r bwriad yn arwain at ragor o dir datblygu yng ngogledd y pentref.
- Credau y byddai diddordebau cadwraeth natur ac archeolegol yn cael eu peryglu.
- Effaith weledol ar eiddo cyfagos a cholli golygfeydd o Eryri.
- Mynedfa i'r safle'n anaddas ac effaith andwyol ar dagfeydd traffig yng Ngaerwen.
- Pryderon nad oes digon o le i gymryd carthffosiaeth.

- Pryderon a yw'r systemau Draenio Dŵr Wyneb arfaethedig yn addas.
- Amheuan ynghylch nifer 'pobl ifanc Môn' a gâi eu cyflugi.
- Pryder ynghylch colli tir amaethyddol.

-Pryder y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y diwydiant twristiaeth.

Gwasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol y Cyngor- Yn cadarnhau eu bod yn hapus gyda faint o fanylion a roddwyd mewn perthynas â'r manteision economaidd posib sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Wedi gosod allan cyd-destun y polisi cenedlaethol a lleol, yn rhoi arweiniad ar y polisiau mwyaf perthnasol ac yn trafod y prif ystyriaethau polisi y mae'n rhaid eu cadw mewn cof.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad. Fodd bynnag mae'n berthnasol nodi nad oes hawl tramwy ar y safle.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Yn cadarnhau y cafwyd deialog parhaus gyda'r datblygwr cyn cyflwyno'r cais ac er cydnabod nad oes arwyddion hyd yn hyn bod yno weddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol, mae angen rhoi rhaglen o waith archeolegol yn ei lle cyn dechrau datblygu. Yn hyn o beth argymhellir amodau cynllunio safonol.

Dŵr Cymru - O ran carthffosiaeth, maent yn cadarnhau eu bod yn gweithio gyda'r datblygwr i sicrhau ateb sy'n draenio'n effeithiol holl gamau'r datblygiad. Ar hyn o bryd mae lle yn rhwydwaith y garthffos ar gyfer cam cyntaf y datblygiad (5,000 meter sgwâr o arwynebedd llawr). Mae asesiad pellach yn mynd rhagddo i asesu'r camau sy'n weddill ac efallai bydd yn rhaid 'uwchraddio' y system cyn eu datblygu. Mae disgwyl cwblhau'r asesiad hwn erbyn mis Medi 2015.

O ran cyflenwad dŵr, nid oes gwrthwynebiadau ac mae modd sicrhau cyflenwad dŵr i wasanaethu'r datblygiad.

Heddlu Gogledd Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru - Yn dweud yn rhinwedd eu swydd fel yr awdurdod priffyrdd ar gyfer yr A55 eu bod yn hapus cyn belled ag y bydd amodau.

Cymdeithas Frenhinol er Gwarchod Adar - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cadw - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio'r Cyngor – Yn cadarnhau fod y safle mewn ardal a wasanaethir gan system garthffosiaeth gyhoeddus a bod y ddamcaniaeth ddylunio ar gyfer y cynlluniau draenio dŵr wyneb a budr yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno bwriadau dylunio ac adeiladu manwl gydag unrhyw gais (ceisiadau) cynllunio manwl yn y dyfodol.

Adain Priffyrdd y Cyngor – Yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad mewn egwyddor, cyn belled â bod amodau'n ymwneud â chyflwyno rhagor o fanylion cyn adeiladu, ac ymrwymiad adran 106 yn ei gwneud yn ofynnol gwneud gwelliannau i'r arosfannau bysus a'r cysylltiadau i gerddwyr /seiclwyr yng nghyffiniau'r safle.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Yn rhannu eu sylwadau'n dri phennawd: Perygl o Lifogydd, Llygredd a Bioamrywiaeth fel a ganlyn:

Yn cadarnhau eu bod yn cytuno'n gyffredinol gyda chynnwys yr Asesiad ar Ganlyniadau Llifogydd ac yn dweud y dylid cynnal ymchwiliadau ychwanegol er mwyn rhoi sylw i unrhyw faterion llifogydd/draenio pellach.

O ran llygredd, maent yn cadarnhau fod y dyfroedd a reolir ar y safle o sensitifrwydd amgylcheddol isel ac yn argymhell y dylid dilyn yr egwyddorion a'r polisiau sy'n llywodraethu llygru tir a systemau draenio cynaliadwy.

Croesewir yr ymrwymiad i wella bioamrywiaeth ac ni chredir bod y datblygiad yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar rywogaethau a warchodir. Argymhellir rhagor o arolygon i asesu'n llawn effeithiau unrhyw geisiadau yn y dyfodol.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirlun y Cyngor – Daw i'r casgliad y byddai unrhyw effeithiau ar y tirlun yn lleol i'r safle a bod modd cynnwys camau lliniaru i osodiad y datblygiad ac y bydd y ffaith y caiff y datblygiad ei adeiladu fesul cam yn golygu gostwng yr effaith ym mhellach.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – yn hapus gyda'r datblygiad a'r 'Methodoleg Lliniaru/Strategaeth Gwarchod Ystlumod' sydd wedi'i pharatoi gan y datblygwr.

Swyddog Iechyd Amgylcheddol y Cyngor – Mae'n rhannu ei sylwadau yn dri phennawd: Gwarchod yr Amgylchedd, Sŵn a Thir llygredig, fel a ganlyn:

Yn awgrymu amodau cynllunio priodol i reoli niwsans posib o waith adeiladu ac yn argymhell cynnal asesiad o olau artiffisial i asesu effeithiau posib ar eiddo cyfagos.

Yn awgrymu amodau cynllunio sy'n gosod cyfyngiadau sŵn ac yn cadarnhau na fyddai'r cyfryw lefelau sŵn yn cael unrhyw effaith acwstig andwyol ar yr ardal.

Yn derbyn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais y credir mai perygl bychan sydd i dir y safle gael ei lygru, a hynny'n seiliedig ar ddefnydd amaethyddol hanesyddol o'r tir.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – dim gwrthwynebiadau cyn belled â bod amod cynllunio ynghlwm wrth unrhyw gais yn rheoleiddio manylion dylunio unrhyw gyrff o dir gwlyb/dŵr arfaethedig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Yn sgil cyhoeddusrwydd statudol a roddwyd ar ffurf hysbysebion yn y wasg, arddangos rhybuddion safle ac anfon llythyrau unigol i'r eiddo hynny y byddai'r datblygiad yn cael yr effaith fwyaf uniongyrchol arnynt, mae'r ymatebion a ganlyn wedi dod i law:

16 o lythyrau unigol yn cefnogi ac mae modd eu crynhoi i nodi'r manteision economaidd i'r economi lleol a pha mor briodol yw'r safle.

Llythyr yn na gwrthwynebu nac yn cefnogi'r datblygiad ond yn gwneud cyfres o bwyntiau ynghylch ymarferoldeb ariannol tymor hir y cynllun.

Llythyr yn gwrthwynebu gan ddweud fod pentref Gaerwen yn lleoliad anaddas ac y bydd y datblygiad yn amlwg yn y tirlun, yn arwain at golli tir amaethyddol ac yn peri problemau traffig a dŵr wyneb.

Casgliadau ar ymatebion i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd: Cyfyngir y gwrthwynebiadau i'r rhai hynny a wnaed gan y Cyngor Cymuned ac un preswlydd lleol. Er bod y materion hyn yn cael eu trafod yn yr adroddiad ei hun, credir bod modd ymdrin ag unrhyw faterion sy'n disgwyl sylw trwy amodau a/neu Ymrwymadau Adran 106.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C304/SCR- Barn sgrinio ar gyfer Parc Gwyddoniaeth ar dir yng Nghyffordd 7 yr A55, Cefn Du,

Gaerwen. Nid oes raid wrth Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol 09.09.2014.

33C304/SCR- Barn sgrinio ar gyfer Parc Gwyddoniaeth ar dir yng Nghyffordd 7 yr A55, Cefn Du, Gaerwen. Nid oes raid wrth Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol 09.09.2014.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Oes fframwaith polisi sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

Mae Rhan 38(6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol bod rhaid penderfynu ar geisiadau am ganiatâd cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu statudol onid oes ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Ar hyn o bryd mae'r cynllun datblygu statudol mabwysiedig ar gyfer Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn 2005, dewisodd y Cyngor beidio â mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol. Fodd bynnag, mae'n parhau'n ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Caiff Gaerwen ei gydnabod fel pentref diffiniedig yn y cynllun lleol ac fel canolfan eilaidd yn y cynllun datblygu unedol sydd wedi'i stopio. Mae'r safle y tu allan i ffiniau datblygu fel y gwelir yn y cynlluniau hyn ac nid yw wedi'i ddynodi.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n gosod y sefyllfa lle mae'r cynllun datblygu wedi dyddio; sef y sefyllfa ym Môn, ac yn dweud y dylai'r awdurdodau cynllunio lleol, dan yr amgylchiadau hyn, roi llai o bwys iddynt mewn amgylchiadau fel hyn, a hynny o blaid ystyriaethau perthnasol eraill, megis y polisi cynllunio cenedlaethol sy'n ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol symud tuag at economi carbon isel ac mae'n sefydlu rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy.

Ar hyn o bryd, mae Cyngor Sir Ynys Môn, mewn partneriaeth â Chyngor Gwynedd wedi dechrau'r broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd lle ymgynghorwyd â'r cyhoedd ynghylch y fersiwn sydd ar gael i'w harchwilio. Er bod y safle wedi'i neilltuo dan Bolisi CYF1 i'w ddefnyddio fel Parc Gwyddoniaeth, ni ragwelir y cynhelir Ymchwiliad i'r Cynllun cyn mis Ebrill 2016 ac mae'n annhebygol o gael ei fabwysiadu cyn mis Rhagfyr 2016. O'r herwydd, ni chredir bod modd rhoi pwys i'r polisi hwn sy'n datblygu ar hyn o bryd.

Er gwaethaf hynny, mae'r safle wedi'i nodi fel Parth Menter gan Lywodraeth Cymru er mwyn cefnogi Rhaglen Ynys Ynni'r Cyngor sydd â'r nod o roi Môn ar flaen y gad o ran diwydiannau technoleg carbon isel. At hyn, mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol mabwysiedig y Cyngor, 'Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa' ym Mholisi GP30 ac sy'n ymwneud â choridor yr A5/A55, yn nodi'r parc Gwyddoniaeth fel datblygiad y mae posib ei gysylltu â'r Wylfa, i ddigwydd ar hyd Coridor yr A55. Mae disgwyl i'r Parc Gwyddoniaeth a'r Cysylltiadau â Phrifysgol Bangor gyfrannu tuag at sefydlu'r Ynys fel canolfan ragoriaeth ar gyfer ynni carbon isel. Yn ôl y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol, safle strategol yng Nghyffordd 7 yr A55 yw'r dewis leoliad ar gyfer y Parc Gwyddoniaeth. Yn amlwg, mae'r ffactorau hyn yn ystyriaethau perthnasol ac iddynt ryw gymaint o bwysau.

Er derbyn bod y cynllun datblygu wedi dyddio mae'n amlwg yn berthnasol ei ystyried. Mae Polisi 2 ynddo'n dynodi ac yn gwarchod cyfres o safleoedd, gan gynnwys rhai yn Llangefni a Gaerwen i'w datblygu ar gyfer cyflogaeth (fel mae Polisi EP1 y Cynllun Datblygu Unedig sydd wedi'i Stopio), y mae nifer ohonynt yn parhau heb eu datblygu, Canolfan Magu Gwartheg a Lledwigan yn Llangefni a'r Estyniad i Stad Ddiwydiannol Gaerwen.

Nid yw'r bwriad cyfredol yn cynnwys datblygu'r safleoedd hyn. Fodd bynnag, mae cyngor y polisi lleol a'r polisi cenedlaethol yn ddigon hyblyg i ganiatáu ar gyfer cynnydd/newid yn y galw. Er enghraifft,

mae modd defnyddio Polisi 2 y cynllun lleol a pholisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol sydd wedi'i stopio i gefnogi datblygiad cyflogaeth ar safleoedd eraill y tu mewn i aneddiadau cydnabyddedig neu ar eu cyrion ar yr amod eu bod o'r maint a'r math sy'n gyson â'r ardal gyfagos ac yn gyson â pholisiau eraill y cynllun.

Gan fod y safle hwn ar ymyl anheddiad cydnabyddedig, credir bod fframwaith polisi yn ei le y mae modd ei ddefnyddio i gefnogi'r bwriad hwn.

A dderbynnir bod meini prawf dewis y safle'n gadarn?

Yn ôl paragraff 4.5.1 Nodyn Cyngor Technegol 23:

'Dylai targedau tir cyflogaeth y Cynllun Datblygu Lleol geisio sicrhau bod y cynllunio'n bodloni'r galw am dir, fel nad yw twf economaidd yn cael ei lesteirio gan ddiffyg tir. Fodd bynnag, nid oes raid i'r galw gael ei fodloni yn ardal yr yn awdurdod cynllunio lleol. Mae llawer o'r galw am dir cyflogaeth yn rhydd i symud ar draws ffiniau gweinyddol. Dylai awdurdodau gydweithio er mwyn llywio datblygiadau i'r lleoliadau sydd fwyaf cynaliadwy ac effeithlon (wrth ddyrannu safleoedd ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ac wrth ddelio â chynigion ar gyfer datblygu). Felly, dylai galw na ellir ei fodloni'n gynaliadwy yn yr ardal y mae'n codi gael ei fodloni mewn ardaloedd cyfagos, a dylai awdurdodau cynllunio gydweithio er mwyn rhoi lle i'r galw nad yw ynghlwm wrth ardaloedd penodol'.

O'r herwydd, mae'n bwysig ystyried a ydym yn derbyn ai peidio bod y safle a ddewiswyd ar gyfer y Parc Gwyddoniaeth yn un cynaliadwy a hefyd a ydym yn cytuno gyda'r ymarfer a gynhaliwyd i ddewis safle. Fel y dadleuwyd gan Gyngor Nodyn Technegol 23 defnyddiwyd dull gweithredu dilyniannol wrth ddewis y safle gan edrych ar safleoedd cyflogaeth a ddynodwyd y tu mewn i ffiniau trefol ac yna safleoedd ger ffiniau trefol. Roedd yr Ardal Chwilio yn cynnwys Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd sydd gyfagos. Fel y cyfryw, rhoddwyd ystyriaeth i safleoedd a ddynodwyd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn sydd wedi'i stopio a Chynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Lluniwyd rhestr wreiddiol o 70 i 80 o safleoedd ac roedd meini prawf gofynion y datblygwr yn berthnasol i bob safle er mwyn hidlo'r safleoedd anaddas. Mae modd crynhoi meini prawf y datblygwr fel a ganlyn:

- Oddeutu 7 i 8 hectar o dir.
- Yn hygyrch i gampws Prifysgol Bangor (dim mwy na thair 15-20 mewn car)
- Lleoliad deniadol.
- Yn weladwy o lwybr allweddol.
- Rheolaeth dros y safle cyfan.
- Ar gael i'w ddatblygu yn awr.

Diystyriwyd y rhan helaethaf o safleoedd oherwydd maen prawf cyntaf y datblygwr (maint y safle) ac arweiniodd hyn at 'restr fer' o'r safleoedd a ganlyn a oedd, o bosib, yn addas:

- Fferm Tŷ Mawr, Caergybi.
- Hen Dir Shell, Amlwch.
- Porth Amlwch, Amlwch.
- Tir ger Maes Awyr Mona.
- Estyniad i Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni.
- Canolfan Magu Gwartheg, Llangefni.
- Estyniad i Stad Ddiwydiannol Gaerwen.
- Stad Bryn Cegin, Bangor.

