Dogfen ir Cyhoedd

Mrs Annwen Morgan
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE**
DYDD MERCHER, 7 HYDREF 2020 am 1.00 o'r gloch yp	**WEDNESDAY, 7 OCTOBER, 2020 at 1.00 p.m.**
CYFARFOD RHITHIOL (AR HYN O BRYD NID OES MODD I'R CYHOEDD FYNYCHU'R CYFARFOD)	**VIRTUAL MEETING (AT PRESENT MEMBERS OF THE PUBLIC AR UNABLE TO ATTEND)**
Swyddog Pwyllgor — Mrs Mairwen Hughes (01248) 752516	**Committee Officer**

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

1 Sedd Wag/Vacant Seat

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

R h a g l e n

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

AELODAU O'R PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

John Griffith
Glyn Haynes
T Ll Hughes MBE
K P Hughes
Vaughan Hughes
Richard O Jones (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
Eric W Jones
Dafydd Roberts
Nicola Roberts (Cadeirydd/Chair)
Robin Williams

1 Sedd Wag

Mynegai – Mae LINC i'r Rhestr Gyhoeddus yn cael ei ddangos ar gyfer pob cais unigol.

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION_(Tudalennau 1 - 8)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gafwyd ar 2 Medi, 2020.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni chafwyd unrhyw ymweliad safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

7 CEISIADAU'N CODI (Tudalennau 9 - 26)

7.1 – 19C1231 - Stâd Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G5800000HzFxcEAF/19c1231?language=cy

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w ei hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU (Tudalennau 27 - 82)

12.1 – FPL/2019/217 – Stad Craig y Don a Cherry Tree Close, Benllech
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000JsykpUAB/fpl2019217?language=cy

12.2 – DEM/2020/4 - Hen Ysgol Gynradd Niwbwrch
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MiM6HUAV/dem20204?language=cy

12.3 – 47C1515B – Ty'n Ffordd, Elim
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G5800000HzhSsEAJ/47c151b?language=cy

12.4 – FPL/2020/92 – 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgBp6UAF/fpl202092?language=cy

12.5 – FPL/2020/45 – Talli Ho, Prys Iorweth Uchaf, Bethel, Bodorgan
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MJaAuUAL/fpl202045?language=cy

12.6 - HHP/2020/168 – Tyn Lon, Llaneilian
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MhcIcUAJ/hhp2020168?language=cy

12.7 – MAO/2020/16 – Coleg Menai, Llangefni
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MhHkPUAV/mao202016?language=cy

Ar hyn o bryd nid yw'r Pwyllgor hwn yn cael ei we-ddarlledu'n fyw. Bydd recordiad o'r cyfarfod ar wefan y Cyngor cyn gynted â phosibl.

12.8 – FPL/2020/105 – Ffordd Tudur, Caergybi
https://ioacc.force.com/s/papplication/a1G4H00000MgW2AUAV/fpl2020105?language=cy

13 MATERION ERAILL

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Medi 2020

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio – Cynllunio.
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (CR), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelod Lleol: Y Cynghorydd Dafydd R Thomas – (cais 7.1)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Awst 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyflwynwyd sylwadau gan yr asiant mewn perthynas ag eitem 7.1 ac fe'u darllenwyd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod ar 8 Ionawr, 2020 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 22 Ionawr, 2020.

Adroddwyd fod Cadnant Planning, asiant yr ymgeisydd, wedi anfon llythyr. Darllenwyd y llythyr yn ystod y cyfarfod fel a ganlyn:-

'Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer codi tri deg chwech o dai, gan gynnwys pedwar tŷ fforddiadwy, ar safle a ddynodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLLC). Mae dynodiad yn y CDLLC ar gyfer 56 o dai ar y safle mewn gwirionedd. Mae gofynion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), gofynion mannau agored, yr angen am dirlunio strategol a gwelliannau biomrywiaeth, ynghyd â siâp afreolaidd y safle, yn golygu fod nifer y tai a gynigir wedi cael ei ostwng ac mae'n is na'r nifer a ragwelwyd yn y CDLLC. Wedi dweud hynny, mae'r safle'n gwneud cyfraniad gwerthfawr i'r cyflenwad o dai yn ogystal â lleddfu pryderon am effaith traffig yn sylweddol.

Bu trafodaethau helaeth gyda swyddogion ac ymgyngoreion allanol i sicrhau fod holl agweddau'r datblygiad hwn yn dderbyniol. Fodd bynnag, hyd yn ddiweddar bu anghytundeb llwyr ynghylch effaith traffig. Mae eich adroddiad ysgrifenedig yn argymell gwrthod y cais fel y mae pethau'n sefyll ar hyn o bryd ar y sail y *"byddai'r datblygiad arfaethedig yn ychwanegu at yr oedi a'r tagfeydd sydd eisoes yn bodoli ar ran ogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng cyffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland, fyddai'n andwyol i lif rhydd cerbydau a diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn.*" Fodd bynnag, mae trafodaethau wedi parhau gyda'r ymgeisydd ac mae'n barod i weithio gyda'r Cyngor i geisio datrys y problemau presennol ynghylch diogelwch ffyrdd ac ymddengys fod gennym ddatrysiad sy'n dderbyniol i'r ddwy ochr yn awr.

Byddai'r Cyngor wedi cynnal asesiad o ba mor debygol yw'r safle o gael ei gyflawni, capasiti'r rhwydwaith ffyrdd a materion ynghylch diogelwch ffyrdd cyn ei ddynodi yn y CDLLC ac ni chodwyd unrhyw bryderon bryd hynny. Cydnabyddir hyn yn yr adroddiad i'r pwyllgor cynllunio - yn amlwg penderfynwyd fod modd cyflawni'r safle pan gafodd ei gynnwys yn y CDLLC a chadarnhawyd y sefyllfa honno gan yr Archwiliad Cyhoeddus. Bryd hynny, fel

yn awr, ni fyddai unrhyw ffordd arall o gael mynediad i'r safle heblaw am ar hyd Ffordd Kingsland a Ffordd Porthdafarch.

Ein barn ni, a barn yr Ymgynghorwyr Trafnidiaeth arbenigol yw y byddai'r datblygiad yn dderbyniol heb unrhyw fesurau lliniaru. **Daw asesiad trafnidiaeth y Cyngor ei hun i'r casgliad na fyddai disgwyl i'r cynnydd a ragwelir mewn traffig o'r datblygiad arfaethedig greu problem diogelwch ffyrdd difrifol.** Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ariannu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig a rhai mesurau gwella i geisio gwella'r sefyllfa bresennol.

Mae'r problemau diogelwch ffyrdd presennol yn codi oherwydd bod cerbydau yn mynd ar ben y palmant i adael i gerbydau eraill basio. Fe wnaeth eich Swyddog Priffyrdd gydnabod bod rhaid i'r Cyngor geisio datrys y broblem hon beth bynnag, hyd yn oed heb y datblygiad arfaethedig. Mae'r cais hwn yn gyfle i'r Cyngor sicrhau rhywfaint o gymorth i ddatrys y broblem honno a deallaf fod yr argymhelliad diwygiedig a gyflwynir i chi heddiw yn caniatáu yn awr i'r datblygwr a'r Cyngor symud ymlaen â'r cynigion i leddfu pryderon presennol. Bydd y datblygwr yn ariannu'r broses hon.

Mae'r ffaith y dylai'r datblygiad fod yn dderbyniol yn cael ei wneud yn glir yn y gwaith y comisiynodd y Cyngor yr ymgynghorwyr Ove Arup ei wneud ac yn y sylwadau manwl a wnaed gan SCP Transport Consultants. Mae'r gwaith hwn yn cadarnhau nad oes unrhyw giwiau neu oedi sylweddol ar hyd Ffordd Porthdafarch ar hyn o bryd ac na fu unrhyw ddamweiniau yn ystod y 5 mlynedd ddiwethaf.

Dangoswyd na fyddai effaith y datblygiad yn golygu mwy nag 1 cerbyd ychwanegol bob 4 munud yn ystod awr brysuraf y dydd. Mae'r cyfan o'r uchod wedi cael ei gytuno gan Ove Arup, a gafodd gyfarwyddyd gan y Cyngor i baratoi Asesiad Trafnidiaeth annibynnol i adolygu Asesiad Trafnidiaeth yr ymgeisydd. Nid yw'r un o'r ddau ymgynghorydd priffyrdd yn ystyried fod unrhyw broblem briffyrdd gyffredinol yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig.

