

Pwyllgor Cynllunio: 28/07/2021

12.1

Rhif y Cais: FPL/2021/92

Ymgeisydd: Mr Margaret Thomas

Bwriad: Cais llawn am godi adeilad amaethyddol newydd ar gyfer storio ac ŵyna ar dir ger

Lleoliad: Graianbwll, Llanddaniel,



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr aelod lleol

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi adeilad amaethyddol newydd ar gyfer storio ac ŵyna ar dir ger Graianbwll, Llanddaniel.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw pa un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, pa un ai a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ai peidio a pha un ai a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o amgylch y safle a'r effaith ar eiddo cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Cynllunio Ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Gofynnodd bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio i'w ystyried.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Trafodwyd y cais yn ystod cyfarfod a gynhaliwyd ar 26/04/21. Galwyd cyfarfod arbennig gan Gadeirydd y Cyngor Cymuned ar 10/05/21 ond nid oedd yn bresennol. Diffyg cytundeb rhwng aelodau – rhai heb wrthwynebiad, tra bo eraill yn poeni am leoliad y sied.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais o safbwynt priffyrdd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle ar dir isel yn lleol, ac nid yw oddi mewn i dirwedd ddynodedig. Mae nifer o goed onnen yn tyfu yn y gwrych sydd yn sgrinio rhywfaint ar y safle, ynghyd â chynnig i blannu ychwaneg o goed. Ymddengys ei fod yn cydymffurfio â PCYFF 3 a PCYFF 4. Mae'r adeilad yn defnyddio lleoliad sydd wedi'i sgrinio'n rhannol a dyma'r lleoliad dewisol ar y safle o ran topograffi. Cynigir bod dau amod yn cael eu hychwanegu, i sicrhau tirlunio pellach, er mwyn amgáu'r safle'n well yn y tymor hir.
Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Byddai'r gwrychoedd coed cyll newydd arfaethedig yn dderbyniol er mwyn gwella bioamrywiaeth. Cais i ddiweddarau'r cynlluniau i nodi manylion y planhigion a'r ffens a fydd yn cael ei gosod i ddiogelu'r planhigion newydd rhag stoc.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ymateb 1af: Dim gwrthwynebiad a sylwadau safonol. 2il Ymateb (yn dilyn anfon gwrthwynebiadau ymlaen): Dim gwrthwynebiad – mae'r lleoliad yn wledig ac yn agos at fferm sydd eisoes yn bodoli. 3ydd Ymateb (sy'n canolbwyntio ar y broblem o arogleuon): Dim pryderon o hyd y gallai'r datblygiad achosi Niwsans Statudol. Mae'r gymdogaeth o ran ei natur (ac sydd yn elfen bwysig o'r broses gwneud penderfyniadau) yn

	weddol wledig gyda da byw eisoes ar y safle. Mae sŵn ac arogleuon yn gysylltiedig â'r anifeiliaid sydd eisoes yn y caeau cyfagos.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad a sylwadau safonol.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad a sylwadau safonol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad ynglŷn â'r datblygiad.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Cyngor cyffredinol i'r ymgeisydd

Cyhoedduswydd:

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy anfon llythyrau hysbysu i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21^{ain} Mai 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 6 llythyr a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig wedi dod i law.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cynnig fel a ganlyn:-

- a.) Dim hysbysiad safle wedi ei osod yng nghyffiniau'r datblygiad
- b.) Mae problemau dŵr a draenio difrifol yn yr ardal
- c.) Nid oes angen sied ar gyfer ffermio fel hobi
- d.) Bydd y sied yn difetha'r olygfa
- e.) Mynediad anaddas
- f.) Dim angen ar gyfer adeilad o'r fath
- g.) Tu allan i'r ffiniau datblygu
- h.) Bydd yn creu sŵn, arogleuon ac aflonyddwch
- i.) Bydd y sied mewn lleoliad arunig
- j.) Bydd yn creu ychwaneg o draffig

Mewn ymateb i'r prif resymau dros wrthwynebu:-

- a.) Nid oes angen hysbysiad safle ar gyfer pob cais. Hysbyswyd cymdogion cyfagos am y datblygiad drwy lythyrau personol.
- b.) Nid oedd gan yr awdurdodau perthnasol (Cyfoeth Naturiol Cymru, Draenio, Dŵr Cymru) unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ac ni chodwyd yr un o'r materion hyn ganddynt. Nid yw'r safle mewn ardal lle mae risg o lifogydd.
- c.) Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod angen y sied amaethyddol.
- d.) Ystyrir nad ydi'r sied yn wedi'i lleoli'n ddigon agos i effeithio'n uniongyrchol ar y golygfeydd. Oherwydd lleoliad isel y sied bydd yr eiddo cyfagos yn edrych dros y sied yn hytrach na'n syth tuag at y sied. Nid yw'r effaith ar olygfeydd preifat yn ddigonol i ddylanwadu ar y penderfyniad yn seiliedig ar rinweddau'r cynnig cynllunio.
- e.) Dim gwrthwynebiad gan yr adran briffyrdd.
- f.) Mae gwir angen yr adeilad er iechyd a lles yr anifeiliaid ac i storio peiriannau'n ddiogel.
- g.) Mae'r safle y tu allan i'r ffin anheddle ond caniateir datblygiad o'r fath gan ei fod at ddibenion amaethyddol.
- h.) Cyfeiriwyd y materion hyn i'r adran Iechyd yr Amgylchedd, a nododd nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad ar 3 achlysur.
- i.) Mae'r sied mewn lleoliad derbyniol ar dir sydd ym meddiant perchennog. Byddai'r amodau tirlunio yn sicrhau sgrinio gwell o bob ongl.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes Cynllunio perthnasol ar y safle