Cafodd hon ei thocio ymhellach gan mai dim ond y rhai hynny yn Llangefni, Gaerwen a Llandygai y mae modd cael atynt gydag ystod o ddulliau trafniadaeth ac o fewn yr amser teithio gofynnol o 15-20 munud i gampws y Brifysgol. Yn ei dro, wedi dadansoddi'r safleoedd hyn yn fanylach, y gred oedd mai safle'r cais cyfredol oedd y mwyaf priodol. Mae modd crynhoi casgliadau'r ymarfer hwn fel a ganlyn:

Cafodd safle Bryn Cegin ym Mangor ei hidlo allan oherwydd bod gormod o dir ar gael a dim peirianwaith yn ei le i reoli defnyddiau diwydiannol cyffredinol ar dir cyfagos a fyddai'n peryglu'r lleoliad o ansawdd uchel y credir sy'n angenrheidiol ar gyfer Parc Gwyddoniaeth.

Ni chredwyd bod yr estyniad i Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni yn lleoliad addas o gofio natur y defnyddiau tir cyfagos ac nid oedd modd ei weld o lwybr allweddol.

Yn yr un modd, ystyriwyd bod y Ganolfan Magu Gwartheg yn Llangefni yn anaddas oherwydd defnyddiau cyfagos a rhaid oedd gadael datblygiad diwydiannol i gael mynedfa.

Y gred oedd fod Stad Ddiwydiannol Gaerwen yn anaddas gan mai dim ond wrth fynd trwy'r datblygiad diwydiannol presennol yr oedd modd cael mynediad at y safle. Nid yw hwn yn lleoliad addas.

Rhoddyd hefyd ystyriaeth i dir yng Ngholeg Menai, Llangefni ond y gred oedd nad oedd yn addas oherwydd ei leoliad i ffwrdd o goridor cludiant allweddol, cysylltiad gwael â'r brifysgol a bod y daith mewn car oddeutu 20 munud.

O'r herwydd, y ddau safle oedd yn weddill oedd safle'r cais cyfredol a safle Lledwigan yn Llangefni.

Credwyd bod safle'r cais cyfredol yn fwy addas oherwydd y ffactorau a ganlyn: cysylltiad gwell â Bangor, roedd i'w weld yn well o lwybr trafniadaeth allweddol, lleoliad mwy atyniadol, llai o effaith weledol ar y cefn gwlad agored, tir amaethyddol o ansawdd gwaelach a llai o bosibilrwydd archeolegol ac nid oedd adeilad rhestredig ar y safle.

Credir bod y dull gweithredu dilyniannol o ddewis y safle a ddefnyddiodd yr ymgeisydd yn gadarn a bod hyn, ynghyd â'r gofynion a nodwyd gan yr ymgeisydd, yn sail resymol dros gefnogi'r dewis hwn o safle.

Fydd y datblygiad yn gwireddu'r manteision economaidd a honnir?

Mae Asesiad ar yr Effaith Amgylcheddol ynghlwm wrth y cais ac mae'r asesiad hwn wedi'i baratoi yn unol â methodoleg diwydiant cydnabyddedig ac wedi'i sgrwttineiddio gan Wasanaeth Adfywio Economaidd a Chymunedol y Cyngor sy'n hapus gyda faint o fanylion a roddwyd gan yr ymgeisydd mewn perthynas â'r fantais economaidd bosib sy'n gysylltiedig â datblygiad y Parc Gwyddoniaeth.

Mae'r asesiad yn cynnal dadansoddiad sylfaenol o'r sefyllfa economaidd sydd ohoni; yn gosod y manteision a broffwydir ac yn asesu faint y manteision hyn yn cyd-fynd â strategaethau allweddol y Cyngor. Mae modd crynhoi'r casgliadau fel a ganlyn:

Credir bod yr 'ardal briodol y ceir effaith arni' yn ymestyn y tu draw i'r ward lle mae'r datblygiad ac, i bwrpas yr asesiad, mae 'lleol' wedi'i ddiffinio fel Ynys Môn. Dyma brif ganfyddiadau'r asesiad.

- Y bu gostyngiad yng nghyfran cyfanswm y boblogaeth sydd o oed gweithio.

- O fewn y boblogaeth sydd o oed gweithio, bu gostyngiad yn y rhai hynny sydd yn 16-44 oed gyda niferoedd cynyddol o bobl rhwng 45 ac oed ymddeol.
- Yn unol â'r duedd genedlaethol, mae cyfran y boblogaeth hon nad oes ganddi gymwysterau yn gostwng.
- Mae'r ardal yn syrthio y tu mewn i 60% o'r ardaloedd mwyaf amddifad yn genedlaethol.
- Mae'r proffil cyflogaeth yn gwyro tuag at gyflogaeth yn y sector cyhoeddus ac i ffwrdd o wasanaethau busnes a phroffesiynol.
- Mae oddeutu 65% o'r boblogaeth oed gweithio'n economaidd weithgar. Fodd bynnag, (ym mis Rhagfyr 2014), roedd 1,248 o bobl yn hawlio Lwfans Ceisio Gwaith – sydd, ar 3%, yn uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol.

Mae modd crynhoi'r manteision economaidd a broffwydir fel a ganlyn:

- swyddi adeiladu – bydd 77 swydd ar gael yn seiliedig ar wariant adeiladu amcangyfrifedig o oddeutu £49.1 miliwn dros gyfnod adeiladu 10 mlynedd
- Swyddi gweithredol - rhwng 153 a 723.
- Swyddi Anuniongyrchol - 76 i 361.
- Gwerth Ychwanegol Gros £2.86 miliwn y flwyddyn yn ystod y cyfnod adeiladu ac wedi hynny rhwng £7.4 a £34.8 Miliwn y flwyddyn yn ystod y cyfnod gweithredol.
- Gwariant amser cinio: £66,200 y flwyddyn neu £662,000 dros y cyfnod adeiladu ac wedi hynny rhwng £131,500 a £621,600 bob blwyddyn o weithredu.

Mae'r asesiad hefyd yn ystyried a yw creu Parc Gwyddoniaeth ar y safle arfaethedig yn cyd-fynd â nodau a blaenoriaethau'r Cyngor ac adolygir nifer o ddogfennau allweddol yn cynnwys: Strategaeth Adfywio Economaidd Ynys Môn, Rhaglenni Parth Menter Ynys Môn, Rhaglen Ynys Ynni a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Adeiladu Atomfa Newydd yn yr Wylfa. Daw'r dadansoddiad hwn i'r casgliad bod y datblygiad yn ymateb yn gadarnhaol i nifer o nodau a blaenoriaethau allweddol, er enghraifft, trwy:

- Gynorthwyo i ostwng allfudo a chreu cyfleoedd gwaith sy'n berthnasol i gryfderau'r Brifysgol ac annog graddedig i aros yn lleol.
- Gwella lefelau sgiliau
- Cyflawni gofod cyflogaeth o ansawdd uchel.
- Trwy gysylltiadau agos gyda gweithgareddau'r Brifysgol a gwaith ymchwil yn meithrin busnesau newydd sy'n gysylltiedig â'r Brifysgol ac yn eu cefnogi i ddatblygu.
- Bod mewn lleoliad strategol yng nghoridor twf yr A55.
- Creu canolfan ymchwil a datblygu ar gyfer ynni carbon isel.
- Creu cyflogaeth
- Meithrin cysylltiadau â sefydliadau addysgol.
- Gwneud y mwyaf o gyfleoedd sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r atomfa newydd
- Adeiladau ar gryfderau Prifysgol Bangor.

O'r herwydd, derbynnir bod y manteision economaidd sy'n debygol o godi o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol ac yn cyd-fynd yn agos â nodau a blaenoriaethau adfywio economaidd a chymunedol allweddol.

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

Un o agweddau allweddol y polisi cenedlaethol yw'r pwyslais ar gynaliadwyedd. Yng Nghymru, mae hyn yn golygu:

'gwella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol pobl a chymunedau, gan sicrhau ansawdd

bywyd gwell i'n cenedlaethau mewn ffyrdd sydd:

- yn hyrwyddo cyfiawnder cymdeithasol a chyfle cyfartal;
- yn gwella'r amgylchedd naturiol a diwylliannol ac yn parchu'i derfynau – gan ddefnyddio'n cyfran deg o adnoddau'r ddaear a chynnal ein hetifeddiaeth ddiwylliannol.

Datblygu cynaliadwy yw'n proses ar gyfer cyrraedd y nod o gynaliadwyedd.'

Yr hyn sy'n hanfodol er mwyn cyflawni'r uchod yw creu economi carbon isel gwydn a chreu cymunedau lle gall pobl fyw a gweithio. Credir bod achos argyhoeddiadol wedi'i wneud y bydd y manteision economaidd a chymdeithasol a gyfyd o'r datblygiad yn cyfrannu'n gadarnhaol i'r nodau hyn.

Mae cysyniad o fwiadau'r Parc Gwyddonol gan ganolbwyntio ar ynni adnewyddadwy a thechnolegau amgylcheddol yn ategol i hyn trwy, er enghraifft, glystyru a chydleoli defnyddiau yn y safle. O ran y datblygiad gwirioneddol ar y safle, ynghlwm wrth y cais mae 'Astudiaeth Technoleg Carbon Isel' sy'n asesu ac yn disgrifio'r gwahanol dechnolegau a dulliau carbon isel a dim carbon fydd yn cael eu defnyddio yn y cyfnod dylunio manwl.

O ran lleoliad y safle, mae mewn lle da i fanteisio ar ddulliau teithio i'r safle ac oddi yno trwy ffyrdd mwy cynaliadwy nag un person yn teithio mewn car a bydd Cynllun Teithio yn cael ei lunio i annog pobl i fabwysiadu a defnyddio'r cyfryw ddulliau teithio sydd mor ystyriol o'r amgylchedd.

Tra bo'r adran a ganlyn yn ystyried agweddau 'amgylcheddol y bwriad yn fanylach, gwelir unwaith eto bod y cyfraniad tuag at ddatblygiad cynaliadwy yn un cadarnhaol.

O'r herwydd, credir bod y bwriad yn 'ddatblygiad cynaliadwy' lle mae'r polisi cenedlaethol yn cyflwyno 'rhagdybiaeth o blaid'.

Pa reoliadau dros ddefnydd y gellir eu defnyddio er mwyn gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredin eraill?

Mae Parciau Gwyddoniaeth yn syrthio y tu mewn i Ddosbarth B1 Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Defnydd Dosbarthiadau) 1987 sy'n ddefnydd 'Busnes' yn cwmpasu:

- (a) Swyddfa (ac eithrio defnydd o fewn Dosbarth A2 'gwasanaethau ariannol a phroffesiynol').
- (b) Ymchwilio i gynhyrchion neu brosesau a'u datblygu
- (c) Unrhyw broses ddiwydiannol.

Mae'r Dosbarth yn cynnwys defnyddiau megis gweithgynhyrchu caledwedd a meddalwedd cyfrifiadurol, gwaith ymchwil a datblygu cyfrifiadurol, gwasanaethau ymgynghoriaeth ac ôl-wasanaeth, micro-beirianeg, gwaith ymchwil biodechnegol a fferyllol, datblygu a gweithgynhyrchu. Fodd bynnag, cymhwyster pwysig yw bod yn rhaid i'r defnydd fod yn un y mae modd ei gynnal mewn unrhyw ardal breswyl heb andwyo amwynder yr ardal honno trwy sŵn, dirgryniad, arogl, mygdarth, huddygl, lludw, llwch neu raean os yw am fod yn y Dosbarth hwn.

Credir bod gwaith datganedig y Parc Gwyddoniaeth ar ynni, yr amgylchedd a thechnoleg lân yn gorwedd yn gyfforddus gyda'r Dosbarth Defnydd hwn ac, o'r herwydd, a hefyd er mwyn gwahaniaethu rhwng y safle hwn a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill, y bwriad yw cyfyngu defnyddiau ar y safle o fewn Dosbarth Defnydd B1; yn enwedig felly i'r rhai hynny sy'n cael eu cynnwys gan rannau (a) a (b); lle ar gyfer swyddfeydd ac ymchwil a datblygu.

Bydd y cyfyngiad hwn mewn defnydd hefyd yn sicrhau nad yw prif ganolbwynt cysyniad y Parc

Gwyddoniaeth am gael ei lastwreiddio dros amser.

Oes unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n rhwystro'r safle rhag cael ei ddatblygu?

Draenio – Bydd traenio budr o'r datblygiad arfaethedig yn cael eu cysylltu â rhwydwaith y garthffosiaeth gyhoeddus.

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod lle ar gyfer cam cyntaf y datblygiad (oddeutu 5,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr) yn y system bresennol.

Fodd bynnag, efallai bydd yn rhaid 'uwchraddio' y system cyn datblygu gweddill y camau a chynhelir asesiad modelu hydrologig ar hyn o bryd i ganfod beth yw'r sefyllfa. O'r herwydd, y bwriad yw defnyddio amod cynllunio 'Grampian' er mwyn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyflwyno cynllun draenio manwl - gyda chymorth canlyniadau'r asesiad - cyn dechrau datblygu gweddill camau'r datblygiad. Mae Dŵr Cymru wedi cytuno ar y weithred hon a'i hargymell a chredir bod hon yn ffordd resymol ac ymarferol o fwrw ymlaen.

O ran Draenio Tir a Dŵr Wyneb, mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd ynghlwm wrth y cais a daw i'r casgliad mai'r unig ffynonellau o lifogydd posib yw dŵr daear a ffosydd draenio ar y safle ac, o'r herwydd, mae unrhyw risg yn isel. Er cydnabod y bu rhyw gymaint o lifogydd yn y gorffennol ar y safle ac mewn eiddo cyfagos, cesglir mai topograffi a dim gwaith cynnal a chadw ar y ffosydd a'r arllwysfeydd yw'r rheswm am hynny.

Yn unol â'r polisi cyfredol ac arfer da, bydd y datblygiad yn defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy i reoli dŵr sy'n rhedeg oddi ar y wyneb a chredir y bydd y camau hyn yn lliniaru yn erbyn llifogydd posib yn y dyfodol. Bydd mesurau rheoli ar y safle yn cyfyngu ar y dŵr fydd yn rhedeg oddi ar y wyneb i raddfeydd fydd yn cyfateb i raddfeydd tir glas cyn ei ddatblygu a bydd mesurau'n cael eu creu ar y safle i leihau'r llif er mwyn atal unrhyw lifogydd yn rhywle arall.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n cytuno'n gyffredinol â chynnwys a chanfyddiadau'r Asesiad o Ganfyddiadau Llifogydd a'r amcangyfrifon ar gyfer graddfeydd y dŵr sy'n rhedeg oddi ar dir glas a chyfeintiau'r dŵr a gaiff ei leihau. Gwneir sylwadau ynghylch unrhyw ffos y bydd dŵr yn llifo iddi a'r angen am ragor o waith ymchwilio i sicrhau nad oes mwy o risg i berchenogion tir trydydd parti. Awgrymir hefyd wneud gwaith ymchwilio pellach i werthuso'r posibilrwydd o ddefnyddio gwaith ymdreiddio fel ffordd o reoli gwaith draenio'r safle.

Cadarnhaodd Prif Beiriannydd y Cyngor (Rhwydwaith) fod damcaniaeth dylunio'r cynllun draenio'n dderbyniol mewn egwyddor, er yn nodi nad oedd dyluniau manwl ar gael hyd yn hyn. Awgrymwyd y bydd angen cyflwyno bwriadau ynghylch dyluniad manwl ac adeiladu gydag unrhyw geisiadau manwl yn y dyfodol ar y safle. Credir bod modd ymdrin â'r materion hyn gydag amodau cynllunio gan sicrhau yr ymchwilir i'r materion hyn yn llawn ac y cânt eu cynnwys mewn bwriadau manwl cyn y gellir dechrau datblygu ar y safle.