Ar sail hyn, nid ydym yn ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw oedi neu dagfeydd sylweddol ar ben gogleddol Ffordd Porthdafarch rhwng croesffordd Tan yr Efail a Ffordd Kingsland nac yn creu pryderon o ran diogelwch ffyrdd yn y lleoliad hwn. Credwn fod y casgliadau uchod yn dangos yn glir na fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd ac y dylid cymeradwyo'r caniatâd cynllunio yn awr.

Rydym wedi bod yn agored i drafod mesurau lliniaru amgen gyda swyddogion drwy gydol y cais ac ymddengys yn awr fod eich Swyddog Priffyrdd yn cytuno fod datrysiad derbyniol wedi cael ei ganfod yn dilyn ymgynghori. Os bydd yr un datrysiad yn dderbyniol i chi fel pwyllgor, yna gellir cymeradwyo'r cais heddiw yn unol â'r argymhelliad diwygiedig."

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais amlinellol sy'n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i'r safle a dyluniad y safle. Mae safle'r cais yn safle dynodedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi. Comisiynwyd Asesiad

Trafnidiaeth i fesur capasiti'r rhwydwaith priffyrdd ger y safle. Cynhaliwyd asesiadau i fesur yr effaith ar fwynderau a rhoddwyd sylw iddynt drwy leihau nifer yr anheddau ar y safle a chynyddu'r pellter rhwng bob annedd. Nododd y bydd y datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy ynghyd ag ardal chwarae; bydd angen cyfraniad o £73,500 tuag at addysg fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisïau perthnasol.

Adroddodd y swyddog, yn dilyn yr Asesiad Trafnidiaeth a gomisiynwyd, fod yr Adran Briffyrdd yn argymell gwrthod y cais fel y nodir yn yr adroddiad. Mae'r ymgeisydd wedi ceisio datrys y pryderon ynghylch priffyrdd ac wedi cynnig cyfrannu tuag at gost Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn yr ardal i wahardd parcio ar rannau o Ffordd Porthdafarch i ganiatáu i'r traffig lifo'n rhwyddach. Fodd bynnag, nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon y byddai hyn yn bodloni'r broses ymgynghori i sicrhau'r cyfyngiadau parcio. Mae'r Adran Briffyrdd wedi parhau i ymgynghori â'r datblygwr ac yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio gohiriwyd y cais gan fod yr ymgeiswyr wedi cynnig darn o dir yn Mountain View, Caergybi fel maes parcio ar gyfer preswylwyr lleol. Fodd bynnag, nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon y byddai hynny'n dderbyniol i ymateb i bryderon am briffyrdd yn yr ardal. Yn y cyfamser, mae'r ymgeiswyr wedi cynnig system un ffordd ac maent o'r farn y byddai'n ymateb i'r problemau traffig yn yr ardal (dangoswyd map o'r system un ffordd ar y sgrin i Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion). Erbyn hyn, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ymateb i nodi eu bod yn fodlon mewn egwyddor â'r cynnig am system un ffordd i fynd i'r afael â phryderon priffyrdd ac erbyn hyn maent yn argymell caniatau'r cais, gan osod amod Grampian i sicrhau na fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn ar y safle cyn i Orchymyn Rheoleiddio Traffig gael ei gwblhau a bod system un ffordd a llwybr cyhoeddus ger y safle'n cael eu rhoi mewn lle. Os cymeradwyir y cais bydd cytundeb Adran 106 yn cael ei roi ar y caniatâd mewn perthynas ag elfen o dai fforddiadwy ar y safle a chyfraniad at addysg ac y bydd unrhyw gostau a geir mewn perthynas â'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn cael eu hariannu gan y datblygwr. Felly, yr argymhelliad yw caniatau'r cais gyda'r amodau a nodir uchod.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Ll Hughes MBE, aelod lleol, y byddai'r datblygiad hwn yng Nghae Rhos yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal. Mae hwn yn gais sylweddol a mynegwyd nifer o bryderon yn lleol mewn perthynas â'r rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal. Dywedodd fod ffyrdd gerllaw'r safle arfaethedig yn gul a bod ceir yn cael eu parcio tu allan i eiddo pobl. Nododd fod llawer iawn o draffig yn defnyddio Ffordd Porthdafarch a bod pobl leol yn cerdded ar y palmentydd yn yr ardal hon; mae uned fwyd tecawê McDonalds wedi'i lleoli ar draws y ffordd i fynedfa Ffordd Porthdafarch. Dywedodd nad yw'r adroddiad yn nodi bod safle carafanau yn Valley of the Rocks ac mae'r cerbydau hyn yn defnyddio Ffordd Porthdafarch i gael mynediad i'r safle carafanau.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Hughes fod y rhwydwaith priffyrdd yn annigonol i gynnal datblygiad pellach yn yr ardal; gofynnodd a fyddai'r darn o dir a gynigiwyd gan yr ymgeiswyr yn Mountain View yn cael ei gynnwys yn y cais. Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fod bysiau'n gorfod mynd ar ben y palmant i basio ceir sydd wedi parcio ar Ffordd Porthdafarch ac roedd o'r farn y byddai hynny'n parhau petai system un ffordd yn cael ei rhoi ar waith. Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fod y cais yn cael ei wrthod.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, aelod lleol, fod traffig sylweddol yn defnyddio Ffordd Porthdafarch, yn enwedig yn ystod misoedd yr haf. Dywedodd fod

angen dybryd am dai yng Nghaergybi ond fod problemau traffig yn yr ardal hon. Dywedodd y byddai angen defnyddio'r darn o dir yn Mountain View fel maes parcio, wedi'i ei oleuo'n ddigonol, ar gyfer preswylwyr yr ardal petai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle fod hwn yn lle dymunol i fyw ond y byddai'r cynnydd mewn traffig yn yr ardal yn cael effaith niweidiol ar breswylwyr lleol ac y byddai Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn cael effaith ar breswylwyr hefyd. Dywedodd na allai gefnogi cais o'r fath a fyddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau preswylwyr lleol a phobl fyddai'n byw yn y datblygiad newydd. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y bydd y system un ffordd arfaethedig yn cael effaith ar nifer o breswylwyr yn yr ardal, yn enwedig ar hyd y rhwydwaith priffyrdd o uned tecawê McDonalds ac ar hyd Ffordd Porthdafarch. Dywedodd y gallai'r problemau effeithio ar Ffordd Kingsland hefyd pe byddai system un ffordd yn cael ei gweithredu. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a gynhelir ymgynghoriad â thrigolion lleol ynghylch y system un ffordd arfaethedig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi gosod amodau ar unrhyw ganiatâd ac un o'r amodau yw amod Grampian fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y system un ffordd arfaethedig fel rhan o'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig. Byddai unrhyw wrthwynebiad yn cael ei ystyried, ond byddai methu â sicrhau Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn golygu na fyddai modd i'r cais symud yn ei flaen yn unol â'r amodau arfaethedig, a byddai'n rhaid iddo gael ei ailystyried gan yr Awdurdod Cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen y byddai'n cefnogi'r cais gyda'r amodau a amlinellwyd gan y Swyddogion yn y cyfarfod. Cynigodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y map a ddangoswyd yn y Pwyllgor hwn yn dangos y system draffig un ffordd arfaethedig yn yr ardal ac roedd o'r farn y byddai'n fwy buddiol i'r preswylwyr lleol fedru parcio'n ddiogel ar y ffordd. Gofynnodd a oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn dymuno gwneud sylwadau ynghylch y system un ffordd arfaethedig. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi bod yn gwrthwynebu'r cais oherwydd pryderon am y rhwydwaith priffyrdd yn yr ardal. Nododd y byddai'r system un ffordd yn dderbyniol a nododd fod system un ffordd ar Stryd Arthur yn barod ac felly ni fyddai'n cael ei effeithio gan y datblygiad hwn. Ychwanegodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) fod pryderon ynghylch ceir yn mynd ar ben y palmant i basio ceir sydd wedi parcio ar Ffordd Porthdafarch a bod hyn yn annerbyniol i bobl sy'n cerdded ar y palmant; byddai system un ffordd yn lleddfu'r broblem o bacio dwbl a phroblemau diogelwch y ffordd. Dywedodd y Swyddog fod yr Awdurdod Priffyrdd yn argymell yn awr fod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn amodol ar gynnal ymgynghoriad cyhoeddus ar y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ynghylch y system un ffordd ar y briffordd, ac y dylid rhoi'r system honno mewn lle cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad ar y safle.

Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Yn dilyn pleidlais, **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad diwygiedig y Swyddog, yn amodol ar:-**

- **roi hawl dirprwyedig i swyddogion Cynllunio osod amodau cynllunio addas:-**
  - **amod Grampian mewn perthynas â gweithredu Gorchymyn Rheoleiddio Traffig cyn i unrhyw waith datblygu gychwyn ar y safle;**
  - **bod cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei weithredu er mwyn sicrhau tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad a chyfraniad at addysg, a bod y datblygwr yn ariannu cost y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig.**

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 VAR/2020/43 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynllun draenio) (09) (Cynllun rheoli traffic adeiladu) (12) (Cofnod ffotograffig) (13) (Trwydded rhywogaeth a warchodir) o ganiatâd cynllunio rhif 21C171 (Trosi adeilad allanol fewn i 4 annedd) er mwyn galluogi cyflwyno manylion ar ôl i'r datblygiad gychwyn yn Nhyddyn Llywarch, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i'r polisi datblygu ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i bolisi TAI 7 (Trosi Adeiladau Traddodiadol yng Nghefn Gwlad Agored i Ddefnydd Preswyl) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais ar gyfer trosi'r adeilad yn 4 annedd marchnad agored, fel y cymeradwywyd yn 2016. Dywedodd fod gwaith wedi cychwyn ar y safle cyn cyflwyno gwybodaeth dan yr amodau a osodwyd ar y caniatâd. Fodd bynnag, mewn perthynas â'r cais hwn, derbyniwyd y wybodaeth angenrheidiol gan yr ymgeisydd erbyn hyn ynghylch draenio, cynllun rheoli traffig, cofnod ffotograffig a thrwydded rhywogaeth a warchodir. Nodwyd nad yw'r Adran Ddraenio wedi ymateb eto ond mae'r system ddraenio arfaethedig yn cysylltu â'r garthffos gyhoeddus. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cyhoeddi'r drwydded rhywogaeth a warchodir ac mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r cynllun rheoli traffig. Er na dderbyniwyd ymateb ynghylch y cofnod ffotograffig hyd yma, ni ragwelir y bydd unrhyw reswm dros wrthwynebu'r cofnod ffotograffig gan iddo gael ei greu cyn i unrhyw waith gychwyn ar y safle. Ychwanegodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod caniatâd cynllunio 21C171 wedi cael ei weithredu'n gyfreithlon a bod sefyllfa wrth gefn yn bodoli, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol, er gwaethaf darpariaethau polisi TAI 7, ac yn amodol i dderbyn sylwadau gan yr ymgyngoreion statudol sydd eto i ymateb.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 HHP/2020/114 – Cais llawn ar gyfer dymchwel estyniad cefn presennol ac adeiladu estyniad cefn newydd ynghyd â gwaith addasu ac ehangu yn 23 Craig Y Don, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi cael ei gyflwyno gan yr awdurdod lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer dymchwel estyniad cefn presennol ac adeiladau allan er mwyn adeiladu estyniad cefn newydd i gynnwys ystafell wely ac ystafell ymolchi. Nid ystyrir y byddai effaith ar fwynderau eiddo cyfagos a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

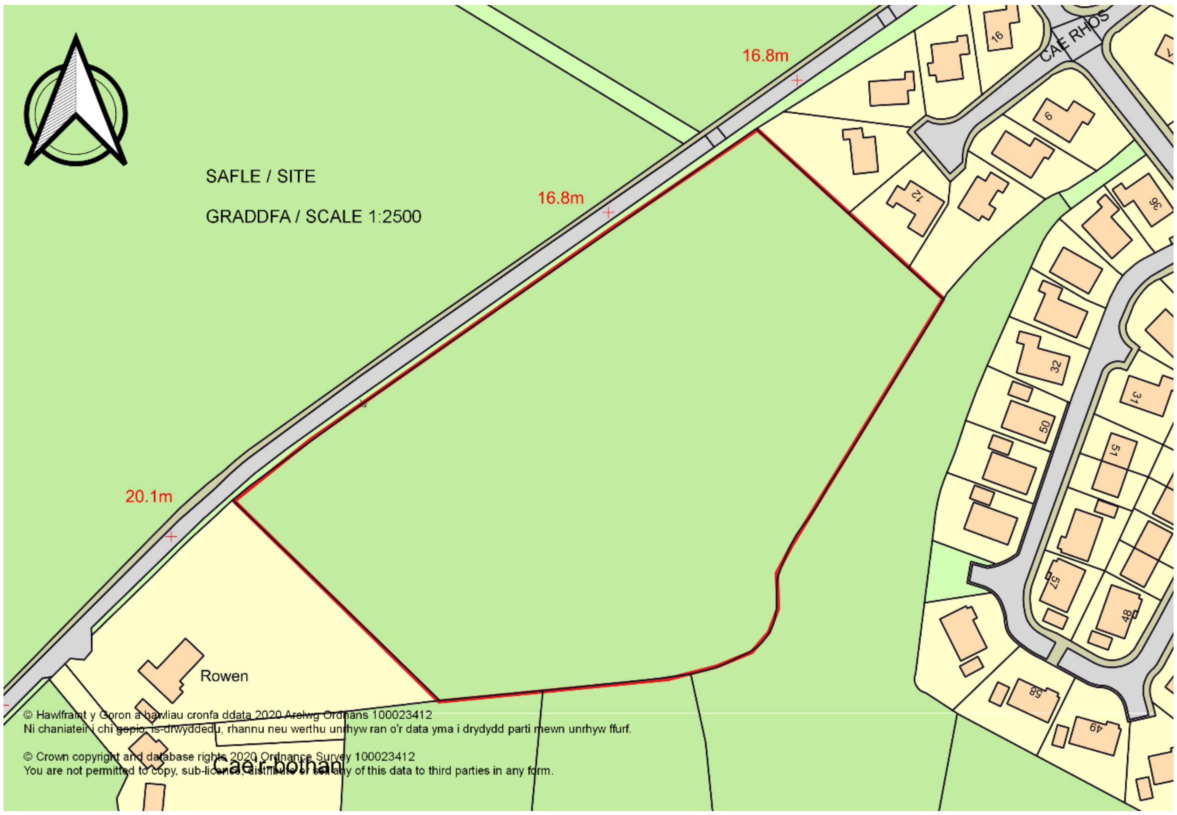
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **7.1**

Rhif y Cais: 19C1231

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

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger

Lleoliad: Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafach, Caergybi.



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffryntiad gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". Mae safle'r cais yn ffinio i'r

gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i'r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i'r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

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

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith
ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
PS 4: Cludiant, Datblygu a Hygyrchedd Cynaliadwy
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
TAI 1: Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Is-ranbarthol a Gwasanaethau Trefol
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol
TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol
PS 20: Cadw a Lleihau Asedau Treftadaeth
YN 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Heb eu Dynodi a'u Lleoliad

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10 Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) "Canllaw Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cynghorydd John Arwel Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

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

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

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Casgliadau fel a ganlyn:
· Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu ac yn ffurfio safle T11 yn y CDLl ar y Cyd sydd wedi'i ddynodi fel dyraniad tai. Mae Polisi PCYFF 1 a Pholisi TAI 1 yn cefnogi datblygiad preswyl ar safleoedd wedi'u dyrannu o fewn ffiniau datblygu.
· Mae angen ystyried unrhyw gyfiawnhad a roddwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer unrhyw amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle sy'n cyfiawnhau dwysedd is, neu fel arall nid yw'r cais yn unol â pholisi PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd.
· Bydd y Gwasanaethau Tai yn gallu eich cynghori er mwyn gallu dod i gasgliad am Bolisi TAI 8 a ph'un ai a yw'r cais yn darparu amrywiaeth briodol o fathau o dai.
· Ar yr amod bod y cais yn cyd-fynd â Pholisi TAI 8, nid oes angen asesiad ffurfiol o'i effaith ar y Gymraeg a diwylliant Cymreig.

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

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

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

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

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

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

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

LlwybrauCyhoeddus / Public Rights of Way: Dim sylwadau.

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

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

Strategol Tai / Housing Strategy: Cadarnheir yr angen am dai fforddiadwy'n seiliedig ar y rhestr sy'n aros am dŷ cyngor a chofrestr Tai Teg. Er mwyn cyflawni'r Cynllun Datblygu Lleol y nod yw sicrhau 10% o unedau fforddiadwy. Felly rydym yn fodlon y bydd 4 o'r 36 annedd yn cael eu datblygu fel unedau

fforddiadwy. Rydym yn fodlon â’r amrywiaeth o ran mathau o dai, er nad yw cartrefi sy’n addas i bobl hŷn wedi cael eu hystyried.

