

Pwyllgor Cynllunio: 10/02/2021

7.1

Rhif y Cais: FPL/2020/150

Ymgeisydd: Kerry Parry

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 ty ynghyd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Lon Newydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o safle'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Mae'r cais hefyd wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol, y Cynghorydd Nicola Roberts

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais wedi'i gyflwyno i godi 9 annedd ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cynnwys tai teras a thri thŷ pâr deulawr gyda chymysgedd o unedau 2 a 3 ystafell wely.

Er bod safle'r cais o fewn ffin y ddatblygu ac yng nghanol Llangefni, nid yw'r tir hwn wedi ei neilltuo i ddibenion penodol. Nid yw'r cais yn cynnwys y safle cyfan, dim ond y rhan tuag at yr ymyl ogleddol. Mae'r tir wedi ei gategoreiddio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n wag ar hyn o bryd ar ôl cael ei ddefnyddio fel gweithdy peirianeg amaethyddol ac atgyweirio. Mae'r safle wrth ymyl yr Ardal Gadwraeth.

Gellir cael mynediad i safle'r cais i'r dwyrain o'r briffordd gyhoeddus o'r enw Lôn Newydd. Bydd y mynediad arfaethedig i'r safle hefyd ar y ffin ddwyreiniol, trwy ffordd fynediad well. Darperir pedair ardal barcio i'r de o'r trac mynediad at ddefnydd y gymuned.

Mae gweddill y safle wedi'i leoli ymhlith ystod o wahanol fathau o ddatblygiadau. Mae eiddo preswyl yn rhan ogleddol y safle sy'n ffurfio rhan o Stad Isgraig. Mae mwy o eiddo preswyl i'r gogledd ddwyrain y gellir cael mynediad iddynt o Lon Newydd. Mae cymysgedd o eiddo masnachol a phreswyl i'r de ynghyd â chanolfan gymunedol o'r enw Canolfan Ebenezer. Mae priffordd gyhoeddus sy'n cynnwys dwy gylchfan tuag at ran orllewinol y safle.

Mater(ion) Allweddol

P'un a oes cyfiawnhad dros y cynnig yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynderau'r ardal, yr Ardal Gadwraeth a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
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 TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Pryderon ynghylch y system draenio arfaethedig
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'i cynnwys ym mhrif graidd yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Awgrymu amodau er mwyn amddiffyn deiliaid y dyfodol rhag sŵn ynghyd â rheoli halogiad a'r cyfnod adeiladu
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim gwrthwynebiad i'r cymysgedd arfaethedig o dai
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cynnig amodau mewn perthynas â halogiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Bydd angen SDC fel rhan o unrhyw ganiatad cynllunio
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim angen cyfraniad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad arfaethedig

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy godi rhybudd ar y safle ynghyd ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 29/09/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C614 / ECON - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni - Cymeradwywyd 6/9/2011

34C614A / AAD - Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 ac A3 a 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Ltd, Llangefni – dim angen AEA 6/9/2011

34C614B - Newid defnydd tir i ddarparu maes parcio dros dro yn Burgess Ltd, Llangefni - Tynnwyd yn ôl 11/10/2012

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLIC mae Llangefni wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Trefol o dan bolisi TAI 1 (Tai mewn Canolfannau Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaethau Trefol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i fodloni strategaeth y Cynllun trwy ddefnyddio safleoedd addas nad ydynt wedi eu neilltuo i ddibenion penodol o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, math graddfa a dyluniad y datblygiad yn gydnaws â chymeriad yr anheddiad.

Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), cymeradwyir cynigion o fewn ffiniau datblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y Cynllun, polisïau Cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle hwn o fewn ffin ddatblygu Llangefni fel y nodwyd yn y CDLIC. Felly gellir rhoi sylw i'r cynnig yn ôl Polisi TAI 1. Nid yw'r safle wedi'i neilltuo yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.

Ystyriaethau Tai:

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llangefni dros gyfnod y Cynllun yw 673 uned (485 uned ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai ac 188 uned ar hap-safleoedd) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y swm wedi cymryd i ystyriaeth unrhyw amgylchiadau annisgwyl a allai ddylanwadu ar y gallu i gyflenwi tai oherwydd, ee materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn y cyfnod 2011 i 2019 cwblhawyd cyfanswm o 126 uned yn Llangefni (63 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 63 uned ar hap-safleoedd). Cyfanswm y banc tir (hap-safleoedd a rhai a neilltuwyd), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio eisoes, ym mis Ebrill 2019, oedd 301 (287 uned ar safleoedd a neilltuwyd a 14 uned ar hap-safleoedd). Mae hyn yn golygu bod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Llangefni ar hyn o bryd.