Dengys gwybodaeth a roddir gyda'r cais bod modd draenio'r safle'n effeithiol ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes tystiolaeth o ran draenio a fyddai'n awgrymu nad oes modd datblygu'r safle.

Ecoleg – Mae Arfarniad Ecolegol ynghlwm wrth y cais a daw i'r casgliad nad yw cynefinoedd ar y safle o ddiddordeb cadwraethol arwyddocaol ond nododd nifer o asedau posib: gwrychoedd, dŵr yn sefyll, coed ar wasgar, adeiladau a phosibilrwydd i ystumod, adar yn bridio a draenogod. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyflwyno gwaith tirlunio helaeth ar y safle yn cynnwys nodweddion ecolegol sydd â'r nod o gynyddu gwerth bioamrywiaeth e.e. dolydd o flodau gwyllt, plannu coed, cadw gwrychoedd a llynnoedd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi croesawu'r ymrwymiad hwn i wella

bioamrywiaeth ac wedi gwneud awgrym yng nghyswllt nodweddion i'w cynnwys yn y cyfnod dyluniau manwl. Er mwyn sicrhau bod hyn yn digwydd y bwriad yw cynnwys amod sy'n ei gwneud yn ofynnol cytuno ar Gynllun Rheoli Bywyd Gwyllt a Chynefinoedd ar gyfer y safle.

Yng nghyswllt Rhywogaethau a Warchodir, mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor wedi tynnu sylw at bosibilrwydd defnyddio'r safle fel cynefin i'r ystlum a'r dylluan wen. Yng nghyswllt y dylluan wen awgrymir bod arolygon addas a mesurau lliniaru posib ynghlwm wrth unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol (er gwaethaf y ffaith y bydd yr adeiladau sy'n debygol o gael eu defnyddio yn cael eu cadw).

Yng nghyswllt ystlumod, paratowyd 'Strategaeth Gadwraeth/Methodoleg Lliniaru' gan y datblygwr ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor yn hapus gyda'r gweithredu hwn. Bydd amodau cynllunio addas ynghlwm.

O ystyried gwarchod bioamrywiaeth, mae'r Cyngor yn fodlon, gyda'r mesurau lliniaru a ddisgrifir uchod, nad oes tystiolaeth y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y cyfryw ddi-ddordebau.

Priffyrdd – Y bwriad yw cael mynediad i'r safle'n uniongyrchol oddi ar briffordd yr A5152 sy'n cysylltu cyffordd 7 yr A55 â'r A5 a'r pentref. Bydd cylchfan newydd yn cael ei chreu yn y man hwn. Nid oes bwriad cael mynedfeydd eraill i gerbydau i'r safle ond mae bwriad cael mynedfa i gerddwyr ar hyd ffin ddeheuol y safle â'r A5 er mwyn cael cysylltiadau â'r pentref.

Mae'r cais wedi cael cefnogaeth Asesiad Trafnidiaeth a ddaw i'r casgliad na broffwydir materion gweithredu a bod digon o le ar gyfer y datblygiad heb achosi niwed.

Mae Adran Economi, Gwyddoniaeth a Thrafnidiaeth Llywodraeth Cymru ac Adran Priffyrdd y Cyngor fel cyrff statudol yr ymgynghorwyd â nhw ynghylch materion priffyrdd wedi adolygu'r wybodaeth ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Mae Llywodraeth Cymru yn gofyn am amodau fydd yn sicrhau y bydd unrhyw rwystr sŵn wedi'i osod yn ôl yn y datblygiad a bod golau'n cael ei ddylunio mewn modd fydd yn ei rwystro rhag llifo drosodd ar y gefnffordd. Credir bod y ddau amod yn rhesymol a byddant ynghlwm wrth y caniatâd.

Yn yr un modd, mae Adran Priffyrdd y Cyngor wedi awgrymu cyfres o amodau cynllunio sy'n ymwneud â dylunio ac adeiladu mynedfa'r safle a gosodiad y tu mewn i'r safle, manau parcio a llwytho, llwybr cerdded a chysylltiadau seiclo i'r datblygiad. At hyn, credir bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn angenrheidiol er mwyn sicrhau y terfir cyn lleied â phosib yn ystod y cyfnod hwn. Credir bod y ddau amod yn rhesymol a byddant ynghlwm wrth y caniatâd.

Mae Adran Priffyrdd y Cyngor hefyd wedi gofyn am Gynllun Teithio sy'n gosod y strategaeth a'r mesurau sydd i'w rhoi yn eu lle er mwyn annog mabwysiadu a defnyddio dulliau teithio sy'n ystyriol o'r amgylchedd, a hynny er mwyn hyrwyddo teithio i'r safle ac oddi yno mewn ffyrdd mwy cynaliadwy nag un person yn teithio mewn car. Y bwriad yw cynnwys amod cynllunio i sicrhau'r amcan hwn.

Yn ogystal â'r uchod, cafwyd cytundeb hefyd y bydd y datblygwr yn rhoi cyfraniadau ariannol i hwyluso gwelliannau mewn dwy arhosfan bysus i'r de-orllewin o'r safle a hefyd tuag at greu cyswllt 500m i gerddwyr a seiclwyr ar hyd yr A5. Mae Ymrwymiad Cynllunio dan Adran 106 y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref yn ei le i sicrhau'r arian hwn.

Dengys gwybodaeth a roddwyd gyda'r cais bod modd cael mynediad i'r safle'n effeithiol a diogel ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes rhesymau priffyrdd pam na ddylid datblygu'r safle.

Asesiad o'r Tirlun a'r Olygfa – Cyflwynwyd gyda'r cais Asesiad o'r Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa yn cwmpasu ardal astudio 5km o amgylch y safle ynghyd â Datganiad Dylunio a Mynediad ac Adroddiad Coedyddiaeth. Mae'r cyfan yn wybodaeth ddefnyddiol i'n cynorthwyo i ddeall y tirlun a broffwydir ac effaith weledol y datblygiad arfaethedig.

Mae'r safle yn Ardal Cymeriad y Tirlun 12 - Dwyrain-canol Môn. Caiff ardal Cymeriad y Tirlun ei disgrifio fel y parth rhagod mewndirol i'r Fenai ac mae i'w briodoli llawer i dirlun nodweddiadol bryniog Môn.

Materion perthnasol ac allweddol a nodir yn Ardal Cymeriad y Tirlun yw:

Dylai datblygiadau ar gyrion Pentrefi/Trefi:

- Fod ar ffurf ac o gymeriad sy'n briodol i bob pentref/tref
- Cael eu hystyried o ran effaith ar y tirlun ehangach yn hytrach nag ar y safle ei hun
- Ceisio integreiddio trwy ddefnyddio tirffurf, llystyfiant ac ati er mwyn lleihau i'r eithaf ar effeithiau.
- Sicrhau na ddefnyddir atebion safonol fel bod nodweddion cynhenid yr ardal yn cael eu cynnwys yn y dyluniad

Coridorau Trafnidiaeth

Dylai gwaith datblygu a rheoli newydd sicrhau:-

- Y rhoddir ystyriaeth gywir i effeithiau gweledol o'r briffordd/coridorau rheilffordd ac i mewn iddynt e.e. yr A55/A5.
- Bod mesurau lliniaru i'w priodoli i'r tirlun ehangach ac nad yw safleoedd yn cael eu hystyried ar eu pennau eu hunau.

O ran gosodiad y safle, mae'r Adroddiad Coedyddiaeth yn nodi coed addas i'w cadw o fewn y datblygiad gyda chanfyddiadau'r adroddiad coed yn llunio rhannau o'r gosodiad arfaethedig. Mae'r Asesiad ar y Tirlun a'r Olygfa hefyd yn gymorth i'r broses ddylunio a dywed y Datganiad Dylunio a Mynediad yn glir y dylai'r coed hyn gael eu cynnwys yn y gosodiad. Oherwydd cadw'r nodweddion hyn, mae gofyn newid y gosodiad, fydd yn cynnwys addasu adeiladau a manau parcio.

Er bod y cais yn pennu paramedrau bras y datblygiad o ran maint cyffredinol y datblygiad yn y safle, cais amlinellol yw hwn a bydd gofyn cael cyflwyniadau manwl yng nghyswllt gosodiad a thirlunio manwl ar gyfer pob cam y datblygiad. O'r herwydd, credir bod lle i'r addasiadau hyn heb newid natur yr hyn a fwriedir yn ormodol.

Yng nghyswllt y tirlun a'r effeithiau gweledol mae'r Asesiad yn ystyried Ardaloedd Cymeriad y Tirlun, Yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Parciau a Gerddi Hanesyddol, Rhwydweithiau Seiclo Cenedlaethol, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, Llwybr Arfordir Cymru. Effeithiau cymedrol yn unig a broffwydir ar gyfer nifer o nodweddion, megis y safle ei hun a llwybr troed a ddisgrifir fel un sy'n rhedeg ar hyd y safle (llwybr pengaead yw hwn ar hyn o bryd wedi'i gau i ffwrdd gan yr A55). Asesir mai isel fydd arwyddocâd yr effeithiau sy'n weddill neu un y mae modd ei hanwybyddu.

Er mai effeithiau y mae modd eu hanwybyddu ac effeithiau dros dro yw mesur yr asesiad o effeithiau'r adeiladu, o'n profiad ni, dengys y bydd prosiect fesul cam sy'n ymestyn dros nifer o flynyddoedd, o'r herwydd, yn cael effeithiau mwy nag un y mae modd ei hanwybyddu ac a broffwydir..

Yng nghyswllt effeithiau gweledol, dengys cysyniad dylunio'r datblygiad bod y broses ddylunio wedi esblygu a'r safle wedi'i agor i fyny i olygfeydd ehangach. O'r herwydd, cafwyd dyluniad llinellol sy'n

symud unedau a pharcio i ymyl y datblygiad tuag at olygfeydd o'r A55 a'r A5. Mae hyn wedi arwain at fwy o newid, sef yr hyn a broffwydwyd yn yr Asesiad e.e. oherwydd unedau 3b a 3c. Wrth asesu arwyddocad yr effeithiau gweledol, caiff derbynyddion preswyl eu disgrifio fel rhai o sensitifrwydd cymedrol. Byddwn yn ystyried bod y preswylfeydd agosaf yn sensitif iawn lle byddai newid mawr yn arwain at effeithiau sylweddol – ymdrinnir â'r agwedd hon mewn mwy o fanylder isod. Caiff defnyddwyr y ffordd eu disgrifio fel rhai sydd â sensitifrwydd isel ond byddem yn asesu bod gan y rhai hynny sy'n teithio ar yr A5 ac A55 sensitifrwydd cymedrol felly byddai maint y newid a broffwydir yn arwain at effeithiau gweledol cymedrol/bychain.

O ran lliniaru, y bwriad yw plannu nifer sylweddol o blanhigion: rhwng y manau parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fesul cam ac i'r dwyrain o'r safle y tu allan i gynllun parameter yr Adeilad. Er y gallai bod sgôp i gynyddu nifer y ffiniau a'r coed a gedwir ac a nodir yn arwyddocaol, mae'r safle hefyd yn cynnig sgôp ar gyfer ardaloedd sylweddol o ailblannu i gydbwysu colledion posib a gostwng effeithiau gweledol tymor hir.

Mae llawer o waith plannu'r tirlun ar wahân i ôl-traed yr adeiladau a heb ei bennu, o reidrwydd, gan y dull o adeiladu fesul cam. Fel hyn ceir cyfle o weithredu cynllun plannu yng nghanam cyntaf y prosiect er mwyn gostwng effeithiau gweledol andwyol a chynyddu manteision eraill a hefyd y defnydd cyfyngedig o domenni newydd neu dirffurfiau i wella gwaith tirlunio ffiniau. Y bwriad yw gofyn am amod i ganiatáu Strategaeth Cynllunio a Thirlunio ar gyfer y safle er mwyn hwyluso hyn. Unwaith eto caiff yr effeithiau ar fwynder gweledol eu hasesu fel rhai dros dro ac, oherwydd nad oes planhigion aeddfed wedi'u plannu ar ddechrau'r prosiect, yn rhai mawr. Er efallai bod yr effaith o fewn radiws o 5km i'r ardal astudio yn un y mae ei hanwybyddu, byddai'r effeithiau ar rai o'r manau gweld agosaf yn sylweddol.

Y bwriad yw cael lle parcio helaeth yn y gosodiad ac mae gofyn rhoi ystyriaeth i oes angen i'r holl fannau parcio fod wedi'u hwynebu'n galed, er enghraifft, gallai'r llecyn parcio ychwanegol fod â wyneb mân dyllog neu wyneb o wair a sicrhau bod golau yn cael ei gyfyngu i fannau canolog. Unwaith eto, mae modd ymchwilio i'r materion hyn ymhellach yng nghyfnod y dyluniad manwl.

Daw'r Asesiad i'r casgliad y bydd y bwriad i'w weld fwyaf wrth ddod oddi ar yr A5 gyda golygfeydd cyfyngedig o'r A55 ac i'r gorllewin ar yr A5 yn ogystal ag o nifer o leoliadau yng Ngaerwen. Nid ydym yn anghytuno â'r asesiad hwn ac rydym yn hapus na fydd effeithiau sylweddol ar y tirlun o fewn y radiws astudio 5km.

Nodir effeithiau tirlunio cymedrol yn y safle ac yn agos iddi ond nid ydynt yn ymestyn i'r ardal ehangach. Credir y gallai'r effeithiau gweledol fod yn fwy na'r hyn a broffwydir ond, unwaith eto, mae unrhyw effeithiau gweledol sylweddol neu gymedrol yn lleol i'r safle. Mae modd gwella'r gosodiad dangosol fel ei fod yn ymgorffori'n effeithiol y nodweddion a nodir uchod. Dylai gwaith adeiladu fesul cam a thirlunio ostwng hyd yr effeithiau gweledol sylweddol a chymedrol. Dylai newidiadau i'r gosodiad yn sgil yr uchod anelu at ostwng effeithiau a grëwyd gan natur linelllog y gosodiad a'r casgliad o adeiladau ar yr ymylon gogleddol a deheuol.

Cydnabyddir mai bychan fydd y newid yn y tirlun ehangach ac y caiff ei liniaru ymhellach dros amser wrth i'r planhigion ar y safle aeddfedu, er y bydd newid mawr yn agos.

Ar falans, ni chredir bod yr effaith ar y tirlun a'r olygfa yn sgil y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol.

Y Gymraeg – Mae Asesiad yr Iaith Gymraeg yn unol â'r fethodoleg a osodir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', sydd ynghlwm wrth y cais. Mae'r asesiad yn canolbwyntio ar wardiau Llanfihangel Ysgeifiog, Braint a Gwyngyll fel y gymuned 'leol' briodol y bydd y datblygiad arfaethedig yn fwyaf tebygol o gael effaith arni.