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

Mae’r Awdurdod Priffyrdd yn flaenorol wedi cydnabod bod Asesiad Trafnidiaeth wedi’i ddarparu fel rhan o’r cais ond mae ganddynt bryderon sylweddol o safbwynt y sefyllfa is-safonol bresennol ar y briffordd gyhoeddus sy’n arwain at y safle gan fod cerbydau’n cael eu parcio’n gyson ar hyd y briffordd hon, gan ei gwneud yn ffordd unffrwd am gryn bellter. Mae’r rhan hon o’r briffordd yn orlawn ac wedi cyrraedd ei chapasiti llawn. Os yw’r ffordd wedi cyrraedd ei chapasiti yna maent yn awgrymu na ddylid cael traffig ychwanegol. Comisiynwyd asesiad trafnidiaeth gan yr awdurdod priffyrdd i ystyried y pryderon hyn. Dylai hwn gymryd hyd at 4 wythnos i’w gwblhau ac yna bydd angen ei ddadansoddi cyn cynnig sylwadau. Os bydd yr adroddiad yn cadarnhau’r pryderon a nodwyd bydd yr awdurdod priffyrdd yn argymell gwrthod y cais oni bai y gall yr ymgeisydd gynnig gwelliant. Os bydd yr adroddiad yn awgrymu nad yw’r capasiti llawn wedi’i gyrraedd yna byddant yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau. Ers i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio ym mis Chwefror mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod arolwg fideo wedi'i gynnal ar 4 Chwefror 2020 rhwng cyffordd Kingsland Road ac Ystâd Tan yr Efail i gofnodi unrhyw broblemau traffig ar y rhan hon o'r ffordd gan gynnwys unrhyw giwio cerbydau. Ymhellach cofnodwyd faint o geir oedd yn
ciwio a hyd yr amser a gymerwyd wrth giwio, cofnodwyd hefyd a oedd yn angenrheidiol i gerbydau osod y palmant basio'i gilydd. Ymhellach, dylai'r dadansoddiad o'r arolwg fideo hwn ddigwydd erbyn yr wythnos sy'n dod i ben ar 21.02.20 ac y dylai argymhelliad fod ar gael erbyn diwedd mis Chwefror 2020.

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

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

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

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

cynllun draenio neu osodiad y safle, yna byddai angen cais cyfatebol i Gorff Cymeradwyo SuDS yr Awdurdod, yn cynnwys cynllun draenio dŵr wyneb sy'n cydymffurfio â Chanllawiau Statuol SuDS newydd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Dylid bod modd atal y tai rhag cael eu gwerthu fel tai rhent neu dai haf er mwyn bod yn fforddiadwy i deuluoedd lleol.
- Mae'n annheg mai dim ond at gartrefi yn ymyl safle'r cais yr anfonwyd llythyrau.
- Yr angen am y datblygiad o ystyried y datblygiad tai yn Llaingoch lle deellir nad yw'r tai'n gwerthu.
- Dylid ffafrio ailddatblygu yn hytrach na datblygu safle maes gwyrdd.

- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys mynediad i dir y sawl sy'n gwrthwynebu, bydd yn dod yn dirgaeedig ac ni fydd ar gael ar gyfer datblygiad preswyl pellach.

Lleisir pryderon a gofynnir am sicrwydd ynghylch y ffos ddraenio ar hyd terfyn presennol Cae Rhos

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Nid oes unrhyw hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Yng nghyfarfod mis Chwefror y Pwyllgor Cynllunio, gohiriwyd y cais cynllunio oherwydd bod materion angen eu datrys mewn perthynas â: pryderon priffyrdd, darparu cyfyngiadau uchaf ac isaf mewn perthynas â’r mathau tai diwygiedig yn y Datganiad Dylunio a Mynediad ac eglurhad o safbwynt CNC mewn perthynas â thirweddu ar hyd ffin dde-ddwyrain safle’r cais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yn ddogfen gyfreithiol na all ond yr Awdurdod Priffyrdd ei pharatoi ac sy'n gosod cyfyngiad neu waharddiad ar ddefnyddio'r rhwydwaith priffyrdd, a hynny gyda'r nod o wella diogelwch a mynediad. Fel rhan o'r broses hon ymgynghorir ar y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar wahân gydag aelodau lleol, Cyngor Tref Caergybi a thrigolion lleol. Mae cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ariannu costau a gwaith y broses GRhT wedi'i argymell fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir..
Argymhellir cymeradwyo caniatâd cynllunio yn amodol ar sicrhau'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig ar gyfer system un ffordd, sy'n golygu ei bod yn cael ei chymeradwyo a'i gweithredu. Yn unol â sylwadau Adran Briffyrdd y cyngor os na sicrheir y Gorchymyn Rheoleiddio Traffig yna bydd yr amod cynllunio yn atal y datblygiad rhag cael ei weithredu.

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

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

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

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

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

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

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

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

Mae safle’r cais yn cynnwys tir amaethyddol ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan na ddylid datblygu tir amaethyddol o Raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy’n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o’r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny’n drech na’r ystyriaethau amaethyddol. Yn yr achos hwn mae safle’r cais wedi’i ddyrannu mewn ffordd y byddai’r ystyriaethau y cyfeiriwyd atynt wedi’u hasesu’n systematig fel rhan o’r broses gyffredinol wrth baratoi’r CDLl ar y Cyd.

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

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

Casgliad

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

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf WBFG) . Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf WBFG ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a osodwyd allan yn adran 8 o Ddeddf WBFG.
O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru mwy llewyrchus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd a bioamrywiaeth sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad. Yn ogystal o ystyried y bydd tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau fel rhan o'r cynnig, ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at Gymru fwy cyfartal a chydlynol.

Argymhelliad

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

Tai Fforddiadwy - Darparu 4 uned tai fforddiadwy dwy ystafell wely i'w gwerthu felly ar y farchnad agored neu i Landlord Cymdeithasol Cofrestredig (Plotiau 29, 30, 31 a 32)
Llecyn Agored - Darparu 972m2 o le chwarae gyda chyfarpar (gan gynnwys manylion llawn yr offer sydd i'w ddarparu) a 1450m2 o le agored. Bydd raid cyflwyno manylion cynnal a chadw a rheolaeth hirdymor yr ardaloedd hyn, gan gynnwys ffiniau cysylltiedig, i'r ACLL i'w cymeradwyo cyn y caniateir eu defnyddio.
Addysg - Cyfraniad ariannol o £73, 542 tuag at ddarpariaeth addysgol yn Ysgol Kingsland.
Gorchymyn Rheoleiddio Traffig - Mae'r datblygwr yn gyfrifol am gynnal ymgynghoriad cyn archeb a chyflwyno'r wybodaeth hon ynghyd â manylion dylunio llawn y TRO sy'n ofynnol o dan amod cynllunio (24) i'r Awdurdod Priffyrdd. Yna bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cyflwyno'r gorchymyn a byddwn yn trefnu iddo gael ei roi ar waith, os caiff ei gymeradwyo. Bydd y datblygwr yn atebol i dalu costau'r TRO ac mae hwn yn swm i'w gytuno pan fydd dyluniad terfynol wedi'i gyflwyno a'i gytuno.

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

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

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

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â’r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio’n llwyr â’r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy’n cyd-fynd â’r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o’r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:
Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-01
Lleoliad / Cynllun Bloc Presennol 1461-A3-02
Drychiadau Arfaethedig Math o Dŷ A (Gogarth) 1461-A3-03
Cynllun Llawr Gwaelod Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-03
Cynllun Llawr Cyntaf Arfaethedig Math A (Gogarth) 1461-A3-05
Drychiadau Arfaethedig Math o B (Piscar) 1461-A3-06
Cynllun Llawr Arfaethedig Math B (Piscar) 1461-A3-07
Drychiadau Arfaethedig Math o D Tŷ 1461-A3-08
Cynllun Tir a Llawr Cyntaf Math D Tŷ 1461-A3-13
Trawsdoriad nodweddiadol trwy'r Ffordd / wal derfyn 1461-A3-13
Lleoliad / Cynllun Bloc Arfaethedig 1461-A3-14
Cynllun Strategaeth Tirwedd Arfaethedig 2019048 / LSP / 01
Arolwg Ymlusgiaid ac Adar Bridio (Ionawr 2020) Egniol.
Nodyn Technegol (14 Mehefin 2019) SCP
Nodyn Technegol (14 Medi 2019) SCP
Datganiad Dylunio a Mynediad a Chynllunio (Tachwedd 2019) Cynllunio Cadnant
Asesiad Cynefinoedd pedair Chough (Medi 2018) Egniol.