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ynddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaethau Trefol fel Llangefni. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad tai fforddiadwy.

Gan fod Llangefni wedi'i leoli yn ardal prisiau tai 'Llangefni' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Oherwydd bod cynnydd o 9 uned yn cael ei gynnig mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys annedd fforddiadwy (plot 2) fel rhan o'r datblygiad arfaethedig sy'n bodloni'r gofyniad hwn.

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 a nodwyd y gymuned gyfan. Dylid rhoi sylw i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Tai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, rhagamcanion cartrefi 2014 ac ati i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran eu math a'r deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd mewn marchnad dai leol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai dwy a thair ystafell wely. Ymgynghorwyd â'r adran Dai ynghylch y cais ac mae wedi cadarnhau bod y gymysgedd o unedau yn dderbyniol.

Gan fod Maen Prawf (1c) o Bolisi PS 1 'Y Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig' yn nodi y dylid cyflwyno cyfiawnhad dros gynlluniau preswyl o 5 uned neu fwy nad ydynt yn cwrdd ag angen a dystiolaethwyd a galw am dai a gofnodwyd mewn Asesiad o'r Farchnad Dai a ffynonellau tystiolaeth perthnasol eraill. O'r herwydd, mae datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais.

Nodir bod lefel twf Llangefni (ac o ganlyniad y dyraniad tai dan ystyriaeth) wedi bod yn destun Asesiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI. Daeth i'r casgliad nad oedd y twf a ragwelir yn Llangefni yn debygol o gael effaith negyddol ar y Gymraeg. Mae sicrhau'r math cywir o dai yn y lleoliad cywir yn bwysig o safbwynt cydlyniant a ffabrig cymunedol a bydd hyn, yn ei dro, o fudd i'r Gymraeg. Ystyrir bod y risg y bydd y datblygiad ynddo'i hun yn cael effaith sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd iaith y gymuned yn isel.

Darpariaeth Addysg:

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na ddarperir y fath gapasiti gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i'r cynnig ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer disgwylidig o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd yn cael ei hystyried wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysg. Mae'r Adran Dysgu Gydol Oes wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau nad oes angen cyfraniad yn yr achos hwn.

Ardal Cadwraeth:

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn dir llwyd gwag ac fe'i hystyrir yn ddolur llygad yng nghanol Llangenfi ac ar gyrion yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae'r safle wedi'i adael heb ei ddatblygu ers amser maith ac mae hynny wedi arwain at lystyfiant wedi gordyfu ac sy'n weladwy dros y ffensys diogel o amgylch y safle. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae cymysgedd o ddefnyddiau o amgylch y safle sy'n cynnwys stad o dai breswyl.

Oherwydd y pellter o'r Ardal Gadwraeth a'r hyn y gellir ei weld y tu hwnt i safle'r cais, ystyrir na fydd y cynnig, yn enwedig yr anheddau arfaethedig, yn cael effaith andwyol ar olygfeydd pwysig allan o'r Ardal Gadwraeth.

Codwyd pryderon i ddechrau gan yr Adain Dreftadaeth mewn perthynas â hyd y ffensys pren a gynigir ar ffin dde-orllewinol y safle. Fodd bynnag, cafwyd cynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd a oedd yn cynnwys cynllun tirlunio ynghyd â ffens acwstig lwyd yr ystyrir ei bod yn gydnaws â mwynderau gweledol yr ardal. Ar ôl iddo sefydlu'n llawn, bydd y cynllun tirlunio sy'n cael ei gynnig hefyd yn cuddio'r ffensys.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 o'r CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe bai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau deiliad preswyl lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddyd sylw i'r mater edrych drosodd / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, ceir mynediad i safle'r cais o Lon Newydd, o'r dwyrain Mae'r anheddau arfaethedig wedi'u lleoli tuag at ran ogleddol a gorllewinol y safle. Mae plotiau 1-3 yn cynnwys rhes o anheddau teras i'r gogledd tra bod plotiau 4 -9 (tai pâr) wedi'u lleoli ar hyd y ffin orllewinol. Mae anheddau ar stad Isgraig ac ar hyd Ffordd Newydd i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle. Mae plotiau 1 - 4 yn ffinio â chwrtillau'r anheddau hyn.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn mynnu ar bellter o 2.5 metr rhwng anheddau a ffiniau. Mae'r pellter rhwng y mwyafrif o'r anheddau a'r ffin yn fwy na hynny. Fodd bynnag, mae rhan fach o blotiau 1 a 3 yn disgyn yn fyr o'r gofynion hyn ac yn darparu pellter o tua 2 fetr.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) hefyd yn dweud bod raid cael pellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf at ffenestr eilaidd gyfredol oddeutu 15 metr i ffwrdd ohoni. Mae hyn yn cyfateb i'r pellter y mynnir arno yn y canllawiau.