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Gosodiad: Bydd y sied amaethyddol arfaethedig wedi'i lleoli i'r Dwyrain o'r rhes o goed cefndirol presennol. Mae'r safle y tu allan i ffiniau datblygu Llanddaniel ac felly fe'i ystyrir yn lleoliad cefn gwlad agored.

Mae'r eiddo agosaf wedi'u lleoli tua 110m a 140m i'r Gorllewin, a 180m i'r Dwyrain o'r sied arfaethedig, ac felly ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Lleoliad: Mae'r ymgeisydd wedi datgan mai'r safle arfaethedig yw'r safle mwyaf addas a'r lleoliad gorau ar gyfer y sied. Mae'r cais yn cynnig codi sied amaethyddol newydd, a fydd yn sefyll ar ei ben ei hun yn un o gaeau'r ymgeisydd.

Mae'r lleoliad arfaethedig ar dir isel, gyda brynau i lawr/fyny o'r naill gyfeiriad. Oherwydd y lleoliad, y sgrinio presennol a'r sgrinio ychwanegol a fydd yn rhan o amodau'r cais, deallir mai bach iawn fydd yr effeithiau gweledol.

Dyluniad: Mae'r adeilad arfaethedig yn adeilad amaethyddol modern arferol a fydd yn cynnwys waliau a dalennau proffil lliw gwyrdd tywyll (*juniper*). Bydd y sied tua 24m x 12m o ran maint, gydag uchder o 6.4m. Dewiswyd y lliw gwyrdd tywyll ar gyfer y deunyddiau er mwyn integreiddio'n well â'r dirwedd. Mae'r sied wedi'i dylunio i ddarparu digon o le a lloches sydd wedi'i awyru'n ddigonol ar gyfer y defaid er mwyn cwrdd â'r safonau lles rhyngwladol.

Cyfiawnhad: Defnyddir y sied ar gyfer ŵyna yn bennaf, ynghyd â storio offer, bwyd a pheiriannau'n ddiogel. Mae ffermio yn yr awyr agored yn ystod misoedd oer y gaeaf wedi arwain at gyfraddau marwolaeth uwch nag arfer ymysg ŵyn newydd anedig yn ôl yr ymgeisydd. Trwy godi sied gellir cadw'r defaid a'r ŵyn dan do, a'u cysgodi oddi wrth y tywydd oer a gwlyb, gan leihau'r gyfradd marwolaethau ac a chael effaith gadarnhaol ar fusnes yr ymgeisydd.

Mae'r ymgeisydd yn dweud bod cyfiawnhad pellach dros y sied fel a ganlyn:

- Storio bwyd anifeiliaid, gwair, gwellt, offer ffermio, tractor ayb.
- Mae fy nhractor wedi cael ei fandaleiddio fwy nag unwaith, ffenestri wedi cael eu torri a gwifrau wedi cael eu tynnu.
- Mae gen i glwydi defaid a chawell troi, sydd yn ddrud, ac sydd yn cael eu cadw yn y gorlan ar ochr y ffordd, ac felly maent mewn perygl o gael eu dwyn.
- Byddai'r sied yn caniatáu i mi ofalu am y stoc a chanfod unrhyw broblemau iechyd yn gynt dros fisoedd y gaeaf.
- Byddai cael sied yn helpu i wella cyflwr y caeau a thyfu mwy o wair erbyn y gwanwyn.

Lliniaru: Mae'r gwaith lliniaru'n bwysig yn yr achos hwn, i leihau effaith weledol y sied ymhellach. Mae rhes o goed eisoes ar ochr Orllewinol y sied arfaethedig, ond mae'r Ymgynghorydd Tirwedd a'r Ymgynghorydd Ecollegol wedi cydnabod bod angen ychwaneg o fesurau lliniaru.

Ar gais yr Ymgynghorydd Ecollegol, dylid plannu coed cyll ar ochr Ddeheuol y sied, a fydd yn lleihau rhywfaint ar yr effaith weledol leol o'r briffordd gyfagos.