Mae'r asesiad yn datgelu bod dros 70% o'r boblogaeth hon yn siarad Cymraeg (o gymharu â 57% ar draws Môn yn gyfan) a daw i'r casgliad:

- Bod y datblygiad yn debygol o gael effaith gadarnhaol yn gyffredinol ar y Gymraeg yn y gymuned 'leol', i'w phriodoli i'r ffaith fod y datblygiad yn debygol o ddod â swyddi medrus o ansawdd uchel ac sy'n talu'n dda i mewn i'r ardal a fydd yn gwella cyfleoedd cyflogaeth ac yn cynyddu cyfoeth ymhlith preswylwyr lleol.
- Effaith negyddol bosib fyddai'r tebygolrwydd y byddai gweithwyr allweddol nad ydynt yn siarad Cymraeg yn symud i mewn i'r gymuned 'leol' gan gynyddu cyfran yr aelwydydd lle nad oes neb yn siarad Cymraeg. Credir y gellir gwneud iawn am hyn i ryw raddau wrth i siaradwyr Cymraeg sydd â chymwysterau da gymryd mantais o'r cyfleoedd gwaith a symud yn ôl i'r ardal.
- Ymhlith y mesurau lliniaru a nodwyd mae gwersi Cymraeg i Oedolion a chyrsgau Cymraeg hanfodol i blant nad ydynt yn siarad Cymraeg ac sy'n mynd i'r ysgolion cynradd lleol. (Mae'r ymgeiswyr wedi cadarnhau y caiff pecyn ei ddatblygu gan Menai Science Park Ltd i hyrwyddo hyn).
- Bydd cryfder a gwytnwch y Gymraeg a'i diwylliant yn y gymuned 'leol' yn sicrhau y caiff y Gymraeg ei chryfhau er gorau.

Derbynnir bod yr asesiad a gynhelir yn unol â methodoleg fabwysiedig y Cyngor yn gadarn ac, o'r herwydd, nid oes tystiolaeth y byddai'r datblygiad yn niweidiol i'r Gymraeg.

Tir Amaethyddol - caiff ansawdd tir amaethyddol ei raddio fel a ganlyn:

- Graddfa 1 – Ansawdd rhagorol
- Graddfa 2 – Ansawdd da iawn
- Graddfa 3a – Ansawdd da
- Graddfa 3b – Ansawdd cymedrol
- Graddfa 4 – Ansawdd gwael
- Graddfa 5 – Ansawdd gwael iawn

Mae polisi cynllunio lleol a Chenedlaethol yn ceisio gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol sy'n syrthio o fewn Graddfeydd 1 i 3b. Mae 'Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol a Phridd' ynghlwm wrth y cais sydd wedi codi samplau o bridd o'r safle a sicrhau eu bod yn cael eu dadansoddi mewn labordy. Datgelwyd bod y rhan fwyaf o'r safle (oherwydd bod y safle dan ddŵr, y strwythur yn wan a bod draenio gwael yno) yn syrthio o fewn graddfa 3b ac mai ansawdd cymedrol yn unig sydd iddo. Fodd bynnag, mae cyfran fechan o'r safle, sy'n cyfateb i 2.6 hectar ac yn y gorllewin, o ansawdd Graddfa 3a.

O'r herwydd, rhaid cydbwysu colli'r llecyn bychan hwn o dir amaethyddol o ansawdd da yn erbyn ystyriaethau eraill o bwys a pherthnasedd wrth benderfynu ar y cais hwn. Mae'r rhain yn cynnwys, ond ni chânt eu cyfyngu iddynt, y fframwaith polisi ehangach gydag ystyriaeth benodol i dwf economaidd, neilltuo'r safle yn Barth Menter a nodau a blaenoriaethau strategol y Cyngor.

Credir, yn y cydbwysu hwn, bod modd cyfiawnhau colli oddeutu 2.6 hectar o dir amaethyddol o ansawdd da gan y manteision ehangach a broffwydir ar gyfer y datblygiad.

Archeoleg - Mae 'Gwerthusiad Archeolegol' ynghlwm wrth y cais sydd wedi cynnwys ymchwiliad pen bwrdd i ddatblygiad hanesyddol y safle a'r ardal, archwiliad o waith cloddio blaenorol ac arolygon geoffisegol. Yna dilynwyd hyn gan gloddio 47 ffos yn mesur 20m x 20m ar draws y safle.

Gwnaed y gwaith hwn ar argymhelliad Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn rhinwedd eu gwaith fel ymgynghorwyr archeolegol y Cyngor sy'n cadarnhau fod y canlyniadau'n dangos nifer o gamau o weithgarwch, gyda dehongliadau cychwynnol yn awgrymu tref/bentref neu waith cynhanesyddol, o bosib yn cynnwys un neu fwy o gaeau, tystiolaeth strwythurol posib ac amryfal nodweddion arwahanol.

Mae'n werth nodi nad yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn credu eu bod o bwys rhyngwladol (er nad yn anarwyddocaol yn nhermau archeolegol) ac argymhellir y bydd gofyn cael rhaglen gynhwysfawr o liniaru ynghyd ag archif o adeiladau ffermio ar y safle. Awgrymir cytuno ar raglen o waith archeolegol cyn dechrau datblygu ar y safle a bod cofnod ffotograffig llawn yn cael ei wneud ac amodau cynllunio priodol yn cael eu rhoi ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd.

Yn ogystal, mae'r 'Gwerthusiad Archeolegol' yn edrych ar effaith y datblygiad arfaethedig ar asedau hanesyddol yn yr ardal. Roedd y rhan fwyaf o'r rhain yn adeiladau rhestredig Graddfa II ym mhentref Gaerwen, gyda'r agosaf yn felin wynt o'r ddeunawfed ganrif sydd 120m oddi wrth ffin y safle. Daeth y gwerthusiad hwn i'r casgliad fod y datblygiad arfaethedig yn anhebygol o arwain at unrhyw effaith sylweddol ar eu lleoliad ac ni wêl yr awdurdod cynllunio lleol unrhyw reswm dros anghytuno â'r asesiad hwn.

O'r herwydd, mae modd gweld nad oes tystiolaeth ar hyn o bryd i awgrymu y byddai archeoleg o bwys cenedlaethol yn rhwystro gwaith datblygu'r safle. Bydd amodau cynllunio priodol yn sicrhau y ceir lliniaru archeolegol trwy'r cyfan o'r cynllun.

Mwynder preswyl – Mae safle'r cais gryn bellter o'r prif eiddo preswyl yn y pentref ac, o'r herwydd, ni chredir y bydd yr effaith ar eu mwynder yn sylweddol. Er hynny, mae deg annedd sy'n agos iawn i safle'r cais a bydd y datblygiad, yn anorfod, yn cael llawer mwy o effaith arnynt. Dyma'r anheddau:

Chwe annedd teras - Maes Hyfryd.
Dwy annedd lled-ar wahân - Islwyn a Dolydd.
Un annedd ar wahân - Bryn Esceifiog.
Un annedd ar wahân – Rhoshelyg.

Dichon y bydd aelodau'n cofio gweld lleoliad yr eiddo hyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig pan ymwelwyd â'r safle ym mis Ionawr.

Er nad oes yr un o ddeiliaid yr eiddo hyn wedi gwrthwynebu i'r awdurdod cynllunio, mae Polisi Cynllunio Cymru'n ei gwneud yn glir ei bod yn ddilys ystyried effaith bwriad ar fwynder eiddo cyfagos. Yn ôl paragraff 3.1.7:

'Nid yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu buddiannau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried cynigion yn nhermau eu heffaith ar amwynder a'r defnydd presennol o'r tir a'r adeiladau er budd y cyhoedd. Mae'r Llysoedd wedi dyfarnu bod budd yr unigolyn yn agwedd ar fudd y cyhoedd, ac felly mae'n ddilys ystyried yr effaith a gaiff cynnig ar amwynder eiddo cyffiniol. Fodd bynnag, dylid seilio ystyriaeth o'r fath ar egwyddorion cyffredinol, gan adlewyrchu budd ehangach y cyhoedd (er enghraifft, safon o "fod yn gymdogion da") yn hytrach na phryderon yr unigolyn'.

Ceir trafodaeth isod ar effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynder yr eiddo hyn:

Maes Hyfryd. Mae prif wyneb yr anheddau hyn ar ongl i fwrdd oddi wrth safle'r datblygiad dros gefnffordd yr A5 a thuag at gefn gwlad agored a mynyddoedd Eryri tu draw iddo. Ar y 'lletem' o dir y tu mewn i safle'r cais, sydd union o flaen yr anheddau hyn nid oes adeiladau, dim ond llwybr troed yn

cysylltu'r datblygiad â'r Gaerwen a phlanhigion isel. Mae lleoliad y llwybr hwn wedi'i symud oddi wrth yr anheddau yn sgil ymgynghoriad lleol.

Mae'r adeilad agosaf oddeutu 50m o dalcen y teras, sef adeilad 2b, sydd ag arwynebedd llawr o 2,776 metr sgwâr ac sydd i fyny i ddau lawr mewn uchder. Mae'r llecyn parcio ceir ar gyfer yr adeilad hwn (ynghyd ag adeiladau 2a a 2c) rhwng yr adeilad a'r anheddau ynghyd â manau sydd wedi'u tirlunio.

Ar falans, ni chredir y peryglir mwynder yr anheddau hyn i'r fath raddau bod yn rhaid gwrthod y cais am y rhesymau hyn. Mae'r datblygiad adeiledig ddigon pell i ffwrdd ac mae eu cyfosodiad o'r fath y cedwir prif wyneb yr anheddau a cheir lliniaru hefyd wrth dirlunio. Mae'n anorfod y bydd deiliaid yn gweld newid sylweddol yn y staus quo gan na fydd y tir yn agored ac yn amaethyddol mwyach. Fodd bynnag, ni chredir y byddai'r newid hwn yn bod mor anghymdogol fel ei fod yn annerbyniol.

Islwyn a Dolydd - Mae'r eiddo hyn ar yr ochr arall i'r ffordd fynedfa gul sy'n gwasanaethu Cefn Du a Bryn Esceifiog ar hyn o bryd a bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol a sylweddol arnynt. Maent yn wynebu safle'r cais ac mae modd gweld mynyddoedd Eryri a'r tu draw iddynt oddi yno.

Bydd adeilad 2b union o flaen eu prif wyneb a bydd ei ddrychiad cefn oddeutu 60m i ffwrdd o'u drychiad blaen nhw. Y bwriad yw parcio ceir a thirlunio yn y tir rhyngddynt. Mae adeiladau 2a a 2c, ill dau yn adeiladau deulawr gydag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr a 1,093 metr sgwâr, y tu ôl i adeilad 2b ond maen nhw, hefyd, o flaen eu hwyneb blaen.

Bydd y newid mewn golygfeydd o'r anheddau hyn, heb os, yn sylweddol wrth i gefn gwlad agored droi'n drefol a thros amser y golygfeydd panoramig yn mynd.

Fodd bynnag, o ran yr effaith ar eu 'mwynder', credir bod yr adeiladau a'r llecynnau parcio yn ddigon pell fel na fyddant yn peri problemau o edrych drosodd, bwrw cysgod na hawlio'r ardal ormod. Ni chredir, ychwaith, y bydd lefel yr aflonyddu, yn sgil cerbydau a cherddwyr ar y safle, yn niweidio'r mwynder heb fod rhaid. Unwaith eto, bydd mesurau lliniaru trwy dirlunio'n gymorth i leddfu effeithiau dros amser.

O ran y colli golygfa a grybwyllwyd yn fyr uchod, ystyrir, yn gyffredinol, "nad oes hawl i olygfa". Er bod hynny'n wir mewn termau cyfreithiol caeth, nid yw'n golygu nad yw colli golygfa o reidrwydd yn amherthnasol i gynllunio. Gallai cael golygfa fod yn rhan bwysig o eiddo cyfagos a gallai ei cholli, felly, gael effaith andwyol ar fwynder preswyl yr eiddo hwnnw.

Er trafod y mater hwn, fodd bynnag, ar falans, y farn yn hyn o beth yw nad dyma'r achos gyda'r sefyll hon gan fod tir amaethyddol yn amgylchynu'r anheddau ar bob ochr ac un rhan yn unig o'u golygfa ehangach yw'r golygfeydd dros safle'r cais.

Bryn Esceifiog – Mae'r eiddo hwn ym mhen pellaf y lôn fynedfa sy'n gwasanaethu safle'r cais ar hyn o bryd a bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol arno. Mae'r annedd yn edrych drosodd ar yr adeiladau fferm yng Nghefn Du ar hyn o bryd.

Bydd adeilad 3b, sydd ag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr a hyd at dri llawr mewn uchder, o flaen yr annedd a bydd ei ddrychiad cefn oddeutu 50m i'w ddrychiad blaen a thu draw i hynny, oddeutu 90m i ffwrdd, bydd adeilad 3a, sydd hefyd ag arwynebedd llawr o 4,000 metr sgwâr ac yn drillawr ran uchder. Y bwriad yw cael llecynnau parcio a thirlunio rhwng yr adeiladau hyn a'r annedd.

Er na chredir bod maint y newid yn yr olygfa mor amlwg â'r hyn a brofir yn yr anheddau lled-ar wahân

a grybwyllir uchod (gan eu bod yn edrych allan ar adeiladau fferm ar hyn o bryd), cyfyd ystyriaethau tebyg a deuir i'r un farn gynllunio o ran yr effaith ar y 'mwynder'.

Rhoshelyg – Mae'r eiddo hwn ar yr ochr arall i lithrfa'r A5152 i'r datblygiad ac mae ei brif ddrychiad yn wynebu i ffwrdd oddi wrth safle'r cais dros gefn gwlad agored tuag at fynyddoedd Eryri.

3c yw'r adeilad agosaf ac mae iddo arwynebedd llawr o 1,640 metr sgwâr, mae hyd at dri llawr mewn uchder ac mae oddeutu 120 m i ffwrdd. O'r deg annedd sydd agosaf i safle'r datblygiad, credir mai ar fwynder hon y bydd y datblygiad yn cael yr effaith leiaf.

Yn syml, mae'r annedd yn wynebu i ffwrdd oddi wrth y datblygiad ac er bod yr adeiladau, o bosib, i'w gweld, credir bod digon o bellter rhyngddynt i sicrhau mai bychan fydd yr effaith ar y mwynder. Unwaith eto, bydd y mesurau lliniaru, trwy blannu, yn gostwng yr effeithiau dros amser.

Wrth gydbwysu'r ystyriaethau uchod y farn y daethpwyd iddi yw bod y datblygiad yn dderbyniol i fuddiannau'r cyhoedd ac nid yw'n cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos i'r graddau bod yn rhaid gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

7. Crynodeb

Oes fframwaith polisi sy'n ei gwneud yn bosib rhyddhau'r safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

Mae'r safle ar ymyl pentref cydnabyddedig ac mae'n gyson o ran maint a math. O'r herwydd, credir bod polisi fframwaith yn ei le y gellir ei ddefnyddio i gefnogi'r bwriad cyfredol.

A dderbynnir fod meini prawf dewis y safle'n gadarn?

Credir bod y dull gweithredu'n ddilyniannol a ddilynodd y datblygwr wrth ddewis safle yn gadarn a bod hyn, ynghyd â gofynion datganedig yr ymgeisydd, yn sail resymegol dros gefnogi'r dewis hwn o safle.

Fydd y datblygiad yn cyflawni'r manteision a honnir?

Derbynnir bod y manteision economaidd sy'n debygol o godi o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol ac yn cyd-fynd yn agos â nodau a blaenoriaethau economaidd a chymunedol allweddol y Cyngor.

Ydi'r datblygiad yn 'ddatblygiad cynaliadwy'?

Credir bod y bwriad yn cael ei ystyried yn 'ddatblygiad cynaliadwy' lle mae polisi cenedlaethol yn cyflwyno 'rhagdybiaeth o blaid'.

Pa reolaethau dros ddefnydd y mae modd eu defnyddio er mwyn gwahaniaethu rhwng y Parc Gwyddoniaeth a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill?

Y bwriad yw cyfyngu defnyddiau yn y safle o fewn y Dosbarth Defnydd B1; yn benodol felly i'r rhai hynny sy'n cael eu cynnwys gan rannau (a) a (b); lle ar gyfer swyddfeydd ac ymchwil a datblygu. Mae'r cyfyngiad hwn mewn defnydd yn gwahaniaethu rhwng y safle a safleoedd cyflogaeth cyffredinol eraill a bydd yn sicrhau nad yw prif 'ganolbwynt' cysyniad y Parc Gwyddoniaeth am gael ei 'lastwreiddio' dros amser.