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

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

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

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

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

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu’n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a’r ardal o’i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda’r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau allanol (gan gynnwys deunydd toi) a gorffenwaith (a fydd yn cynnwys manylion o’r fath ar gyfer pob adeilad, Ardaloedd Tirluni Caled, gweithgareddau peirianneg a’r holl waith arall sy’n gysylltiedig â’r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle mae hynny’n briodol) wedi cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn cael eu gweithredu’n llawn ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau’r datblygiad a ganiateir yma. Mae Ardaloedd Tirluni Caled yn golygu unrhyw ddreifiau, llwybrau ac ardaloedd eraill ag arwynebedd hydraidd neu galed.

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

(07) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy’n diddymu neu’n ail-weithredu’r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3 a 4.

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

(08) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei cymeradwyo ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am gynllun yn nodi’r holl ddulliau amgáu o gwmpas ac o fewn safle’r cais, boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys, wedi cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig ganddo. Bydd y dulliau amgáu a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i’r annedd (anheddau) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn hyd weddill oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw wal neu ffens a godir yn lle rhai eraill o fath cyfatebol.

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

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

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

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

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

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

(10) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o’r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o’i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio’n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

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

Rheswm: Er budd ecoleg a bioamrywiaeth.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu “CEMP” wedi cael ei gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a’i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu’r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

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

Mesurau i warchod y gwrychoedd a’r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw’r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu’r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny’n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma’n cael ei gwblhau’n unol â’r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu’r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg lleol a mwynderau lleol.

(13)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

· lluniad hydredol a chroestoriad trwy'r ffordd wasanaeth yn dangos y lefelau ffordd arfaethedig mewn perthynas â'r lefelau daear presennol ac arfaethedig.

· dull o ddraenio a chael gwared ar ddŵr wyneb, gan gynnwys lleoliad gwlïau , lled pibellau, data dylunio ac arllwysiad.

· lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd ar y briffordd.

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a’r cerbydau danfon sydd i’w defnyddio mewn cysylltiad â’r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau’r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a’r llwybrau adeiladu i’r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith.
(v) Camau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig y rheini nad ydynt yn defnyddio modur;
(vi) Y trefniadau parcio i’w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy’n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a’r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;
(viii) Manylion mesurau sydd i’w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi’r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

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

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

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

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

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

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

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

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

This page is intentionally left blank

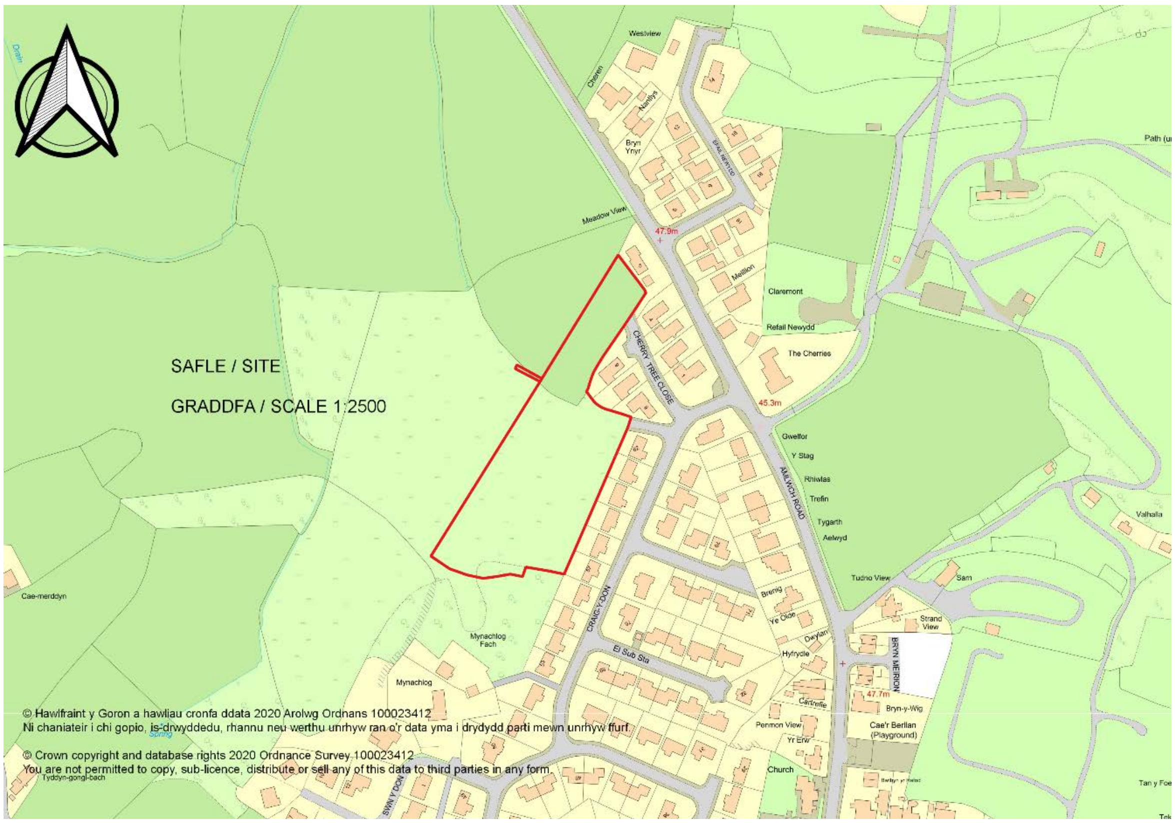
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.1**

Rhif y Cais: FPL/2019/217

Ymgeisydd: Mr Dylan Davies

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Safle Posibl

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

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

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Tai Priodol

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

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

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

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

Polisi ISA 5 – Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

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

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

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

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

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

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

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

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

Polisi Seilwaith

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

Tir Amaethyddol

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

Cymeriad yr ardal:

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

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

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

Yr effaith ar amwynderau eiddo cyfagos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

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

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

Draenio:

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

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.
Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Er gwaethaf cymeradwyaeth y SAB, bydd amod hefyd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wneud yn foddhaol o ran draenio a'i effaith ar y Safle Bywyd Gwyllt.

Ecoleg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

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

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

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

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

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

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

Materion eraill:

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

Casgliad

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

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

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

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

Rheswm: Atal llygredd i'r amgylchedd dŵr.

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd rhywogaethau gwarchodedig.

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

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

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a Nodyn Cynlgor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

o lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

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

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

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

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

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

(i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Math a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
(iii) Amseriad ac amlder cerbydau adeiladu a cherbydau danfon a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r datblygiad, gyda golwg ar leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau'r rhwydwaith;
(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr di-fodur;
vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i bobl sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
(viii) Manylion y mesurau sydd i'w gweithredu i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos
Rhaid cwblhau’r gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd

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

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau

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

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.2**

Rhif y Cais: DEM/2020/4

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

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

Lleoliad: Ysgol Gynradd Niwbwrch, Niwbwrch.

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

Argymhelliad: Angen Caniatad
Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd

Meini Prawf Datblygu PCYFF2
Dylunio a Llunio Lleoedd PCYFF3
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cylchlythyr 31/95 Rheolaethau Cynllunio dros Ddymchwel

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Bryan Owen: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Bro Rhosyr Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes Cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

Bydd angen caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw.

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

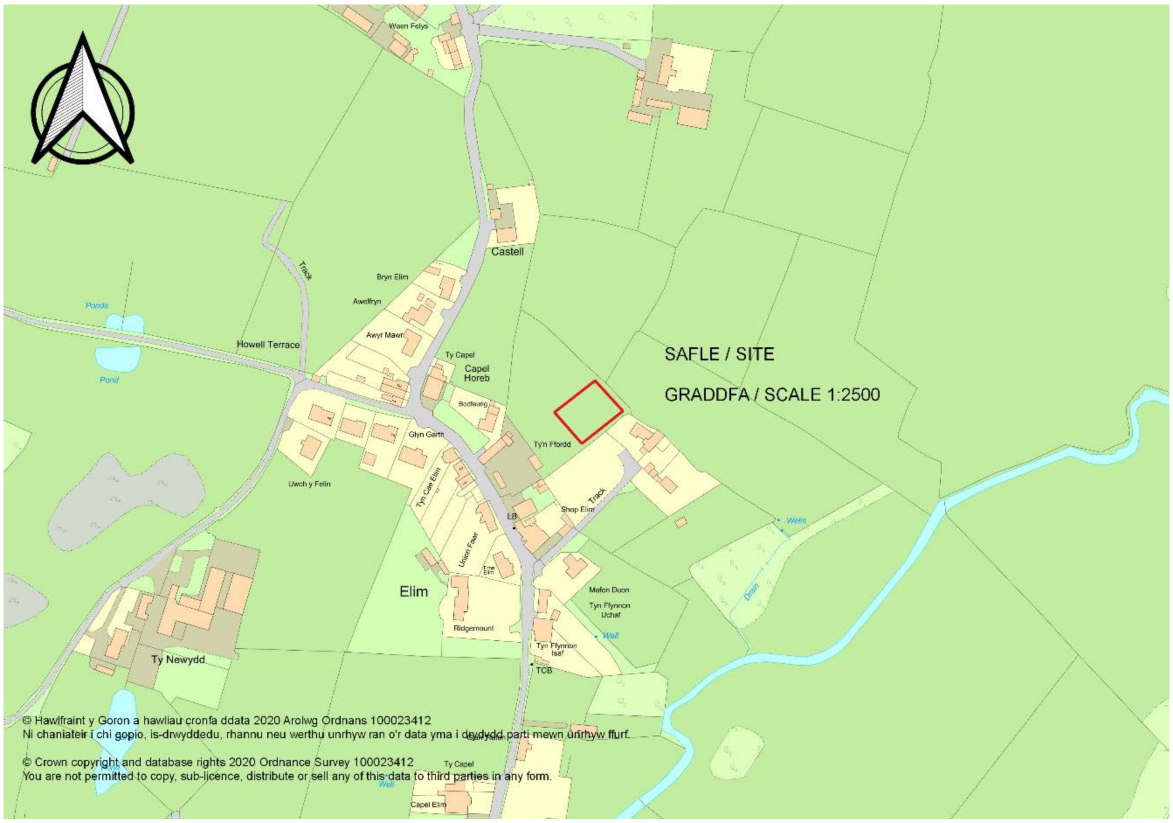
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.3**