Ar gais yr Ymgynghorydd Tirwedd, ychwanegwyd amod i'r caniatâd sydd yn ei gwneud hi'n ofynnol ychwanegu at y gwaith tirweddu arfaethedig, er mwyn amgáu'r safle'n well o olwg y cyhoedd yn y tymor hir ac i fynd i'r afael â'r problemau posibl i iechyd planhigion o ganlyniad i glefyd coed ynn. Ni fydd hyn yn sgrinio'r adeilad yn gyfan gwbl yn y tymor byr na'r tymor hir, ond bydd yn helpu i leihau olygfeydd tir isel lleol.

Polisiâu

Mae polisi PCYFF 2 yn datgan y dylai cynigion wneud y defnydd gorau o dir, ac na ddylai gael effaith andwyol ar fwynderau'r ardaloedd cyfagos. Ystyrir bod y sied arfaethedig yn y lleoliad mwyaf effeithiol ac

o fewn cwrtil y safle. Yn dilyn sawl ymgynghoriad, ni chodwyd unrhyw faterion sylweddol, ac nid oes lle i gredu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol.

Mae polisi PCYFF 3 yn nodi y dylai cynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd adeiledig, ac sy'n defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch. Hefyd, fe ddylai cynigion barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Bydd y sied arfaethedig o ddyluniad ac ansawdd uchel, gan ddefnyddio deunyddiau lliw gwyrdd tywyll (juniper) i sicrhau bod yr adeilad yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Ystyrir bod y cynnig yn parchu cyd-destun y safle, gan mai'r lleoliad arfaethedig ydi'r lleoliad gorau o fewn cwrtil y safle, a bydd y gwaith tirweddu pellach yn cyfiawnhau hynny drwy sgrinio'r safle i leihau'r effaith weledol.

Mae Polisi PCYFF 4 yn datgan y dylai cynigion ystyried materion tirweddu fel rhan o'r cynnig dylunio, ac y dylai integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Byddai'r sgrinio presennol yn lleihau rhywfaint ar yr effaith weledol, ond gydag amodau i sicrhau cynllun tirweddu pellach, bydd yn cynnig yn sgrinio'r safle hyd yn oed yn fwy, fel ei fod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas.

Polisi Cynllunio Cymru (rhifyn 11eg)

5.6.8 Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd adeiladol at gynigion datblygu amaethyddol, yn enwedig y rhai a gynlluniwyd i ddiwallu anghenion mewn perthynas ag arferion ffermio neu sy'n angenrheidiol i sicrhau cydymffurfiaeth â deddfwriaeth amgylcheddol, hylendid neu les newydd.

Mewn ymateb i'r uchod, bydd y cynnig yn cwrdd ag anghenion y busnes amaethyddol penodol hwn, a fydd yn eu galluogi i gynhyrchu mewn dull mwy cynaliadwy, a diogelu dyfodol y busnes oddi mewn o'r diwydiant.

Casgliad

Derbynnir bod y datblygiad at ddibenion amaethyddol mewn egwyddor yn cyd-fynd â pholisïau Cynllunio Lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig dan ystyriaeth yn achosi newidiadau annerbyniol i'r dirwedd oherwydd y mesurau lliniaru, nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr eiddo cyfagos. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol. O ganlyniad, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cynnig gydag amodau.

Argymhelliaid

Caniatáu gydag amodau

(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:

- **A2-01a: Dyluniadau arfaethedig**
- **Cynllun lleoliad**

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

(03) Er y manylion a gyflwynwyd yn nyluniad rhif A2-01a, ni ddylid dechrau datblygu na chlirio'r safle nes y caiff cynllun tirweddu ar gyfer amgáu ochr orllewinol, ddeheuol a dwyreiniol yr adeilad arfaethedig ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r

cynllun gynnwys yr holl goed a fydd yn cael eu cadw, (yn cynnwys eu lledaeniad a'u rhywogaeth) a'r gwrychoedd sydd ar y tir, a lle bo hynny'n briodol nodi clefydau megis clefyd coed ynn.

Rheswm: i wella integreiddiad gweledol yn unol â PCYFF 4.

(04) Bod y gwaith plannu sydd wedi'i gynnwys yn y manylion tirweddu cytunedig yn digwydd yn ystod y tymor plannu cyntaf (rhwng diwrnod cyntaf mis Hydref a diwrnod olaf mis Mawrth) ar ôl dechrau defnyddio neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag ddaw gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, cael eu gwaredu neu eu difrodi'n sylweddol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad dylid plannu coed newydd o'r un maint a rhywogaeth yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf. Dylid cadw'r planhigion ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: i sicrhau integreiddiad gweledol yn unol â PCYFF 4.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4