Mae unedau preswyl hefyd wedi'u lleoli yn rhan ddeheuol safle'r cais. Fodd bynnag, o ystyried bod digon o bellter rhwng yr unedau arfaethedig, ni chredir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r anheddau hynny.

Cynigir ffens 2 fetr o uchder ar hyd y ffiniau a fydd o gymorth pellach i liniaru'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Er nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio'n llwyr â gofynion y CCA mewn rhai mannau, o ystyried lleoliad y safle ynghyd â'r mesurau lliniaru sy'n cael eu cynnig, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd sy'n cyfyngu ac yn rheoli gwaith adeiladu.

Effaith ar Ddeiliaid y Dyfodol:

Mae safle'r cais wrth ymyl archfarchnad fawr a chylchfannau prysur sy'n gwasanaethu Stryd y Felin, Stryd y Bont a'r Stryd Fawr. Bydd plotiau 4 - 9 yn agos i'r briffordd gyhoeddus ac felly gofynnodd yr Adain Gwarchod y Cyhoedd am Asesiad o Effaith Sŵn fel rhan o'r cais.

Mae'r cyfryw asesiad wedi'i gyflwyno ac mae'n nodi'r prif ffynonellau sŵn o amgylch y safle ac yn asesu effaith y sŵn o bob ffynhonnell ar y safle. Mae'r ffynonellau sŵn amrywiol yn cynnwys traffig ar y ffyrdd a mesuriadau sŵn o archfarchnad gyfagos. Daeth yr Asesiad Sŵn i'r casgliad bod angen mesurau lliniaru i sicrhau nad yw lefelau sŵn allanol a mewol yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid i'r dyfodol. Mae'r argymhelliad yn cynnwys y dylai'r gwydrau a'r fentiau gwrdd â safonau perthnasol ac y dylid adeiladu ffens acwstig 2 fetr rhwng plotiau 4 - 9 a'r briffordd gyhoeddus gyfagos. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd er mwyn sicrhau bod manylion yn cael eu cytuno a'u gweithredu wedi hynny er mwyn diogelu mwynnderau preswylwyr y dyfodol.

Oherwydd y defnydd a wnaed o'r safle yn y gorffennol, mae Adroddiad Halogiad Cam 1 hefyd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn argymhell bod gwaith archwilio pellach yn cael ei wneud a gosodir amodau ar y fath waith.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd y tai annedd arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan fynedfa wedi'i gwella i'r gogledd o Lôn Newydd. Er yr ystyrir bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn lleoliad hynod gynaliadwy, bydd bob tŷ annedd wedi'i ddarparu â mannau parcio preifat.

Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, darperir 4 lle parcio ger mynedfa'r safle y gellid eu defnyddio gan y cyfleuster cymunedol cyfagos. Mae'r mannau parcio hyn wedi eu darparu fel lles cynllunio yn hytrach na'i fod yn ofyniad gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol. Mae cais am fannau parciau ychwanegol at ddefnydd y gymuned wedi'i wneud gan yr Aelodau Lleol. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi gwrthod darparu unrhyw fannau parcio pellach gan nad oes mwy o le yn y rhan honno o'r safle. Mae gweddill y cynllun angen cynnwys y datblygiad a'r parcio cysylltiedig ynghyd a'r ardaloedd tirlunio. Nid yw adran Ddeheuol y safle yn ffurfio rhan o safle'r cais.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad ar sail priffyrdd. O ganlyniad, nid oes angen unrhyw welliannau oddi ar y safle. Bydd amodau yn cael eu gosod i unrhyw ganiatâd yn unol â hynny.