Rhif y Cais: 47C151B

Ymgeisydd: Ms Stephanie Booth

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi chwech o lifoleuadau 5 medr o uchder i'r 'manege' yn

Lleoliad: Ty'n Ffordd, Elim



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei alw i fewn gan y Cynghorydd Lleol oherwydd pryderon o'r goleuadau arfaethedig i'r tai preswyl cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r salfe yn mhentre Elim (i'r dwyrain o bentref Llanddeusant). Mae'r datblygiad hon ar gyfer codi chwe llifoleuadau 5 metr o uchder i'r 'manege' presennol.

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i’r Ymgynghoriad a’r Cyhoeddusrwydd

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

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

Eu prif bryderon oedd:

- Llygredd golau
- Effaith sŵn

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder

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

Rheswm: Er budd amwynder preswyl a bywyd gwyllt.

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder preswyl.

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

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

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

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

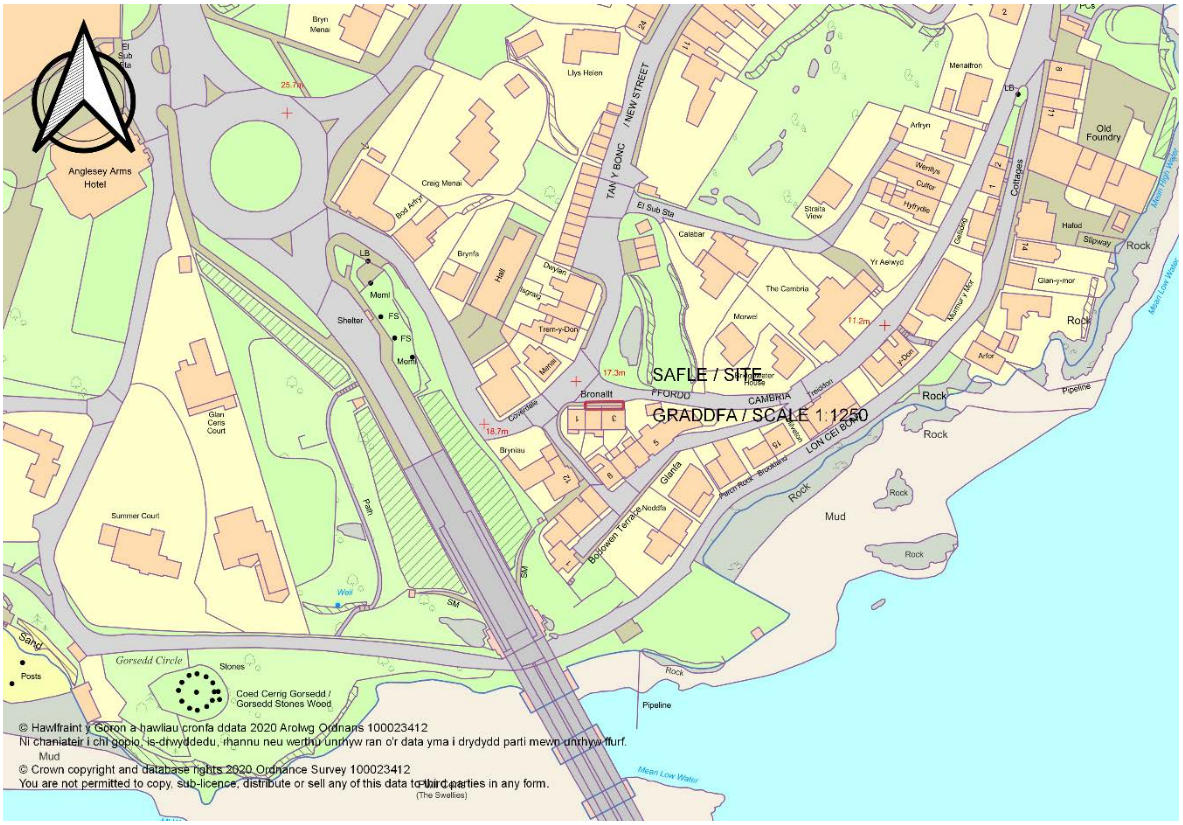
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/92

Ymgeisydd: Mr M Altab

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu 2 lle parcio yn

Lleoliad: 3 Bronallt, Ffordd Cambria, Porthaethwy.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol, Cynghorydd Robin Wyn Williams.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

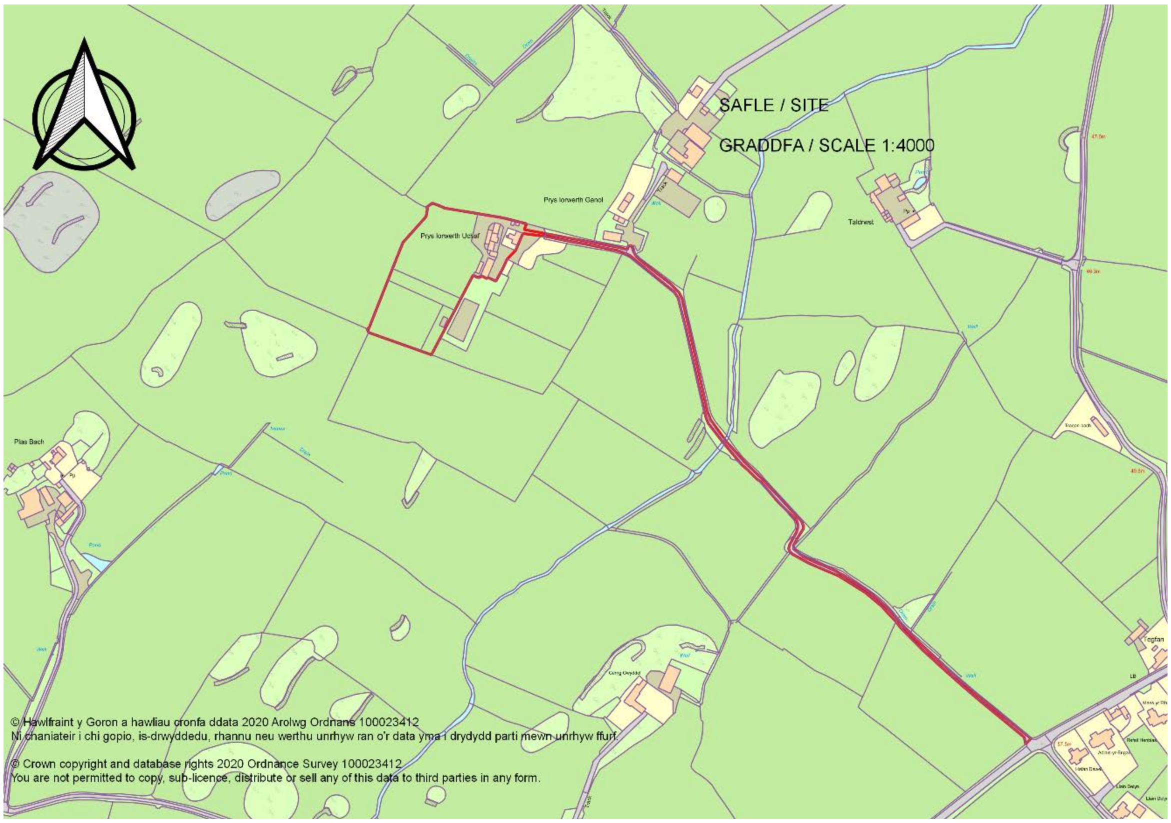
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.5**