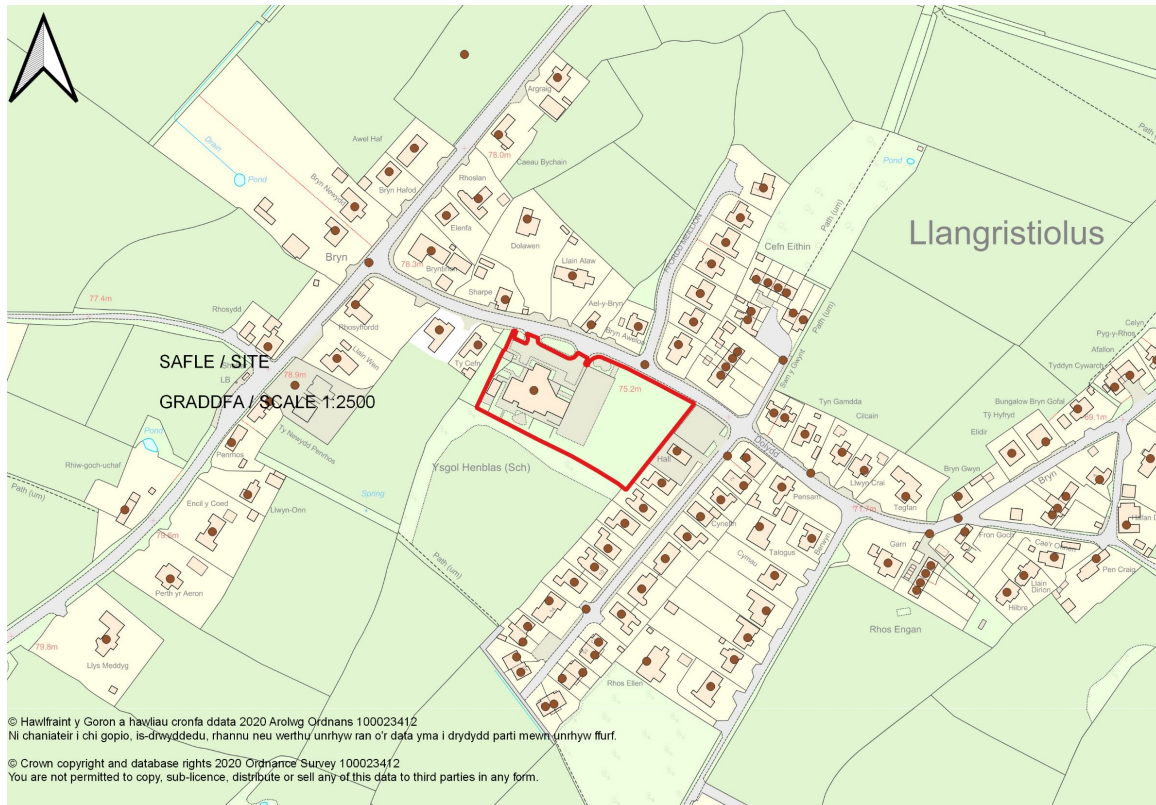
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/147

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu'r adeilad ystafell ddosbarth symudol presennol, lleoli adeilad ystafell ddosbarth symudol newydd, codi ffens ynghyd â gwaith tirlunio caled arall yn

Lleoliad: Ysgol Henblas, Llangristiolus



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a'r perchennog tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer cael gwared ar yr adeilad ystafell ddosbarth symudol presennol a gosod adeilad ystafell ddosbarth symudol newydd, ynghyd â chodi ffensys a gwaith tirlunio caled. Safle'r cynnig hwn yw Ysgol Henblas, Llangristiolus.

Mater(ion) Allweddol

Prif fater y cais yw a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad ysgol presennol, yr ardal o'i amgylch neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnir am welliannau bioamrywiaeth ar y cynlluniau arfaethedig. Asiant wedi creu cynllun tirwedd sydd yn dangos sawl gwrychyn o fewn tir yr ysgol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnir fod Cynllun Rheoli Traffig (CTMP) yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Asiant wedi darparu cynllun, a'r adran briffydd hefo dim gwrthwynebiadau.

Hysbysebwyd y cais ac anfonwyd llythyrau hysbysu a daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 28.07.21. Roedd un sylwad wedi cael ei gyflwyno ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Perchennog eiddo cyfagos hefo dim gwrthwynebiad i'r cynnig, ond yn bryderus y gall y cynllun effeithio ar breifatrwydd ei eiddo. Trafododd y posibilrwydd o scrinio bambŵ ar hyd ffens y perimedr gyda'r asiant, a wnaeth gydymffurfio ac ychwanegu rhain i'r cynlluniau arfaethedig. Mae hyn yn sicrhau fod preifatrwydd yr eiddo cyfagos agosaf yn cael ei gynnal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36LPA196A/DC – Adeiladu ysgol gynradd newydd. Cymeradwywyd 01/07/1987.

36LPA196B/CC – Adleoli ystafell ddosbarth symudol yn Ysgol Gynradd Llangristiolus. Cymeradwywyd 07/10/2004.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer gosod ystafell ddosbarth symudol newydd i gymryd lle'r ystafell ddosbarth symudol bresennol yn Ysgol Henblas. Yn ogystal, gwneir rhywfaint o waith ffensio a thirlunio caled.