Oes unrhyw gyfyngiadau amgylcheddol neu dechnegol ar y safle penodol hwn a fyddai'n

rhwystru datblygu'r safle?

Caiff yr unig wrthwynebiadau a wneir gan gorff statudol yr ymgynghorir â nhw eu cyfyngu i'r rhai a wneir gan y Cyngor Cymuned ac mae'r prif faterion y gwrthwynebwyd iddynt wedi cael sylw yng nghorff yr adroddiad hwn.

Rhoddwyd sylw i sylwedd y sylwadau hyn ac er eu bod, yn gyffredinol, yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio a'u bod wedi'u cadw mewn cof credir, yn ôl ffeithiau'r achos penodol hwn, ni chânt eu cefnogi gan dystiolaeth na dadansoddiad analytig a byddai gwrthod y caniatâd cynllunio am y rhesymau hyn yn afresymol

Draenio – Dengys gwybodaeth a roddir gyda'r cais bod modd draenio'r safle'n effeithiol ac nid yw cyrff statudol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes dystiolaeth o resymau draenio a fyddai'n awgrymu nad oes modd datblygu'r safle.

Ecoleg – O ystyried gwarchod bioamrywiaeth, mae'r Cyngor yn fodlon, gyda'r mesurau lliniaru arfaethedig, nad oes dystiolaeth y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y cyfryw fuddiannau.

Priffyrdd - Dengys gwybodaeth a roddir gyda'r cais bod modd cael i'r safle'n effeithiol ac yn ddiogel ac nid yw cyrff statudol a pherthnasol yr ymgynghorwyd â nhw'n gwrthwynebu. O'r herwydd, nid oes dystiolaeth o resymau priffyrdd a fyddai'n awgrymu nad oes modd datblygu'r safle.

Yr Effaith ar y Tirlun a'r Olygfa – Cydnabyddir y bydd newid mawr yn y cyffiniau agos er y bydd maint y newid yn y tirlun ehangach yn isel ac yn cael ei liniaru'n ehangach dros amser wrth i'r planhigion ar y safle aeddfedu.

Ar falans, ni chredir bod effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar y tirlun a'r olygfa'n annerbyniol.

Tir Amaethyddol – Credir bod modd cyfiawnhau colli oddeutu 2.6 hectar o dir amaethyddol o ansawdd da oherwydd y manteision datblygu ehangach a broffwydir.

Archeoleg – Nid oes dystiolaeth ar hyn o bryd sy'n awgrymu y byddai archeoleg o bwys rhyngwladol yn gwahardd datblygu'r safle. Bydd amodau cynllunio'n sicrhau y bydd mesurau lliniaru yn eu lle trwy'r cynllun i gyd.

Mwynder Preswyl – Y farn y daethpwyd iddi yw bod y datblygiad yn dderbyniol o ran lles y cyhoedd ac nid yw'n cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos i'r fath raddau bod gofyn gwrthod y cais am y rhesymau hyn.

8. Casgliad

Penderfynir ar y cais yn unol ag Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004; h.y. penderfynir arno yn unol â pholisïau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill perthnasol yn nodi fel arall.

Yn hyn o beth, credir bod polisïau'r cynllun datblygu'n rhoi fframwaith y gellir ei ddefnyddio i gefnogi'r datblygiad a bod polisïau lleol a strategaethau lleol hefyd yn rhoi cyd-destun cefnogi tebyg.

Nid oes rhesymau technegol nac amgylcheddol a fyddai'n atal gwaith datblygu'r safle a chredir bod y datblygiad yn 'datblygiad cynaliadwy'.

Mae'r datblygiad yn cyd-fynd â nifer o nodau a blaenoriaethau allweddol y Cyngor a bydd yn gymorth i ehangu ac arallgyfeirio cyfleoedd cyflogaeth.

Ar falans, credir y bydd y datblygiad yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i gynorthwyo i ddatblygu'r economi heb beri niwed i'r amgylchedd na'r gymuned leol.

Credir bod y wybodaeth a roddir gyda'r cais, y farn a'r sylwadau a dderbyniwyd gan y rhai yr ymgynghorwyd â nhw (a phobl â budd) ynghyd â'r ystyriaethau perthnasol eraill a drafodwyd uchod yn gosod dadl argyhoeddiadol a chryf, o weld ffeithiau'r achos penodol hwn, y dylid cefnogi'r datblygiad.

9. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau a chwblhau cytundeb Adran 106 yn gofyn am:

- Cyfraniad ariannol i hwyluso gwaith gwella i arosfannau bysus
- Cyfraniad ariannol tuag at greu cyswllt i gerddwyr a seiclwyr ar ochr ddeheuol yr A5.

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

(01)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun datblygu fesul cam (a elwir o hyn ymlaen yn 'atodlen ddatblygu') a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r atodlen ddatblygu gynnwys manylion holl elfennau arfaethedig pob cam ac ni cheir dechrau ar y cam nesaf hyd oni byddir wedi cael cytundeb ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol yn cadarnhau bod y cam blaenorol wedi'i orffen. Rhaid gweithredu ar yr atodlen ddatblygu yn gyfan gwbl unol â chaniatâd yr amod hwn oni chafwyd yn gyntaf gytundeb ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi fel arall.

Rheswm: Hwyluso cynllun datblygu fesul cam yn unol ag atodlen y cytunwyd â hi ymlaen llaw.

(02)Rhaid cael caniatâd y Cyngor i'r materion a ganlyn a gadwyd yn ôl cyn dechrau unrhyw ddatblygu ar bob cam yn y gwaith datblygu: y gosodiad, maint, gwedd yr adeilad, y fynedfa i'r safle a thirlunio'r safle.

Rheswm: Cais amlinellol yn unig yw hwn a bydd raid wrth ystyriaeth fanwl ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl.

(03)Rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gais (geisiadau) am y materion a gadwyd yn ôl cyn pen tair blynedd i ddyddiad y caniatâd hwn

Rheswm: Rhaid gwneud hyn yn unol ag Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04)Rhaid dechrau ar y datblygiad y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn un ai cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn pen dwy flynedd i ddyddiad caniatáu'r materion olaf a gadwyd yn ôl ac a ganiatawyd, p'run bynnag yw'r hwyraf.

Rheswm: Rhaid gwneud hyn yn unol ag Adran 92 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(05) Rhaid i'r materion a gadwyd yn ôl ac a gyflwynwyd yng nghyswllt yr arwynebedd llawr ac

uchder yr adeiladau arfaethedig fod yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn yr 'M-SParc Design & Access Statement' (28/11/2014).

Rheswm: Sicrhau datblygiad boddhaol.

(06) Ni cheir meddiannu mwy na 5000 metr sgwâr o arwynebedd llawr mewnol gros (a nodir fel Cam 1 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) y datblygiad hyd oni bydd y rhwydwaith garthffosiaeth yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Gaerwen /Pentre Berw'n cael ei uwchraddio yn unol â'r camau a nodir yn Asesiad Modelu Hydrolog Dŵr Cymru.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(07) Rhaid i'r garthffosiaeth fudr sy'n llifo o Gam 1 y datblygiad (a nodir fel Cam 1 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) gysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus 150mm yng Nghaergybi yng nghyfeirnod Twll Archwilio SH48716901.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(08) Ni chaiff llifau o'r garthffosiaeth fudr o weddill y safle (a nodir fel Camau 2-9 ar rif lluniad 1534-G200-SP-004) gysylltu â'r garthffosiaeth gyhoeddus hyd oni fydd yr Asesiad Modelu Hydrolog wedi'i gwblhau a bod unrhyw atebion a nodwyd i gymryd y llifau hyn wedi'u cwblhau a'u gweithredu'n llawn.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus

(09) Rhaid i'r datblygiad a ganiatawyd ymwneud â'r manylion hynny a gyflwynwyd gan werth ychwanegol gros i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dyddiedig Rhagfyr 2014 fel y'u diwygiwyd.

Rheswm: er budd eglurder

(10) Oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn cytuno'n ysgrifenedig fel arall ymlaen llaw, yna mae'r cyfyngiadau a ganiateir ar y safle wedi'u cyfyngu'n unig i'r rhai hynny sy'n syrthio y tu mewn i un ai paragraffau (a) neu (b) Dosbarth B1 Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu'r un defnyddiau fel y maent yn ymddangos mewn unrhyw ailddeddfu o'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm: Rhoi peirianwaith yn ei le sy'n sicrhau bod deiliaid y datblygiad wedi'u cyfyngu i'r rhai hynny sy'n cyd-fynd â nodau a chanolbwynt datganedig y Parc Gwyddoniaeth.

(11) Ni cheir symud y terfyn ger ffordd ddeuol yr A55 na tharfu arni mewn unrhyw ffordd.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(12) Rhaid gosod unrhyw rwystr sŵn 1.0 metr yn ôl i safle'r cais oddi wrth derfyn Llywodraeth Cymru fel bod modd cynnal y rwystr sŵn a ffens y terfyn arfaethedig.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(13) Rhaid dylunio'r golau a ddaw o'r datblygiad i atal golau rhag llifo ar y gefnffordd gerllaw ac ni chaiff beryglu diogelwch ar y briffordd.

Rheswm: Cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y gefnffordd.

(14) Rhaid i'r brif fynedfa i'r safle fod ar yr A5152 yn y lleoliad a nodir ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Ni chaniateir mynedfa i gerbydau ar y ffordd ddi-ddosbarth i'r gorllewin o'r safle, ac eithrio 'mynedfa argyfwng' a/neu fynedfa i gerddwyr/seiclwyr. Ni chaiff unrhyw waith ddatblygu ddechrau hyd oni bydd dyluniau manwl ar gyfer y fynedfa (mynedfeydd) i'r safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun(iau) a ganiateir yn unol â'r manylion cydnabyddedig ac eithrio os bydd y Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiaeth a rhaid cwblhau'r cynllun hwn cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac er mwyn cael mynedfa ddiogel i'r briffordd a lleihau i'r eithaf ar y perygl, y rhwystr a'r anghyfleuster i ddefnyddwyr y briffordd.

(15) Ni cheir dechrau datblygu hyd oni bydd dyluniau manwl ar gyfer y Llwybr Troed/ Llwybr Seiclo ar ochr ogleddol yr A5 ar hyd ffin ddeheuol y safle wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun cydnabyddedig yn unol â'r manylion cydnabyddedig ac eithrio os bydd y Cyngor wedi rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiaeth a rhaid cwblhau'r cynllun hwn cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

(16) Fel rhan o unrhyw gyflwyniad ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion llawn y gosodiad a dyluniad mynedfeydd mewnol a manau cylchrediad ar gyfer holl gamau'r datblygiad ac ni cheir defnyddio na meddiannu'r rhan honno o'r datblygiad cydnabyddedig hyd oni bydd yr isadeiledd ffyrdd a ganiatawyd dan yr amod hwn wedi'i gwblhau wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn cael ei gadw fel hyn wedi hynny.

Rheswm: Sicrhau mynediad a symudiad digonol i gerbydau er budd diogelwch ar y briffordd.

(17) Fel rhan o unrhyw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau cerbydau danfon, storio gwastraff a deunydd ailgylchu a pharcio a throi ar gyfer holl gamau'r datblygiad ac ni cheir defnyddio na meddiannu'r rhan honno o'r datblygiad cydnabyddedig hyd oni bydd y cyfleusterau gofynnol wedi'u cwblhau a'u marcio allan wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Wedi hynny, rhaid cadw'r manau danfon yn glir o unrhyw rwystr a sicrhau eu bod ar gael ar gyfer cerbydau danfon nwyddau a throi.

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau digonol ar gyfer parcio a throi cerbydau danfon nwyddau yng nghwrtill y safle, er budd diogelwch ar y briffordd.

(18) Fel rhan o unrhyw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau parcio beiciau modur ar gyfer holl gamau'r datblygiad a chyn meddiannu'r datblygiad arfaethedig neu ran ohono rhaid cwblhau'r maes parcio ym mhob agwedd fel y caniatwyd dan yr amod hwn a rhaid ei gadw'n glir o rwystrau a sicrhau ei fod wedi hynny ar gael yn unol â'r caniatâd.

Rheswm: Sicrhau bod darpariaeth ddigonol a digon o le i gerbydau barcio.

(19) Fel rhan o unryw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddynt fanylion cyfleusterau parcio beiciau'n n ddiogel a than do ar gyfer holl gamau'r datblygiad a chyn meddiannu'r datblygiad arfaethedig neu ran ohono rhaid cwblhau'r llecyn parcio beics ym mhob agwedd fel y caniatawyd dan yr amod hwn a rhaid ei gadw'n glir o rwystrau a sicrhau ei fod wedi hynny ar gael yn unol â'r caniatâd.

Rheswm: Sicrhau bod darpariaeth ddigonol a digon o le i barcio beiciau.

(20) Fel rhan o unryw gais ynghylch materion a gedwir yn ôl, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt fanylion cynllun teithio yn nodi:

- **Bwriadau i annog cyflogeion, cwsmeriaid a chontractwyr deithio i'r safle ac oddi yno trwy ddulliau teithio eraill sy'n fwy ystyriol o'r amgylchedd nag un person yn teithio mewn un car,**

- **amserlen ar gyfer gweithredu,**

Rhaid gweithredu'r cynllun teithio ym mhob agwedd fel y caniatawyd dan yr amod hwn ac, yn ôl yr hyn sy'n ofynnol gan y cynllun teithio cydnabyddedig, rhaid mynd ati i'w weithredu a'i esblygu wedi hynny.

Rheswm: Er budd datblygu cynaliadwy.

(21) Ni cheir dechrau ar yr un cam datblygu hyd oni bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer adeiladu pob cam datblygu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun nodi pob effaith andwyol posib a rhagweladwy ar ddeiliaid cyfagos a'r amgylchedd yn sgil llwch mygdarth, sŵn, arogl neu ddifwynwyr a ryddheir i'r aer a'r dŵr oherwydd gwaith adeiladu'r datblygiad ac, yn benodol, sut y mae modd osgoi'r rhain neu, os nad yw hynny'n ymarferol, eu lliniaru. Rhaid cynnal yr holl weithgarwch adeiladu ar y safle yn unol â'r cynllun cydnabyddedig, gydag unrhyw ddiwygiadau'n cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y caiff y safle ei ddatblygu'n foddhaol.

(22) Cyn dechrau pob cam datblygu, rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu. Rhaid gweithredu'r Mesurau cydnabyddedig a glynu wrthynt yn ystod y cyfan o'r cyfnod adeiladu ac eithrio pan fo unrhyw eithriad wedi cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r Cynllun Rheoli hwn gynnwys o leiaf fanylion:

(i) dull cludo peiriannau, offer a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad a'r mynediad i'r safle a'r allanfa o'r briffordd ac iddi;

(ii) manyleb y llwybr(au) halio ac unrhyw arwyddion dros dro i'w darparu er mwyn nodi'r llwybr ar gyfer y traffig adeiladu a chamau i hyrwyddo ei ddefnyddio'n ddiogel;

(iii) nodi'r strategaeth a'r gweithdrefnau llwybrau er mwyn rhoi gwybod am lwythau mawr nad oes modd eu torri'n llai ac am drefn eu cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu dros dro wynebau'r gerbydlon; diogelu peiriannau ac offer ymgymerwyr statudol; a chael gwared dros dro â dodrefn stryd ac yna cael rhai newydd yn eu lle;

(iv) disgrifiad o'r trefniadau sydd i'w gwneud fel bod modd i weithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr gael parcio yno;

(v) disgrifiad o'r trefniadau i'w gwneud i storio peiriannau a deunyddiau a lleoliad cyfansoddion safle

(vi) bwriadau ar gyfer cyfleu gwybodaeth sy'n ymwneud â'r Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Lleihau i'r eithaf berygl, rhwystr ac anhwylyster i ddefnyddwyr y briffordd am gyfnod y camau adeiladu a hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

(23) Cyn dechrau pob cyfnod adeiladu rhaid sicrhau fod cyfleusterau golchi olwynion ar gael yng nghwrtil safle'r cais fel y cytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid defnyddio'r cyfleusterau golchi olwynion a'u cadw mewn cyflwr gweithio da trwy gydol cyfnod y gwaith adeiladu ac am y ba hyd wedi hynny y cred yr Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n angenrheidiol.