Rhif y Cais: FPL/2020/45

Ymgeisydd: Mr & Mrs Hogan

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

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

Y Cynnig a'r Safle

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

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw:-
- Ystyriaethau Polisi
- Ystyriaethau Priffyrdd
- Tirwedd
- Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Twristiaeth (heb ei fabwysiadu)
Cyngor Polisi Cynllunio Rhan 5
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

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

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

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

Polisi

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau

Mae gan safle'r cais ganiatâd cynllunio am 15 o leiniau tymhorol ar gyfer carafanau teithiol. Mae'r cynnig ar gyfer cynyddu nifer y lleiniau tymhorol o 15 i 38 ynghyd â chodi bloc toiledau newydd. Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd.
Nid yw safle'r cais yn cael ei ehangu fel rhan o'r cais cynllunio hwn ac mae'r tir a ddefnyddir ar gyfer y 38 o garafanau teithiol yn cyfateb i'r tir y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo dan y cais cynllunio blaenorol.

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

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

- Nid ystyrir bod safle'r cais yn ymwthiol a chyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais cynllunio fydd yn sgrinio safle'r cais ymhellach o'r lleoliadau mwyaf amlwg.
- Ni fydd unrhyw gysylltiad ffisegol â'r ddaear gan na fydd yna unrhyw sylfeini concrit, ffyrdd na thraciau fel rhan o'r cais.
- Nid yw'r bloc toiledau newydd wedi'i leoli mewn lleoliad ymwthiol ac mae'n cael ei sgrinio gan adeiladau allan, coed a gwrychoedd
- Ystyrir bod y datblygiad yn un o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad.

Ystyriaethau Tirlunio

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

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

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

Ardal o Dirwedd Arbennig

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

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

Bioamrywiaeth

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

Priffyrdd

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

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

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

Effaith ar Eiddo Cyfagos

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

Argymhelliad

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

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

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

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

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

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

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Diffinio sgop y caniatad hwn.

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

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

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

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

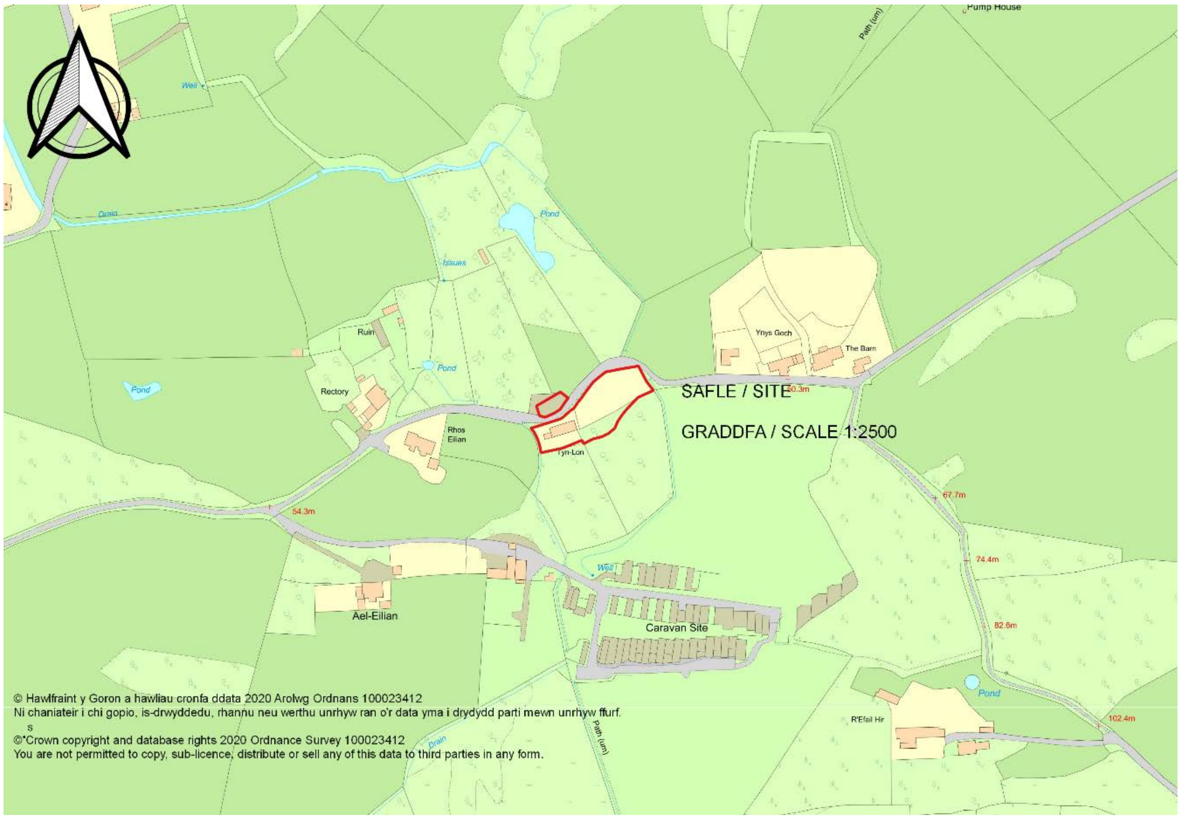
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.6**

Rhif y Cais: HHP/2020/168

Ymgeisydd: Mr & Mrs C.C.King

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

Lleoliad: Tyn Lon, Llaneilian



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Richard Owain Jones.

Y Cynnig a'r Safle

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

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

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

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

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

Casgliad

Ystyrir y cais yn un derbyniol yn amodol ar amodau.

Argymhelliad

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

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

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

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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

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

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

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

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

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

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

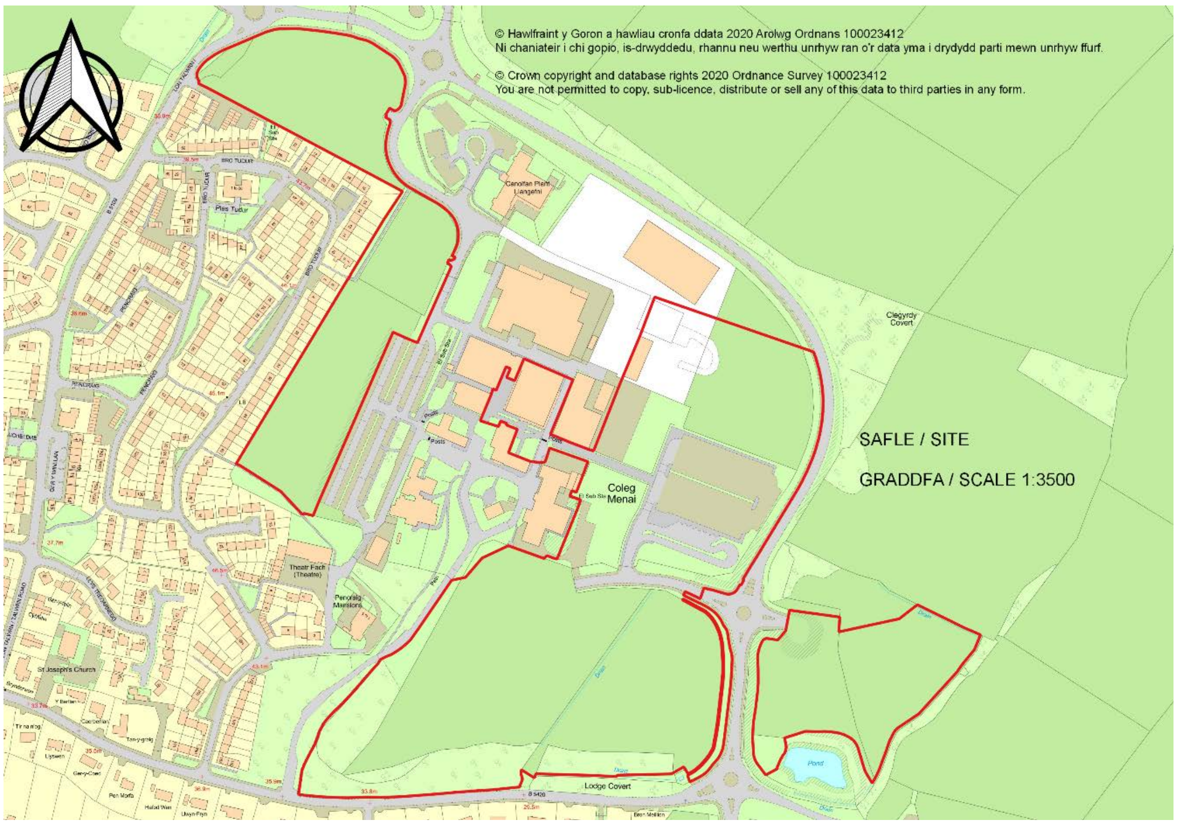
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.7**