Lleolir yr ystafell ddosbarth bresennol yng nghornel De-orllewin tir yr ysgol. Mae'n hen strwythur sy'n mesur oddeutu 9.7m wrth 6m, a 3.6m o uchder. Lleolir yr ystafell ddosbarth newydd arfaethedig yn yr un lleoliad, ond bydd yr ôl-troed ychydig yn fwy, gan fesur oddeutu 13m wrth 8.5m. Bydd yr uchder yn parhau i fod tua 3.6m, fel y dylai'r ystafell ddosbarth newydd integreiddio i'w hamgylchoedd.

Bwriedir codi ffens rwylllog wedi'i weldio 2m o uchder ar hyd terfyn gorllewinol iard chwarae'r ysgol, fydd yn gwarchod preifatrwydd tir yr ysgol ac eiddo cyfagos. Ystyrir bod pellter y datblygiad arfaethedig oddi wrth eiddo preswyl cyfagos a'r ffaith bod coed a gwrychoedd rhyngddynt yn fwy na digon i sicrhau na achosir unrhyw effaith negyddol.

Bwriedir creu ardal briwsion rwber i'r gogledd o'r ystafell ddosbarth symudol newydd, wedi ei hamgylchynu â ffens fetel 1.5m o uchder gyda phen bwa. Bydd hyn yn creu amgylchedd chwarae diogel o fewn tir presennol yr ysgol.

Mae *Polisi ISA2* yn datgan y cefnogir ceisiadau i wella cyfleusterau ysgol. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella cyfleusterau yn yr ysgol gan greu gwell amgylchedd ar gyfer y plant a'r staff sy'n defnyddio'r adeilad.

Mae *Polisi PCYFF 1* yn nodi y caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun hwn, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r safle hwn o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn unol â pholisïau ac ystyriaethau eraill.

Mae *Polisi PCYFF 2* yn nodi na ddylai cynigion gael effaith ar fwynderau'r ardal o'u hamgylch neu dir gerllaw. Ychydig iawn o effaith, os o gwbl, a gaiff y datblygiad ar fwynderau'r ardal o'i amgylch.

Mae *Polisi PCYFF 3* yn nodi y dylai pob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig, a'u bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch. Yn ogystal, dylai pob cynnig barchu cyd-destun y safle o fewn y dirwedd leol. Mae'r datblygiad hwn bron gyfystyr â newid tebyg am ei debyg, gyda chynnydd bychan yn y maint, ac ystyrir na cael mwy o effaith ar yr hyn sydd o'i amgylch, gan warchod yr ardal ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol.

Mae *Polisi PCYFF 4* yn datgan y dylai bob cynnig ystyried materion tirweddu fel rhan o'r broses ddylunio, ac y dylent integreiddio â'r hyn sydd o'u amgylch. Bydd y ffensys arfaethedig yn gwarchod preifatrwydd a mwynderau'r ysgol ac eiddo cyfagos.

Mae *Polisi AMG 2* yn datgan y dylai pob cynnig o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ystyried graddfa a natur y datblygiad, gan sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol ar y dirwedd. Mae'r cynnig hwn o fewn Ardal Tirwedd Arbennig Cors Ddyga a'r Cyffiniau, ond gan ei fod yn gynnig ar raddfa fach, gyda dim ond ychydig o gynnydd yn yr ôl-troed, ystyrir ei fod yn cynnal cymeriad a nodweddion yr ardal.

Casgliad

Disgwylir tan 28 a 29 Gorffennaf am yr ymatebion i'r cyhoeddusrwydd. Fodd bynnag, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran polisïau, a'i fod yn gwella cyfleusterau'r ysgol a bydd yr ystafell ddosbarth symudol newydd yn integreiddio'n dda â chymeriad ac ymddangosiad yr adeilad presennol.

Argymhelliad

Caniatáu gydag amodau

(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:

- **AL04 – Cynllun safle arfaethedig**
- **AL05 – Cynllun lleoliad arfaethedig**
- **AL05 – Dyluniad a gwybodaeth ffensiō arfaethedig**
- **AL06 – Dyluniad gwaith tirwedd caled arfaethedig**
- **AL09 – Tirweddu arfaethedig**
- **210513-ELT-00-00-DR-A-1000: Trefniant Cyffredinol**
- **210513-ELT-00-00-DR-A-2000: Edrychiadau arfaethedig**
- **Cynllun Rheoli Traffig Ysgol Henblas - 13/07/21**

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: AMG 2, ISA 2, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4.