Tirwedd a Bioamrywiaeth:

Mae cynllun tirlunio manwl ynghyd â mesurau lliniaru megis cynnwys blychau ystlumod a blychau nythu i adar to yn rhan o'r cais. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig wedi croesawu'r rhain fel gwelliant i gyflwr presennol y safle.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a bydd yn darparu datblygiad preswyl mewn lleoliad cynaliadwy iawn yn Llangefni. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle i ailddatblygu tir gwag sydd wedi bod yn dipyn o ddolur llygad yng nghanol Llangefni.

Argymhelliad

Argymhellir bod y Pwyllgor yn cymeradwyo'r cais gydag amodau a chytundeb adran 106 sy'n ymwneud â thai fforddiadwy.

(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 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 2600:18:1
- Cynnig Tirwedd Meddal - 20/31 / PP / 01 Diwygiad A.
- Cynllun Safle Arfaethedig - 2765: 20: 3C
- Cynllun Tirlunio Arfaethedig - 2765: 20: 7F
- Anedd arfaethedig 2 Ystafell Wely 4 Person - 2765: 20: 4C
- Anedd Arfaethedig 3 Ystafell Wely 5 Person - 2765: 20: 5C
- Anedd Arfaethedig 2 Ystafell Wely 3 Pherson - 2765: 20: 6E
- Cynllun Draenio

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

(03) Ni chaniateir gweithredu unrhyw beiriannau trwm na pheiriannau safle, ni chaniateir cynnal unrhyw broses ac ni chaniateir derbyn nac anfon nwyddau sy'n ymwneud â gwaith dymchwel o'r safle ac eithrio rhwng 08: 00awr - 18: 00awr o ddydd Llun i ddydd Gwener ac 08: 00awr - 13: 00 awr ddydd Sadwrn a byth ar ddydd Sul, gwyliau banc neu wyliau cyhoeddus.

Rheswm: Diogelu mwynderau'r ardal, yn enwedig i bobl sy'n byw a / neu'n gweithio gerllaw.

(04) Rhaid cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn Adroddiad Ymchwiliad Halogiad Tir Cam 1 Cyfnod 2. Er gwaethaf yr adroddiad hwnnw, pe deuir o hyd i halogiad dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Rhaid i'r Strategaeth Adfer gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd raid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm. Er diogelu mwynderau deiliaid i'r dyfodol.

(05) Rhaid gwneud y gwaith datblygu yn unol â'r argymhellion a nodwyd yn yr Adroddiad gan Martec Environmental Consultant Ltd - Noise Assessment.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr y dyfodol.

(06) Rhaid gwneud yr holl waith plannu a gymeradwyir yn y manylion tirlunio a gynhwysir yng nghynigion Tirwedd Meddal Tirlun Barr 20/31/ PP/ 01 Diwygiad 1 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf; 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 eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio, bydd raid plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor plannu nesaf sydd o faint a rhywogaeth debyg.

Rheswm. Fel bod y cynnig yn integreiddo o fewn yr ardal fel In order that the proposal integrates into the area as required in JLDP Policy PCYFF 4.

(07) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

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

Rheswm: Darparu rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Ni chaniateir i wal derfyn / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod fwy nag 1 metr yn uwch na lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd ffin gyfan y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na hynny o fewn 2 fetr i'r wal / gwrych / ffens neu unrhyw ffin newydd.

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

(10) Rhaid cwblhau'r mynediad gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma.

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

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn unol â'r manylion a gymeradwyir drwy hyn cyn y bydd neb yn byw yn yr anheddau ac wedi hynny bydd raid eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau barcio, dod oddi ar y lôn a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, y rhwystr a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(12) Rhaid i ffyrdd y stad a'r mynediad iddi gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(13) Rhaid bod cwrw ar ffordd (ffyrdd) y stad a bydd raid sicrhau bod wyneb derfynol ar y troedffyrdd a'u bod wedi eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r 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.

(14) Rhaid cwblhau'r gwaith o adeiladu'r Datblygiad yn unol â Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol AMP Construction and Groundworks LTD dyddiedig 08/12/2020.

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd ac i ddiogelu amwynder eiddo preswyl cyfagos.