Rhif y Cais: MAO/2020/16

Ymgeisydd: Grwp Llandrillio-Menai

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galleuo cychwyn gwaith ar blot 2 ar dir

Lleoliad: Coleg Menai, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

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

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

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

Mater(ion) Allweddol

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

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

34C304W/1/DIS - Cais i ryddhau amod (09)(Ffensys, waliau a ddulliau eraill o amgau) o ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON ar dir yn Coleg Menai, Llangefni Amod wedi ei Ryddhau 26/01/2018
34C304X/1 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys llety labordy fwyd ac storfa yn Coleg Menai, Llangefni. Caniatáu 26/03/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

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

Nodwyd y rhan o'r safle sy'n ymwneud â'r caniatâd amlinellol yn y prif gynllun fel 'Safle B' a wahanwyd yn bum plot fel y crynhoir isod:
- Plot 1 – Tai Preswyl, man parcio a chwarae
- Plots 2 Tai Fforddiadwy
- Plot 3 – Tai Fforddiadwy
- Plot 4 - Tai Preswyl
- Plot 5 Gwesty a chyfleuster bwyd a diod

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

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

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

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

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

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

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

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

Amod 18:
Gofynnir am gymeradwyaeth y Cyngor cyn dechrau unrhyw ddatblygiad i'r materion canlynol a gadwyd yn ôl - cynllun, graddfa, edrychiad yr adeiladau a thirlunio’r safle yn amodol ar y caniatâd cynllunio amlinellol hwn. ("Safle B”)

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

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

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

Amod 21:

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

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

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig.

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

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

Amod 22:

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

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

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

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

Amod 23:

Cyn i unrhyw waith ddechrau, bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar Adeiladu) ("y Cynllun") yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion canlynol a'r amseroedd a'r cyfnod y bydd camau o'r fath yn weithredol:
- Mesurau amddiffynnol i goed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Mesurau rheoli ar gyfer yr amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;
- Dulliau gosod pyst i greu sylfaen (os defnyddir)
- Gwaith cloddio;
- Ffensys dros dro i'r safle,
- Oriau gwaith,

- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir mewn aer, dirgrynu, mwg ac arogleuon o’r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli a gwaredu gwastraff ac ailddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / sbwriel rhag cael ei ollwng ar briffordd gyhoeddus;
- Diogelu amwynderau meddianwyr preswyl cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.
- Gweithdrefnau Rheoli Mewn Argyfwng
- Y llwybrau’n ôl a blaen i’r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfon
- Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- Storio peiriannau a deunyddiau
- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo'n briodol
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

Rhaid i'r datblygwr sicrhau y glynir wrth ofynion y cynllun cymeradwy drwy gydol y gwaith o adeiladu'r datblygiad.
Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i amwynderau na bywyd gwyllt yr ardal.

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

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

- Mesurau amddiffynnol i goed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Mesurau rheoli ar gyfer yr amseroedd cyrraedd a gadael ar gyfer y cerbydau adeiladu;
- Dulliau gosod pyst i greu sylfaen (os defnyddir)
- Gwaith cloddio;
- Ffensys dros dro i'r safle,
- Oriau gwaith,
- Manylion am sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill a gludir mewn aer, dirgrynu, mwg ac arogleuon o’r gwaith adeiladu yn cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli a gwaredu gwastraff ac ailddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / sbwriel rhag cael ei ollwng ar briffordd gyhoeddus;
- Diogelu amwynderau meddianwyr preswyl cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.
- Gweithdrefnau Rheoli Mewn Argyfwng
- Y llwybrau’n ôl a blaen i’r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfon
- Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
- Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
- Storio peiriannau a deunyddiau
- Cyfleusterau golchi olwynion lle bo'n briodol
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol

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

Amod 28:

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

Rheswm: Er budd amwynder.

Amod 29:

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

Rheswm: Er budd amwynder.

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

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

Amod 33:

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

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

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

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

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

Amod 35:

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

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

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

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

Amod 36:

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

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

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

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

Amod 38:

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

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

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

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

Amod 39:

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

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

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

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

Amod 40:

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

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

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

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

Amod 41:

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

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

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

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

Amod 42:

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

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

Rheswm:

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

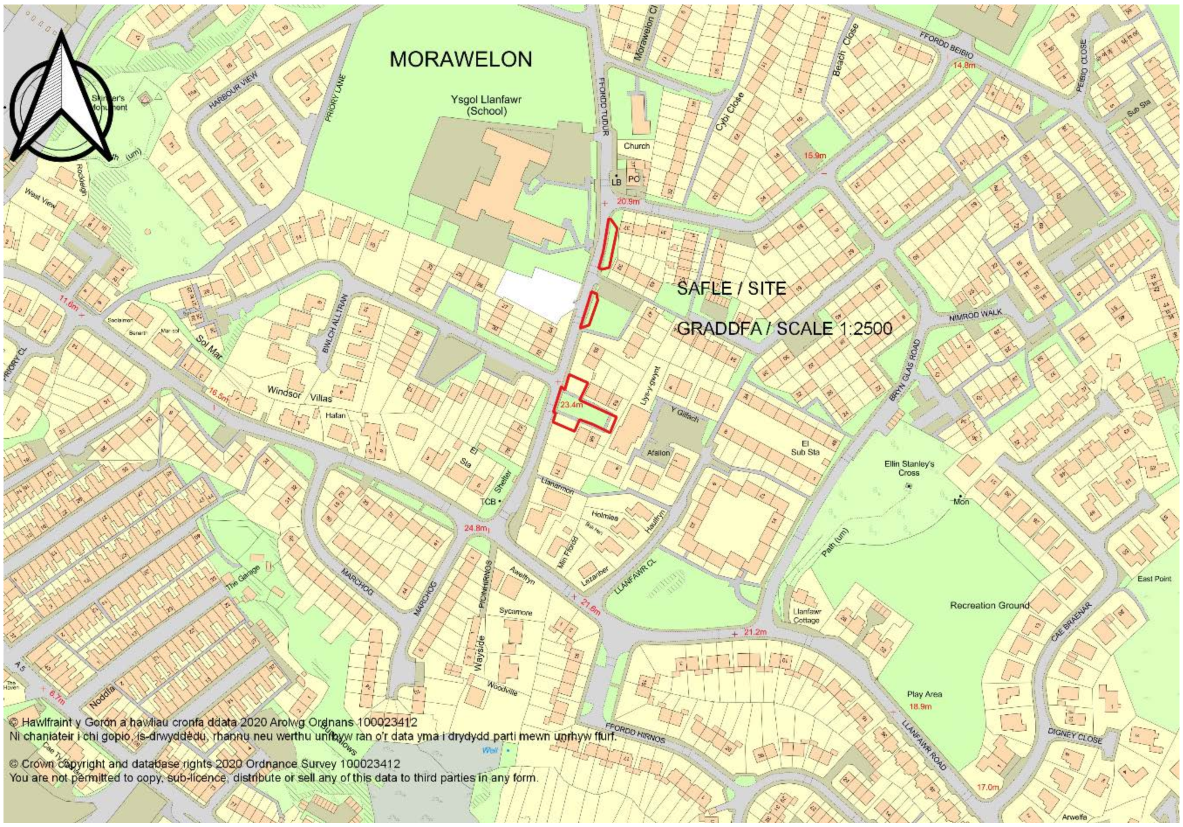
Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2020 **12.8**

Rhif y Cais: FPL/2020/105

Ymgeisydd: Housing Development Manager

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu man parcio newydd yn

Lleoliad: Ffordd Tudur, Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio gan ei fod wedi'i wneud gan yr Adran Dai ac oherwydd bod safle'r cais ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cynnig yn cynnwys creu cyfanswm o 21 o leoedd parcio newydd yn Ffordd Tudur, Caergybi

Mater(ion) Allweddol

· Ystyriaethau Polisi
· Ystyriaethau Priffyrdd

· Effaith ar ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

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

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

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

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

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

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

Ystyriaethau Priffyrdd

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

Effaith ar eiddo preswyl

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

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

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

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

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

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

This page is intentionally left blank