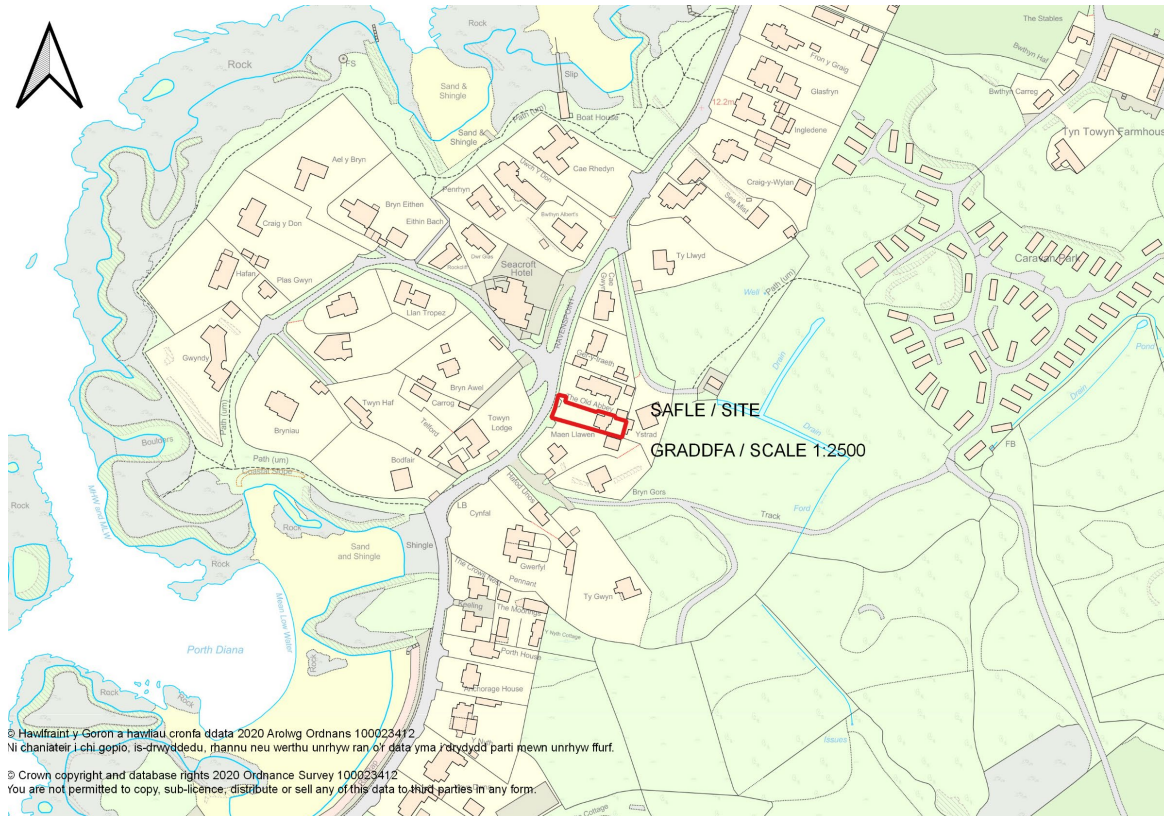
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/86

Ymgeisydd: Mr & Mrs D Cuzner

Bwriad: Cais ôl-weithredol ar gyfer addasiadau i'r fynedfa gerbydau bresennol, ail-adeiladu wal gerrig ar y terfyn ynghyd â chodi giât gysylltiedig yn

Lleoliad: The Old Abbey & Abbey Lodge, Ffordd Ravenspoint, Bae Trearddur



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno hysbysiad i Gyngor Sir Ynys Môn fel perchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais o fewn ffin anheddiad Trearddur. Mae'r cynnig yn ceisio caniatâd ôl-weithredol ar gyfer lledu'r fynedfa i gerbydau ar y briffordd gyhoeddus ac sy'n gwasanaethu dau eiddo. Mae wal gerrig sych naturiol yn ffurfio rhan o'r llain a bob ochr i'r fynedfa ar hyd y terfyn â'r briffordd gyhoeddus.

Mater(ion) Allweddol

- Diogelwch Priffyrdd a Chyfleustra

- Ymddangosiad allanol a pherthynas â'r hyn sydd o'i gwmpas

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (2017)

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF3: Dylunio a Thirlunio

TRA 4 Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

PS 20: Diogelu a ble bo'n briodol Gwella Asedau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 18 Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) "TAN 24"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd John Arwel Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Trearddur Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriadau Cynllunio YGC: Annhebygol y bydd angen cais Systemau Draenio Cynaliadwy.

Dŵr Cymru/Welsh Water: Ar sail y cynlluniau ychwanegol a ddarparwyd yn dangos croestoriad o'r wal, cafodd y gwrthwynebiad gwreiddiol yn seiliedig ar y ffaith bod y wal wedi'i hadeiladu ar ben y garthffos gyhoeddus ei dynnu'n ôl.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Nid oes unrhyw ddynodiad treftadaeth adeiledig ar y safle datblygu arfaethedig. Yn ychwanegol, yn fy marn i, mae'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar osodiad yr adeilad rhestredig gradd II, Towyn Lodge, a leolir gyferbyn.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Gosodwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/06/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cynnig sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

HHP/2020/6 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn – Abbey Lodge, Ravenspoint Road, Bae Trearddur/Trearddur Bay - Caniatáu / Permit 06/03/2020.