Rheswm: Atal y gwaith datblygu rhag arwain at fwd ar y ffordd yn groes i fuddiannau diogelwch ar y briffordd.

(24) Ni chaiff lefelau sŵn fod yn uwch na 38dB_L aeq yn ffasâd yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn.

Rheswm: Sicrhau nad oes effaith acwstig andwyol ar yr ardal.

(25) Ni chaiff y datblygiad nac unrhyw ran ohono ddechrau hyd oni bydd cynllun yn gosod allan fanylion y golau allanol artiffisial arfaethedig ar y safle yn ystod cyfnod pob cam o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwn nodi lleoliad, uchder, math a chyfeiriad y golau arfaethedig. Ni cheir gosod a defnyddio golau at ddibenion adeiladu oni bai eu bod yn unol â'r cynllun cydnabyddedig, a rhaid i unrhyw ddiwygiadau gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er buddiannau mwynder

(26) Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt fanylion y system draenio dŵr wyneb arfaethedig. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys manylebau fflapiau a falfiau a'u lleoliadau; y system arllwysfeydd presennol ac arfaethedig a'u lleoliadau a chynlluniau cynnal a chadw a rheoli priodol ar gyfer y systemau draenio.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system draenio leol a sicrhau systemau draenio digonol ar gyfer y datblygiad newydd arfaethedig.

(27) Rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb sy'n llifo gael eu draenio ar wahân oddi ar y safle

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(28) Ni chaniateir cysylltu dŵr wyneb, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, â'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai fod yr Awdurdod Cynllunio wedi rhoi caniatâd ysgrifenedig fel arall.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr yn y system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei andwyo.

(29) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio ar y tir ac yn rhedeg oddi arno lifo, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr yn y system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd

(30) Rhaid gostwng unrhyw gynnydd mewn llif dŵr wyneb wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Atal y system bresennol rhag gorlenwi a pheri llifogydd ac atal llygru dŵr wyneb a'r cyrsiau dŵr.

(31) Cyn dechrau datblygu rhaid paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle'n gynhwysfawr ac yn integredig sy'n dangos sut byddir yn ymdrin â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio tir a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid hefyd gynnal y cynllun yn unol â'r manylion a ddarperir.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ac nad oes effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(32) Lle mae'r datblygiad yn cynnwys paratoi bwyd poeth rhaid darparu trapiau saim addas er mwyn atal deunydd sy'n debygol o darfu ar lif rhydd cynnwys y garthffosiaeth fynd i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus neu ddeunydd fyddai'n cael effaith andwyol ar waith trin y cyfryw gynnwys a chael gwared ag o.

Rheswm: Gwarchod cyflwr y system garthffosiaeth gyhoeddus a chynnal gwasanaeth angenrheidiol ac effeithiol i'r preswylwyr.

(33) Os canfyddir yn ystod y gwaith datblygu bod llygredd, na welwyd yno ynghynt, yn bresennol ar safle'r cais yna ni cheir datblygu ymhellach (oni bai y ceir caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio i wneud hynny) hyd oni bydd datganiad dull sy'n dangos sut y byddir yn ymdrin â'r llygredd hwn wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chaniatâd ysgrifenedig wedi'i gael ganddo.

Rheswm: Sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi llygredd.

(34) Cyn cael ei arllwys i unrhyw gwrs dŵr neu garthffos dŵr wyneb, rhaid i'r holl ddŵr wyneb sy'n cael ei ddraenio o lecynnau parcio a llecynnau caled gael ei basio trwy seiffon olew wedi'i ddylunio a'i greu i gael lle a manylion sy'n gyson â'r safle sy'n cael ei ddraenio. Ni chaiff dŵr to basio trwy'r seiffon a rhaid i'r peipiau glaw gael eu cysylltu â'r system ddraenio, un ai'n uniongyrchol neu drwy gwteri mewnfeydd cefn sydd â phlatiau selio yn hytrach na barrau agored.

Rheswm: Atal yr amgylchedd dŵr rhag llygru.

(35) Ar gyfer pob cam datblygu rhaid cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r golau artiffisial allanol arfaethedig cyn ei osod ac wedi hynny wneud y gwaith a'i gadw'n unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er buddiannau mwynder

(36) (a) Ni cheir datblygu'r camau (na wneud gwaith ar y llawr na chlirio'r safle) hyd oni bydd manyleb o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i ymgynghorydd archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig iddi.

(b) Rhaid gwneud y gwaith datblygu a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r

fanyleb a ganiatawyd dan (a).

Rhesymau: (a) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2014 a Chylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(b) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad y Sefydliad Archeolegol.

(37)Cyn datblygu (gan gynnwys dymchwel, clirio'r safle neu dynnu allan), rhaid cymryd cofnod ffotograffig o'r adeilad yn unol â Gofynion Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau. Rhaid i'r cofnod gael caniatâd ymgynghorwyr archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cael ei adael gyda'r Cofnod Amgylcheddol Hanesyddol rhanbarthol.

Rheswm: Sicrhau y gwneir cofnod digonol o'r holl strwythurau y mae'r bwriadau yn cael effaith arnynt a bod y cofnod ei hun yn cael ei gadw yn y maes cyhoeddus ar gyfer gwaith cyfeirio ac ymchwil yn y dyfodol.

(38)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno Cynllun Bioamrywiaeth Bywyd Gwyllt a Rheoli Cynefinoedd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo ac wedi hynny rhaid i'r mesurau a'r gweithredoedd a nodwyd gael eu cynnal yn unol â'r manylion a ddarparwyd.

Rheswm: Er budd diogelu bywyd gwyllt.

(39)Rhaid gweithredu'r argymhellion a'r mesurau a nodir yn 'Methodoleg Lliniaru/Strategaeth Cadwraeth Ystlumod (Mawrth 2015)' yn llawn a rhaid cyflwyno adroddiad dilysu sy'n dangos cydymffurfiaeth ym mhob cam i'r Awdurdod Cynllunio Lleol iddo ei ddilysu.

Rheswm: Er budd ecoleg

(40)Cyn dechrau datblygu rhaid cyflwyno Strategaeth Plannu a Thirlunio ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd iddi a rhaid gwneud y gwaith yn unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er budd mwynder gweledol

(41)Rhaid cyflwyno manylion yr holl dir gwlyb/ cyrff dŵr i'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn cael ei ganiatâd a hynny mewn cydweithrediad â'r Weinyddiaeth Amddiffyn ac wedi hynny rhaid eu llunio'n unol â'r manylion cydnabyddedig.

Rheswm: Sicrhau y cydymffurfir â'r gofynion rheoli adar.

(42)Cyn dechrau pob cam datblygu rhaid cyflwyno strategaeth maes cyhoeddus ar gyfer y cam datblygu hwnnw sy'n rhoi manylion y deunyddiau, y gwaith trin, y tirlunio caled a meddal, bwriadau ar gyfer celf gyhoeddus, dodrefn stryd, mynediad cyhoeddus a dehongli a darparu gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddynt a rhaid gwneud y gwaith yn unol â'r manylion a roddwyd.

Rheswm: Er buddiannau mwynder cyhoeddus a sicrhau y cyflawnir cynllun datblygu boddhaol.

(43) Rhaid adeiladu pob adeilad dibreswyl a ganiateir trwy hyn fel ei fod yn cyrraedd sgôr sylfaenol gyffredinol 'Da lawn' (Dull Sefydliad Ymchwilio Adeiladau (BREEAM))(neu gynllun cyfatebol wedi hynny y sicrhawyd ei ansawdd) a chyflawni'r credydau mandadol ar gyfer sgôr 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 - Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall. Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r ardystiad a'r asesiad cydnabyddedig.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(44) Ni cheir dechrau codi unrhyw adeilad a ganiateir yma hyd oni bydd 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, yn tystio y cyflawnwyd sgôr gyffredinol sylfaenol (BREEAM) o 'Da lawn' gyda'r credydau mandadol ar gyfer sgôr 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 - Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(45) Cyn symud i mewn i'r adeiladau unigol y rhoddir caniatâd iddynt yma neu unrhyw ddyddiad arall y gallai'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei ganiatáu'n ysgrifenedig, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Derfynol' i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn tystio y cyflawnwyd sgôr gyffredinol sylfaenol (BREEAM) o 'Da lawn' gyda'r credydau mandadol ar gyfer sgor 'Ardderchog' dan gategori Ene 1 – Gostwng Allyriadau CO2 yn unol â gofynion BREEAM (2011) oni chafwyd caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn dweud fel arall.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn cwrdd ag agweddau cynaliadwy a gydnabyddir yn genedlaethol.

(46) Ni cheir symud i mewn i unrhyw adeiladau a ganiateir yma hyd oni bydd manylion Strategaeth Storio a Chasglu Gwastraff ar gyfer unedau'r adeiladau wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Sicrhau fod mesurau boddhaol yn eu lle ar gyfer storio a chasglu sbwriel a deunydd ailgylchu a'u bod yn gyson â gwasanaeth gwastraff y Cyngor.

NODIADAU I'R YMGEISYDD

Rhaid i unrhyw bridd neu ddeunydd sydd wedi'i lygru gael eu symud oddi ar y safle gan gludwr gwastraff cofrestredig i safle cofrestredig addas.

Rhaid i'r ymgeisydd gael caniatâd yr awdurdod priffyrdd lleol dan Ddeddf Priffyrdd 1980 er mwyn creu'r fynedfa (mynedfeydd) i'r safle. Mae'n dramgwydd troseddol gwneud unrhyw waith annhrwyddedig yn y briffordd heb ganiatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nid yw caniatâd cynllunio'n golygu caniatâd dan y Ddeddf Priffyrdd ar gyfer amryfal weithgarwch a ellir fod yn gysylltiedig â'r datblygiad h.y. defnyddio'r briffordd/llwybr/ymyl y briffordd i: er enghraifft adael deunydd, sgipiau, codi sgaffaldiau, cloddio yn y briffordd neu godi offer rheoli traffig. Rhaid cael caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer y rhain.

Mae'n drosedd gollwng dŵr wyneb neu adael mwd a rwbel ar y briffordd. Dylai'r ymgeisydd sicrhau fod mesurau ataliol cadarnhaol ar gael yng nghwrtill yr eiddo cyn dechrau datblygu. Wedi hynny, rhaid cynnal y camau'n addas. Os oes angen cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus, cynghorir i'r datblygwr gysylltu â Gwasanaethau Datblygu Dŵr Cymru ar 0800 917 2652.

Efallai nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol wedi'u cofnodi ar fapiau Dŵr Cymru o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod dan berchenogaeth breifat yn wreiddiol ac wedi'u trosglwyddo i berchenogaeth gyhoeddus yn sgil Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gallai presenoldeb asedau o'r fath gael effaith ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ymdrin â'r bwriad rydym yn gofyn i'r ymgeisydd gysylltu â'n Canolfan Gweithredoedd ar 0800 085 3968 i sefydlu lleoliad a statws y garthffos. Dan Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru hawl mynediad i'w offer bob amser.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cyflwyno deddfwriaeth newydd fydd yn ei gwneud yn orfodol i'r holl ddatblygwyr sy'n dymuno cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus gael cytundeb mabwysiadu gyda Dŵr Cymru ar gyfer eu carthffos. Bydd yn rhaid cwblhau Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer adeiladu offer carthffosiaeth a chytundeb dan Adran 104 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 cyn cael caniatâd Dŵr Cymru i gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus dan Adran 106 1991.

Mae'n ofynnol cael caniatâd Cyfoeth Naturiol Cymru i'r dŵr wyneb arfaethedig sy'n gollwng er mwyn gydymffurfio â Deddf Adnoddau Dŵr 1991/Rheoliadau Dŵr Daear 1998.

Bydd yn rhaid cael caniatâd datganedig Swyddog Draenio Tir yr Awdurdod hwn, dan Adran 23 y Ddeddf Draenio Tir ar gyfer unrhyw arallgyfeirio, llenwi i mewn neu sianelu ffosydd draenio tir.

Rhaid i unrhyw eiddo bwyd gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Hylendid Bwyd (Cymru) 2006 a Rheoliad (CE) 852/2004. Rhaid i unrhyw eiddo bwyd fod wedi'i gofrestru gydag Adran Iechyd yr Amgylchedd (Adran Diogelwch Bwyd) o leiaf 28 diwrnod cyn agor dan Reoliad (CE) 852/2004.

Cynghorir y datblygwr i gysylltu ag Adran Iechyd yr Amgylchedd yng nghyswllt cynlluniau ar gyfer gosodiad/dyluniad ceginau ar gyfer unrhyw eiddo lle byddir yn gwerthu bwyd.

Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â gofynion Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith etc 1974 a'r holl reoliadau a wneir dan y Ddeddf honno.

7.2 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

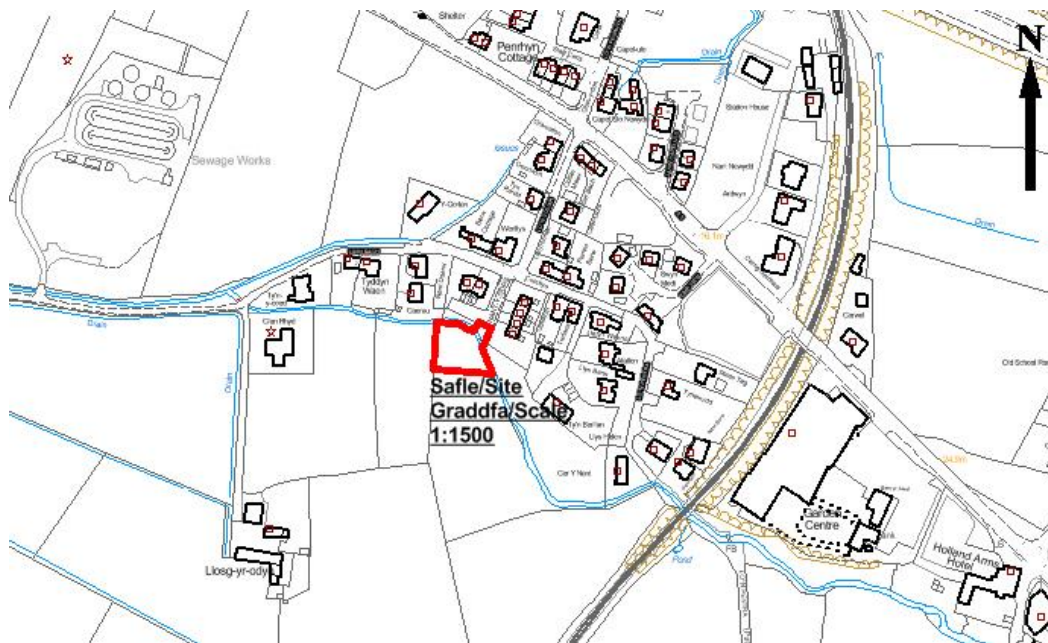
Rhif y Cais: **33C295B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Rhian Hughes

Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu y mynedfa presennol ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on land adjacent to

4, Nant-y-Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Bydd yr Aelodau'n cofio y penderfynwyd yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Ebrill 2015 i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu trafodaeth rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Prifffyrdd. Cynhaliwyd cyfarfod rhwng yr ymgeisydd, yr asiant a'r Swyddog Prifffyrdd.