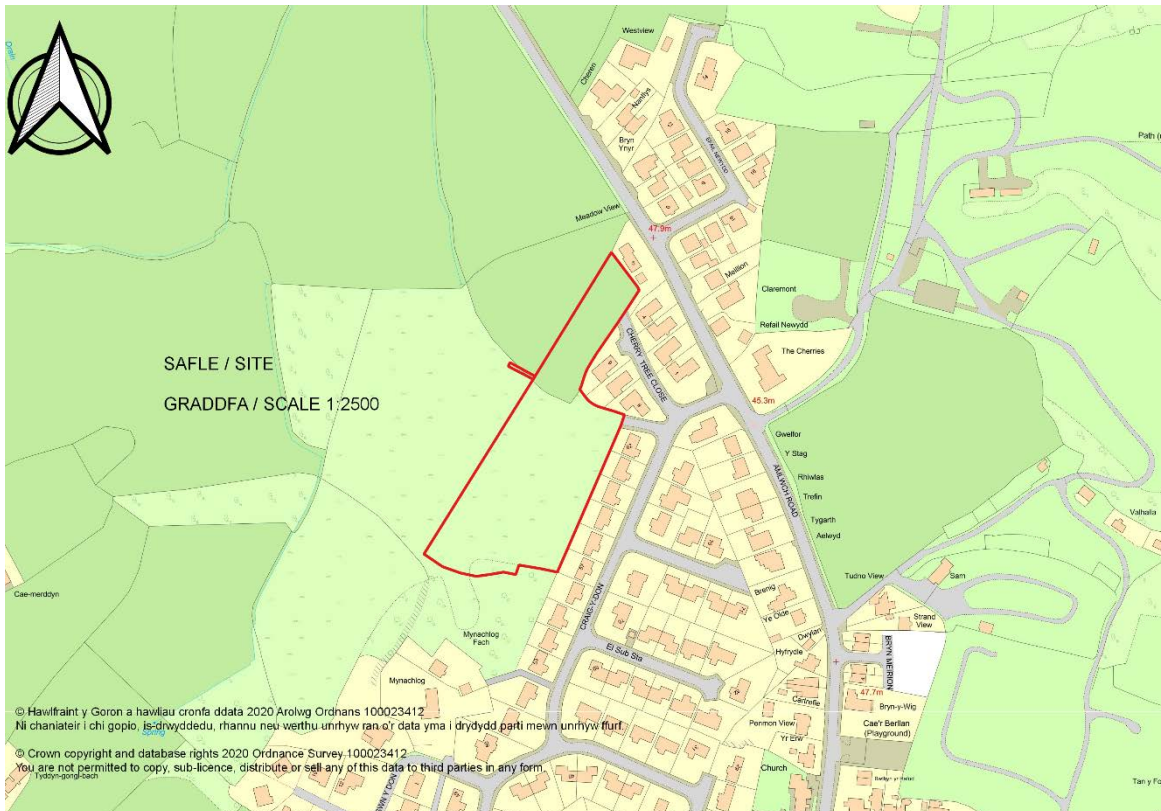
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/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: Stâd 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.

Nodwyd fod Gweinidogion Cymru wedi derbyn cais i alw'r penderfyniad i mewn ar gyfer ei benderfynu ac fe ohiriwyd y cais tra byddant yn gwneud penderfyniad. Mae Gweinidogion Cymru bellach wedi adolygu'r cais ac wedi penderfynu peidio â galw'r cais cynllunio i mewn.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 13 Ionawr, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

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 hecтар 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 anedd. 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 Ardrowiadau 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 Cyhoedduswydd

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

- Pryderon ynghylch polisi cynllunio a bod y tir wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Pryderon ynghylch capasiti ysgolion a seilwaith lleol.
- Pryderon ynghylch diogelwch priffyrdd, mynediad, manau 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 Termiau) 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 ymwithio'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 polisiâu 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 manau 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 manau agored.

Darpariaeth newydd o'r datblygiad newydd:

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

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

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

Polisi Seilwaith

Mae Polisi ISA 1 yn nodi bod angen capasiti seilwaith digonol ac os na chaiff hyn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y cynnig. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i'r capasiti mewn ysgolion lleol i ddarparu ar gyfer y nifer o blant a ragwelir ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Ystyrir effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion hefyd wrth asesu a ddylid gwneud

cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen unrhyw swm cymudo yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae'r safle arfaethedig ar Dir Amaethyddol Gradd 3b sy'n cael ei ddsbarthu 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

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

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

Draenio:

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

Bydd y datblygiad arfaethedig yn gofyn am systemau draenio cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu cynllunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gorffodol 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 ddsbarthu 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 bwysigwydd 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 cydymfurfio'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 ymgynghoreion 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 prifffyrdd 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 gwarchoddedig 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 gwarchoddedig.

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

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

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

(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

Rheswm: 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.