46C218E – Cais llawn ar gyfer newid defnydd anecs yn annedd yn / Full application for change of use of annexe into a dwelling at - The Old Abbey, Ravenspoint Road, Bae Trearddur Bay - Caniatáu / Permit Appeal permitted 11/05/2017.

46C218D – Cais llawn ar gyfer newid defnydd anecs yn annedd yn / Full application for change of use of annexe into a dwelling at - The Old Abbey, Ffordd Ravenspoint Road, Bae Trearddur Bay – Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 11/05/2016.

46C218C Cadw'r anecs a'r garej ynghyd â chodi pwll nofio / Retention of the granny flat and garage together with the erection of a swimming pool 28/10/2003.

46C218B Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd / Full plans for the erection of a dwelling 31/07/1998.

46C218A Codi annedd / Erection of a dwelling – Gwrthodwyd / Refused 03/08/1995.

46C218 Codi annedd / Erection of a dwelling – Caniatawyd / Permitted 08/08/1991.

46C604/FR – Cais llawn ar gyfer garej/storfa cychod newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn / Full application for a new garage/boat store together with construction of a new access at - Maen Llawn, Ravenspoint Road, Bae Treaddur Bay, Caergybi/Holyhead – Gwrthodwyd / Refused 29/11/2017.

46C604A/FR – Cais llawn ar gyfer codi garej ar ei phen ei hun ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn / Full application for the erection of a detached garage together with the construction of a new access at - Maen Llawn, Bae Treaddur Bay – Caniatawyd/Permitted 19/07/2018.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch y Briffordd a Chyfleustra Darparwyd cynlluniau manwl o'r fynedfa yn cynnwys y llain welededd sydd ar gael fel rhan o'r cais cynllunio ac mae Adran Briffyrdd y cyngor yn fodlon â'r cynnig.

Ymddangosiad allanol a pherthynas â'r hyn sydd o'i gwmpas Mae waliau'r fynedfa i gerbydau ar gyfer y datblygiad wedi eu hadeiladu o gerrig naturiol ac maent yn debyg i rai eraill yn y cyffiniau. Ystyrir y byddai'r cynnig yn cyd-fynd â pholisi PCYFF2 sy'n nodi bod rhaid i eiddo gydymffurfio â nodweddion yr ardal a PCYFF3 sy'n nodi bod rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth llawn i'w gyd-destun ac sy'n ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Materion Eraill Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i osodiad, ac ymhellach, ar gyfer cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb gwarchod yr adeilad a'i osodiad. Yn ôl Ymgynghorydd Treftadaeth y cyngor, mae'r datblygiad yn annhebygol o gael effaith sylweddol ar osodiad yr adeilad rhestredig gradd II sydd gyferbyn, sef Towyn Lodge, ac ar y sail hon ystyrir bod y polisi hwn a'r ystyriaethau statudol wedi cael eu bodloni.

Yn wreiddiol, roedd Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cais cynllunio oherwydd bod y datblygiad yn croesi carthffos gyhoeddus gyfun ac y byddai o'r herwydd yn amharu ar waith cynnal a chadw arni. Cyflwynwyd cynllun ychwanegol yn dangos croestoriad o'r wal a thynnodd Dŵr Cymru'r gwrthwynebiad yn ôl ar y sail mai dim ond ychydig dros 1m o uchder yw'r wal.

Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o ran diogelwch y briffordd a chyfleustra ac mae'n dderbyniol hefyd o safbwynt agweddau eraill, ac ar y sail honno argymhellir cymeradwyo'r cais.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, economaidd a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae'r penderfyniad yn rhoi ystyriaeth i'r pum ffordd o weithio a nodir yn adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy drwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith gadarnhaol ar amcanion llesiant o ran creu a chynnal cymunedau drwy greu datblygiad diogel a deniadol ar hyd y briffordd gyhoeddus.

Argymhelliad

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau cynllunio a ganlyn:

(01) 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:

Cynllun Lleoliad Safle 001 Adolygiad A.

Newidiadau Ffiniau Presennol a Arfaethedig 002 Adolygiad E.