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau mewn e-bost dyddiedig 22 Ebrill 2015 bod y lôn ar y safle'n mesur oddeutu 4.1 metr. Mae'r droedffordd tua 1.4 metr o led. Rhaid cael ffordd sydd o leiaf 4.8 metr o led i gerbyd argyfwng a char fedru pasio ei gilydd. Er mwyn sicrhau'r lled ofynnol, byddai'n rhaid i'r ymgeisydd ostwng lled y droedffordd i 0.7 metr. Byddai hyn yn annerbyniol oherwydd ceir mynediad i gerddwyr o'r eiddo cyfagos a rhaid sicrhau bod y droedffordd o leiaf 1.0 metr.

Felly, hyd yn oed petai'r ymgeisydd yn fodlon ychwanegu 400mm, byddai'r gerbydlon yn parhau i fod yn gulach na'r lled sylfaenol sydd ei angen er mwyn sicrhau y gall cerbydau argyfwng basio ceir sydd wedi parcio heb orfod mynd ar y cyrbin.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Awdurdod Prifffyrdd yn disgwyl am gadarnhad gan yr ymgeiswyr ynghylch a fyddent yn fodlon gwneud unrhyw welliannau i osodiad y ffordd ac adroddir ar lafar ar hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân ynghyd â gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

Plot o dir yw'r safle o fewn cae amaethyddol mawr sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac wedi ei leoli i'r de o stad breswyl Nant y Gors ym mhentref Pentre Berw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw p'run a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd neu yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirlun

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol, y Cyng. V Hughes – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, y Cyngorydd HE Jones – Dim ymateb hyd yn hyn

Dŵr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth safonol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhodddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig mae'r broses o roi cyhoeddusrwydd wedi ei gwneud dair gwaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Ionawr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 6 llythyr wedi'i dderbyn gan berchnogion tri eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul. Mae problemau parcio yn yr ardal, mae ceir yn parcio ar y ffordd a byddai defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle yn golygu colli llefydd parcio. Byddai cerbydau contractwyr a cherbydau yn danfon nwyddau yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae nifer y ceir sy'n parcio ar y ffordd yn ei gwneud yn anodd i gerbydau argyfwng a gwastraff fynd i'r safle

ii) Bioamrywiaeth – A oes arolygon wedi eu gwneud yng nghyswllt coed a bywyd gwylt allai gael eu heffeithio gan y cynnig.

iii) Coed – mae'r ymgeisydd wedi dweud nad oes unrhyw goed na gwrychoedd ar y safle – nid yw hyn yn wir. Bydd ffens derbyn newydd yn newid y dirwedd

- iv) Nid yw maint yr annedd yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch
- v) Bydd yn effeithio ar hawl tramwy cyfreithiol eiddo cyfagos
- vi) Byddai'r cynnig yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli eu gwerth
- vii) Gwrthodwyd cais blaenorol ar sail priffyrdd a pholisi – sut gall y cynnig hwn fod yn dderbyniol?

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn hoffwn ddweud:

- i) Bydd cyfleusterau parcio yn cael eu darparu o fewn y safle i'r annedd. Er ei fod yn cael ei gydnabod y bydd traffig ychwanegol yn cael ei gynhyrchu gyda thraffig adeiladu ond dim ond am gyfnod dros dro y bydd hyn ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y dylid gwrthod y cais. Bydd y fynedfa bresennol i'r safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ddylai hyn olygu colli llefydd parcio gan mai mynedfa yw hon ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei leisio i'r cynnig.
- ii) Mae Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorwyr Ecolegol ac Amgylcheddol yr awdurdod ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.
- iii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau yn dangos lleoliad y coed ar y terfyn. Tra bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ffens derfyn newydd i amgáu ardal yr ardd bydd y coed presennol ar hyd rhan o'r terfyn hefyd yn cael eu cadw. Oherwydd bod y cynnig ar ffin yr anheddiad ac yn gyfagos i stad breswyl nid ydym yn credu y bydd codi ffens goed 1.8m yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.
- iv) Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r anheddau sengl ar y stad breswyl mae yna eiddo arall o'r un maint yn yr ardal ac felly ni fydd y cynnig yn rhywbeth dieithr fydd yn andwyo'r ardal
- v) Mater preifat yw hwn rhwng unigolion ac nid yw'n fater cynllunio
- vi) Ni ddylai codi un annedd ar y safle hwn sydd yn fwy na 20 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo cyfagos effeithio ar werth yr eiddo. Fodd bynnag, mae paragraff 3.1.7 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud nad yw'r system gynllunio'n bodoli i ddiogelu diddordebau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried y cynnig yn nhermau eu heffaith ar fwynderau a'r defnydd presennol o dir ac adeilad er budd y cyhoedd. Ni fydd y cynnig fel y mae wedi'i gyflwyno yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.
- vii) Roedd y plot o dir yng nghais cynllunio rhif 33C295 yn blot llawer iawn mwy na'r cais presennol. Roedd terfyn deheuol y cynllun a wrthodwyd yn 33.5 metr ac roedd y terfyn gorllewinol yn mesur 33.5 metr. Mae terfyn deheuol y plot sy'n cael ei ystyried yn awr yn mesur 30 metr a'r terfyn gorllewinol yn mesur 25 metr ac felly ystyrir bod y cynnig hwn yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio rhif 33C295 lleisiwyd pryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd y gallai'r cynnig arwain at fwy o ddatblygu preswyl a gwrthodwyd y cais oherwydd bod y briffordd oedd yn ffryntio Nant y Gors yn anigonol i allu cymryd unrhyw draffig ychwanegol. Fodd bynnag, yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio amlinellol rhif 33C295A dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd y gallai gefnogi cais am un annedd cyn belled â bod yr ymgeisydd yn gwneud cytundeb cyfreithiol na fyddai unrhyw ddatblygu pellach yn digwydd ar y tir yng nghefn y safle. Nid ydym yn credu bod angen gwneud Cytundeb Adran 106 oherwydd ni ellid cefnogi annedd arall yng nghefn y safle o ran polisi, ond byddai cais o'r fath yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac yn

unol â pholisïau a chyfarwyddyd fyddai'n berthnasol ar y pryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C295 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Nant Gors, Pentre Berw – Gwrthodwyd 31/05/12

33C295A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger 4 Nant y Gors, Pentre Berw – Caniatau 19/12/12

Hanes cynllunio'r tir cyfagos

33C106 – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 08/12/89

33C106A – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 15/07/91

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Pentre Berw fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau ar blotiau sengl ar ffin anheddau yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Cafodd cais cynllunio rhif 33C295 (cais amlinellol am un annedd) ei wrthod ym Mai 2012 oherwydd fod maint y plot yn llawer iawn mwy ac roedd yr annedd a'i chwrtil wedi eu lleoli ymhellach yn ôl i mewn i'r tir amaethyddol ac felly nid oedd yn cael ei ystyried fel esyniad derbyniol i'r pentref oherwydd bod yr annedd yn rhy bell oddi wrth yr eiddo cyfagos. Cafodd maint y plot ei leihau a chyflwynwyd cais cynllunio amlinellol a chafodd ei ganiatau ar gyfer codi annedd o dan gais cynllunio 33C295A.

Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod maint y plot yn fwy na'r plot a ganiatwyd o dan 33C295A. Er bod maint y plot yn fwy na'r hyn a ganiatwyd, mae maint y plot yn parhau i fod yn llai na maint plot a wrthodwyd yn wreiddiol (33C295) ac felly ystyrir bod y cynnig yn blot 'mewnlenni/ffin anheddiad' derbyniol a'i fod felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn ystod y broses ymgynghori mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi gofyn am gyfiawnhad ynglŷn â sut y byddai'r cynnig yn bodloni gofynion cymuned y pentref. Fodd bynnag, fel y dywedwyd uchod, mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei roi ar y safle, i godi annedd ac y mae'r caniatâd hwn yn dal yn fyw.

Er bod yr awdurdod ar hyn o bryd yn cynnal adolygiad i ddatblygiadau preswyl o fewn aneddiadau rhestredig mae'r cais cyfredol yn cael ei gefnogi oherwydd y caniatâd cynllunio amlinellol sydd yn fyw ar gyfer un annedd ar y safle (mewn grym tan Rhagfyr 2015) ac er bod maint y plot arfaethedig ychydig yn fwy na'r plot a gafodd ei gymeradwyo, mae'r cynnig yn estyniad derbyniol i anheddiad Pentre Berw.

Diogelwch y Briffordd - Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglŷn â diogelwch y briffordd a cherbydau yn parcio ar ffordd y stad. Bydd darpariaeth barcio ar gyfer deiliaid yr annedd arfaethedig yn cael ei ddarparu ar y safle. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae pellter o fwy na 30 metr rhwng ffyrnt yr annedd arfaethedig a chefn yr anheddau presennol (5 a 6 Nant y Gors) a phellter o 20 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr 4 Nant y Gors. Mae'r pellteroedd hyn yn mynd y tu hwnt i ofynion y Cyfarwyddyd Cynllunio

Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran pellteroedd rhwng eiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cyfredol yn lleol ac yn genedlaethol. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(04) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(06) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaaedig cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Bydd unrhyw giataiu a osodir yn y fynedfa yn cael eu gosod o leiaf 5.0 metr i ffwrdd o ymyl agosaf y briffordd sirol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

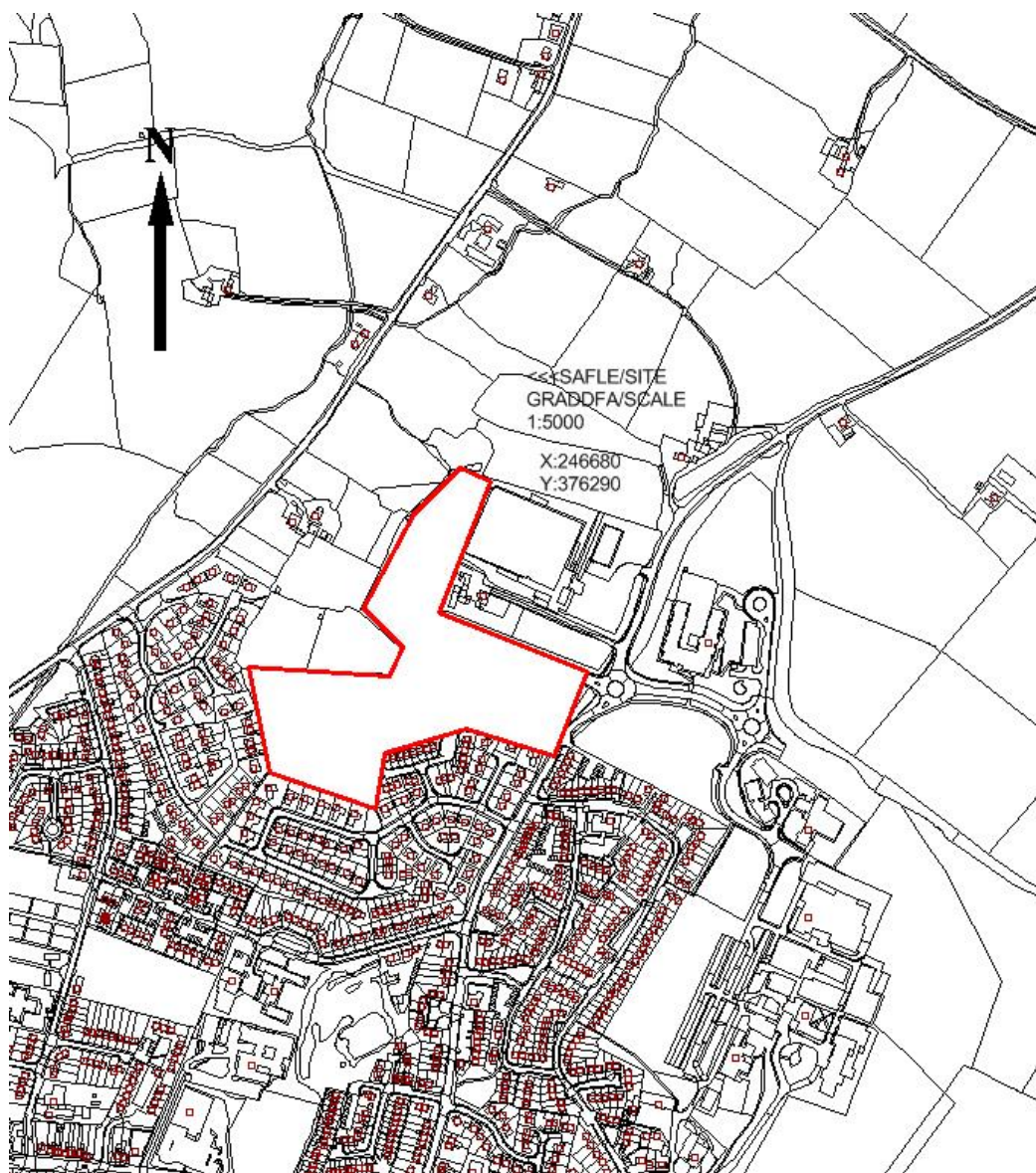
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys gwaith priffordd a rhydwraith cysylltiol yn/Outline application for residential development, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 13/05/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd iddo gael ei hysbysebu fel cais oedd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, ond yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo.

Bydd Aelodau yn cofio iddynt ymweld â'r safle ar 21 Awst 2013.

Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor yn unol â'r protocolau y mae'n rhaid glynu wrthynt cyn ethliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ymwneud ag ardal o tua 5.34 hecтар o dir amaethyddol i'r gogledd o Langefni rhwng y B5110 (sy'n arwain i Frynteg) a'r B5108 (sy'n arwain i Talwrn). Mae yna eiddo preswyl yn Bro Ednyfed sydd ar derfyn deheuol safle'r cais. Tua'r dwyrain ar ochr arall Ffordd Talwrn fe fydd yr aelodau yn ymwybodol o'r ysgol a adeiladwyd yn ddiweddar a'r estyniad i gampws Coleg Menai, a chyfleusterau cysylltiol.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl fanylion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol.

Datblygiad Preswyl

Mae'r cynnig i'w weld ar tua 4.5 hecтар o dir. Mae'r datganiad cefnogol sydd ynghyd â'r cais yn dweud y bydd tua 138 annedd yn cael eu datblygu mewn tri chyfnod ac y gellid eu hadeiladu yn yr ardal hon.

Byddai'r fynedfa i'r datblygiad uchod oddi ar y gylchfan a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Talwrn, sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu'r datblygiad tua'r dwyrain.

2. Mater(ion) Allweddol

* A oes cyflenwad digonol ar hyn o bryd o dir ar gyfer tai.

* Cydymffurfiaeth y ddau gynnig gyda'r cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi eraill o bwys.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 (Dosbarthiad Datblygiadau Tai)

A2 (Lleoliad Tir ar gyfer Tai)

A3 (Maint a Chyfnod Datblygiad Tai)

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored)

A9 (Tai Fforddiadwy)

FF15 (Mynediad i Gerddwyr a'r Anabl)

Cynllun Lleol Ynys Môn

47 (Gofynion Tai)

48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

49 (Anheddau Diffiniedig)

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)

HP2 (Dwysedd Tai)

HP3 (Datblygiadau Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)

HP6 (Anheddau yn y Cefn Gwlad Agored)

HP7 (Tai Fforddiadwy)

TR9 (Cerdded, Seiclo a Marchogaeth)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 1 Astudiaethau Argaeledd Tir ar y Cyd (2006)

Polisi Cynllunio Interim – Safleoedd Mawr – Chwefror 2011

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7

**Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Cymuned: Sylwadau ynghylch nifer y tai ac y dylai unrhyw ganiatâd fod yn amodol ar Gytundeb Adran 106.

Priffyrdd: Caniatâd amodol

Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dim gwrthwynebiadau

Draenio: Caniatâd amodol yn gofyn am System Ddraenio Trefol Cynaliadwy (SuDS) yng nghyswllt draenio dwr wyneb.

Adran Tai a Gwasanaethau Cymdeithasol: Dim gwrthwynebiadau os ceir darpariaeth o dai fforddiadwy.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiadau yn amodol ar gael amodau yng nghyswllt yr oriau gweithio yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'n nodi hefyd bod y datblygiad yn agos i gyfleuster chwaraeon all achosi cwynion o niwsans sŵn yn y dyfodol, ac ni ellir gosod ond ychydig neu ddim o fesurau lliniaru yn ôl-ddyddiol.

Dwr Cymru: Dim gwrthwynebiadau yn unol ag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Caniatâd amodol ond angen manylion ynghylch gweithredu'r strategaeth liniarol ar gyfer madfallod cribog.

Bwrdd yr Iaith Gymraeg: Yn gwneud sylwadau ar yr Asesiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd; dim gwrthwynebiadau.

Addysg: Angen cyfraniad o £863,872 gan y datblygwr i adlewyrchu'r costau ychwanegol o ganlyniad i gynnydd yn y galw i addysgu plant.

GCAG: Yn gofyn i arolwg gael ei wneud. Fodd bynag, gan mai newydd ofyn am hyn yn y cyfnod hwyr yma maent, ystyrir ei fod yn briodol ac yn resymol i ofyn am hyn drwy amod neu cyn rhyddhau unrhyw ganiatad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C553/SCR - Barn sgrinio ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, isadeiledd priffyrdd cysylltiol. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol - 28.02.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, rhaid i'r penderfyniad hwnnw gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau o bwys yn dangos fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996). Mae ystyriaethau polisi eraill o bwys yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol ac eraill sydd wedi rhestru yn y rhan perthnasol o'r adroddiad.

Mae Polisi A1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatad cynllunio arno) ar gyfer tai i ganiatau datblygu oddeutu 9,070 o dai ychwanegol yng Ngwynedd yn ystod cyfnod y cynllun o 1991 i 2006, gyda dosbarthiad Ynys Môn yn 3,170.

Dywed Polisi A2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd y bydd tir ar gyfer tai i gyfarfod ag anghenion Polisi 1 yn cael ei lleoli o fewn, neu ar ffin anheddau sy'n bodoli ar raddfa fydd yn adlewyrchu poblogaeth bresennol yr anheddiad fel rhan o gyfanswm poblogaeth yr ardal berthnasol. Mae Polisi A3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd hefyd yn berthnasol ac mae'n dweud y bydd disgwyl i faint a chyfnod y datblygiad tai newydd dalu sylw i'r meini prawf rhestredig.

Mae Polisi 47 o Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd yn dweud y byddir yn peri bod digon o dir ar gael (yn cynnwys tir gyda chaniatâd cynllunio) ar gyfer darparu rhyw 2150 annedd newydd yn ystod y cyfnod 1991-2001.

Nodir Llangefni fel anheddiad diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin; a dyma paham y cafodd y cais ei hysbysebu fel un oedd yn tynnu'n groes i ddarpariaethau'r cynllun datblygu.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro geir yn y rheoliadau CDLI Cymru ac i "stopio gwaith" ar y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Mae cynllun datblygu 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sydd yn cario pwysau sydd yn gymesur i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda'i baratoi. Nodir Llangefni fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu yma.

Ym mis Chwefror 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Interim ar gyfer safleoedd mawr sydd union gerllaw ffiniau datblygu prif ganolfannau. Nod y polisi oedd sicrhau bod digon o dir ar gael ar gyfer tai

i sicrhau cyflenwad tir 5 mlynedd hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu. Gellir defnyddio'r polisi hwn i ystyried ceisiadau am 50 neu ragor o unedau preswyl yn union gyfagos i Langefni ar yr amod fod 50% ohonynt o natur fforddiadwy.

O gofio'r broses a ddilynwyd i baratoi'r polisi a'i fabwysiadu trwy benderfyniad gan y Cyngor, ynghyd â'i brif bwrpas, sef ceisio hwyluso datblygiadau a allai alluogi'r ACLI i gynnal cyflenwad o dir am 5 mlynedd, ystyrir y gellir ystyried y Polisi interim fel ystyriaeth gynllunio o bwys.

Mae'r Astudiaeth ddiweddaraf o Argaeledd Tir ar gyfer Tai yn dangos bod cyflenwad o dir am 5.4 mlynedd. Mae hyn yn fwy na chwrdd â'r angen am gyflenwad tir 5 mlynedd er y dylid cydnabod bod rhaid sicrhau cyflenwad o 5 mlynedd ar y lleiaf. Gallai cynnydd sylweddol yn y cyfraddau cwblhau dros y flwyddyn i'r 18 mis nesaf arwain at fethiant i sicrhau cyflenwad 5 mlynedd fel sy'n ofynnol, gan adael y Cyngor yn agored i gymeradwyo ceisiadau mewn lleoliadau a allai fod yn llai cynaliadwy.

Mae'r datganiad cymorth cynllunio yn cyfeirio at Bolisiau Cenedlaethol sy'n cefnogi datblygu'r safle hwn yn nhermau cynaliadwyedd. Roedd y rhain yn rhan o'r cyfiawnhad ar gyfer polisi interim sy'n berthnasol i'r prif ganolfannau ar yr ynys gan mai'r rhain yw'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ar gyfer cynigion tai mawr. Mae'r datganiad yn rhoi sylw i'r meini prawf unigol o fewn y polisi interim.

Ystyrir y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn cynorthwyo'r cyngor i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y bydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi ei fabwysiadu.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn yr achos hwn yn ystyriaeth o bwys. Nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa o eiddo cyfagos. Fe ellir lleoli'r anheddau arfaethedig ddigon o bellter i ffwrdd oddi wrth y terfynau fel na cheir unrhyw edrych drosodd fydd yn annerbyniol. Am y rhesymau a rhoddwyd nid wyf o'r farn y bydd y cynigion yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Argymhellwyd bod amod yn cael ei roi ar unrhyw ganiatâd er mwyn cyfyngu ar yr amseroedd adeiladu a pellter y datblygiad o'r ffiniau gyda Bro Ednyfed. Mae materion yn ymwneud â niwsans sŵn yn ystod y gwaith adeiladu yn destun darpariaethau deddfwriaethol ar wahân.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd ar y sail y byddai'r cae pêl-droed sydd gerllaw yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid y datblygiad hwn. Mae Adain Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd yn cydnabod hyn. Yn dilyn pwysu a mesur y pellter rhwng y datblygiad presennol a'r un arfaethedig ac amllder y styrbans, nid yw hyn yn ffactor y gellid rhoddi cymaint o bwysau iddo fel ag y gellid gwrthod rhoddi caniatâd cynllunio.

Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan ddeiliaid yng nghyswllt problemau draenio presennol a rhai a ragwelir, ac fe ystyrir hyn islaw.

Llifogydd a Draenio

Bwriedir i garthffosiaeth gael ei arllwys i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd Dwr Cymru ar y cychwyn yn gwrthwynebu'r datblygiad ond mae yn awr yn argymhell ei ganiatáu yn amodol ar i'r datblygwr gyllido unrhyw waith gwella fydd ei angen i hwyluso'r datblygiad.

Lleisiwyd llawer o gwynion gan drigolion Bro Ednyfed yng nghyswllt llifogydd dwr wyneb. Fe sylwodd aelodau'r Pwyllgor Cynllunio ar yr ymweliad safle bod y rhan o'r safle yr oeddent wedi ei weld wedi ei

ddraenio'n wael a bod nifer o gwestiynau i'w datrys ynglŷn â'r trefniadau draenio dwr wyneb ar hyn o bryd ac yn y dyfodol. Gan mai caniatâd cynllunio amodol yw hwn mae angen sefydlu mewn egwyddor y gall y dwr wyneb gael ei arllwys o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Mae'r swyddogion cynllunio a'r Cyfoeth Naturiol Cymru wedi ymchwilio i'r materion hyn yn fanwl, gan mai hwy sydd â'r cyfrifoldeb statudol am y mater hwn. Mae'r egwyddorion canlynol wedi eu sefydlu :

1. Mae yna agoriadau ar safle'r cais lle y gellir arllwys dwr wyneb o'r datblygiad.
2. Mae yna nifer o atebion peirianyddol ar gyfer cael gwared o ddŵr wyneb, ond ni fyddai'n cydymffurfio gyda chynghor geir mewn cylchlythrau yn gofyn am gynllun manwl ar gyfnod y cais cynllunio amlinellol gan bod y rhain yn faterion y gellid delio â hwy yn briodol trwy osod amod gynllunio.
3. Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau gymryd ystyriaeth o:
 - Daeareg a thopograffi a'r trefniadau draenio presennol, er mwyn sicrhau, ymysg ystyriaethau eraill, nad oes unrhyw effaith niweidiol i eiddo preswyl yn y parthau.
 - Rhaid i unrhyw gynllun sydd i'w gyflwyno o dan amodau fod ag agwedd draenio cynaliadwy at reoli dwr wyneb (SUDS). Mae hyn yn golygu defnyddio technegau fel traeniau cerrig a wynebau hydraidd, llynnoedd a gwlybdir.
 - Bydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn gofyn am i raddfeydd rhediad dwr wyneb o'r datblygiad fod yn llai nag 1 mewn 100 mlynedd.

Tra bo trigolion Bro Ednyfed wedi profi problemau llifogydd yn eu gerddi, nid yw hyn yn rheswm dros beidio â rhoddi caniatâd cynllunio. Anogir yr aelodau i lynu wrth yr amod isod fydd yn sicrhau y gall y datblygiad symud yn ei flaen mewn dull sy'n dderbyniol.

7. Argymhelliad

*Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **Ganiatau'r** cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :*

- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm : I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion edrychiad i gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm : Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm : I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(05) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych tros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtill preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(06) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(07) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu a sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn o gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(10) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo fydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatad :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croesdoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dwr wyneb a'r ffordd o gael gwared ohono yn cynnwys safle gwlliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math o ddodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a seiclwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

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

(12) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol : 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(13) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd hyd y bo'r holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu integriti'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo "cynllun" ar gyfer draenio dwr budr, dwr wyneb a dwr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dwr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

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

(15) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

- a) **Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared o ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a**
- b) **Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.**

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dwr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w rhoi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir :

i) **Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dwr wyneb arllwysir o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dwr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;**

ii) **Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a**

iii) **Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw adneddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(17) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystum neu i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystum gael mynediad i'w lle clwydo, boed ystumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â themau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

8. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd
D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad
D20 Carthffosiaeth
D28 Llechi Naturiol
D29 Safon Uchel o Ddyluniad
FF11 Cynhyrchu Traffig
FF12 Darpariaeth Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol
31 Tirwedd
32 Tirwedd
42 Dyluniad
26 Parcio Ceir
28 Llifogydd a Llif Llanw

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirlun
SG4 Gwaredu Carthffosiaeth
SG6 Rhediad Dwr Wyneb
TR10 Safonau Parcio

Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2006 – Tai

Datganiad Polisi Cynllunio Interim y Gweinidog (MIPPS) 01/2008 – Dyluniad Da

Nodyn Cyngor Technegol 5 (Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 20 (Cymru) Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Datblygu.

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Dai Fforddiadwy

9. Ymatebion Eraill i Ymgynghori a Chyhoedduswydd

Derbyniwyd 162 o lythyrau a deiseb wedi'i harwyddo gan 85 o bobl yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

Yr angen am ddatblygiad tai o'r maint hwn yn Llangefni;

Safle Tir Glas;

Yr angen am gyfleuster gofal ychwanegol;

Iechyd a diogelwch y lleoliad i'r rhai sydd yn byw'n gyfagos ar hyn o bryd a deiliaid y cyfleuster gofal ychwanegol;

Effaith y datblygiad ar Gartref Nyrsio Plas Penlan;

Datblygiad heb gydymffurfio gyda pholisiau cynllunio a thu allan i ffin ddatblygu Llangefni;

Yr effaith ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos;

Yr effaith gaiff maes pêl-droed Llangefni ar fwynderau deiliaid y tai arfaethedig;

Llifogydd;

Gorddatblygu;

Traffig;

Cynsail ar gyfer datblygu pellach;

Isadeiledd carthffosiaeth yn annigonol;

Dylai datblygiad o'r maint hwn fod i'r gorllewin o Langefni;

Mae'r Heddlu a'r ambiwlans yn torri gwasanaethau yn Llangefni a thrwy hynny yn gwneud y datblygiad yn anghynladwy;

Mae rhan o'r gwrychyn a ddangosir fel pebai ar safle'r cais o fewn ardal Bro Ednyfed;

Dim manylion ynglŷn â'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais;

Yr effaith ar olygfeydd;

Diffyg gwybodaeth am y cyfleuster gofal ychwanegol yn arbennig o ystyried yr ysgol a adleolwyd gerllaw;

Effaith datblygiad o'r maint hwn ar yr ysgol;

Ystyriaethau demograffig ar Iaith Gymraeg;

Mae problemau cyflenwad trydan eisoes yn Bro Ednyfed;

Tai fforddiadwy;

Dim gwybodaeth ynglŷn â cholli coed;

Gofynnir i'r Pwyllgor Cynllunio wrthod y cais;

Mwy o ymddygiad gwrthgymdeithasol a throedd yn deillio o'r llwybr cyhoeddus sy'n croesi safle'r cais.

Derbyniwyd un llythyr gan Aelod Cynulliad Môn yn mynegi'r pryderon a ganlyn o'r etholaeth:

Tai fforddiadwy – bydd prisiau tai yn rhy uchel o’u cymharu â’r cyflogau gweddol isel geir yn lleol.
Gwasanaethau Lleol - Pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau lleol presennol - meddygfeydd a deintyddion, casglu gwastraff, ysgolion, siopau ac ymlaen.

Dim galw am dai – mae yna dai gwag yn Llangefni a rhai eraill yn cael eu hadeiladu.

Gofynnir am i bryderon yr etholwyr gael eu hystyried wrth benderfynu’r cais.

Mae’r ysgolion yn llawn a byddai’r cynnig hwn yn rhoi pwysau pellach ar adrannau addysg lleol;

Mae yna safleoedd llwyd eraill y dylid ymchwilio iddynt yn arbennig felly gan nad yw’r safle hwn yn cydymffurfio â pholisi;

A oes gan y cwmni’r adnoddau ariannol i ddatblygu safle mor fawr;

Mae’r elfen gofal ychwanegol wedi cael ei dynnu o’r cais – ai oedd hwn yn fwiad gwirioneddol ai peidio ar ran yr ymgeisydd;

Bydd angen cymryd yr angen am dai i ystyriaeth – mae 65 o dai ar werth o fewn milltir i’r safle. Ni fydd angen y tai ychwanegol hyn ar orsaf newydd Wylfa oherwydd mae’r bobl leol eisoes yn byw yma;

Rhagwelir y bydd y boblogaeth yn gostwng ac o’r herwydd, nid oes angen y tai newydd hyn;

Mae ystlumod gerllaw;

Bydd cynnydd yn y traffig;

Pam adeiladu cylchfan heb gynnig;

Mae’r safle’n agored i lifogydd;

Anallu’r brif system garthffosiaeth i ymdopi;

Pwysau cynyddol ar ysgolion, deintyddion GIG a gwasanaethau’r Cyngor;

Llai o breifatrwydd a goleuni i’r tai cyfredol.