Gwarchod Adeiladu Drosodd Garffos wedi Gyfuno 003 Adolygiad A

Datganiad Cymorth Cynllunio (07/04/2021) Owen Devenport

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

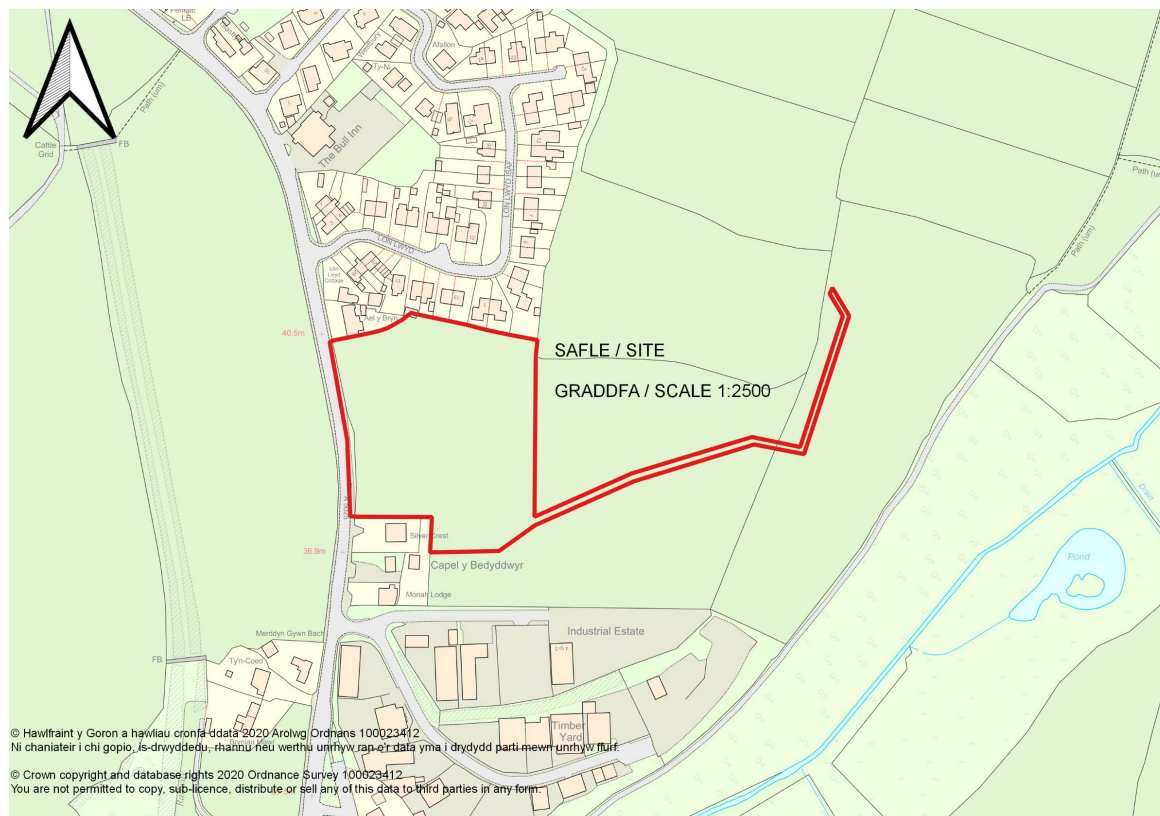
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/215

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Association

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 23 o dai (yn cynnwys 4 o fflatiau) newydd ynghyd a creu dau mynedfa newydd a datblygiad cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Lon Lwyd, Pentraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol – Margaret M Roberts

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir cais ar gyfer codi 23 o anheddau fforddiadwy ynghyd â chreu dwy fynedfa newydd a datblygiadau'n gysylltiedig â hynny. Ceir mynediad i'r safle y mae'r cais yn berthnasol iddo drwy briffordd yr A5025 sydd i'r gorllewin o'r safle. Mae trac sengl at ddibenion amaethyddol hefyd wedi'i leoli i'r de o'r safle. Mae safle'r cais yn cynnwys ardal â thir heb ei ddatblygu ac mae wedi'i ffinio ag eiddo preswyl i'r gogledd a chyfuniad o eiddo preswyl ac unedau diwydiannol i'r de.

Mae'r tir oddi mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac mae union gerllaw ffin ddatblygu anheddle Pentraeth fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffyrdd newydd ar gyfer y stâd i wasanaethu'r tai annedd a fflatiau arfaethedig. Bydd y tai annedd deulawr arfaethedig wedi'u lleoli ledled y safle a bydd niferoedd yr ystafelloedd gwely ym mhob un yn amrywio. Bydd y fflatiau un ystafell wely wedi'u lleoli yn rhan ddeheuol y safle. Mae mwyafrif y tai annedd yn dai pâr ond bydd ambell uned ar wahân hefyd. Bydd gan bob uned le parcio dynodedig a gofod mwynderol preifat. Fel rhan o'r datblygiad arfaethedig bydd y tir mwynderol wedi'i lleoli i'r de orllewin.

Mater(ion) Allweddol

P'un ai a oes modd cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol a p'un ai a fydd yn effeithio ar eiddo cyfagos, cymeriad a mwynder yr ardal, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a diogelwch priffyrdd ai peidio.

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
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cymeradwyaeth Amodol
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim Ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryder bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu, y bydd yn effeithio ar yr AHNE ac ecoleg yr ardal, llifogydd a system carthffosiaeth

Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Pryder ynghylch pa mor agos ydi'r pwll arfaethedig i'r llecyn agored. Mae'r Cyngor Cymuned yn awyddus bod y llecyn agored ar gael i drigolion y pentref
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth Amodol
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Sylwadau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyaeth Amodol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cymeradwyaeth Amodol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Angen cymeradwyaeth SAB
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim angen cyfraniad
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru Welsh Water	Dim Gwrthwynebiad – nodiadau cynghori
Strategol Tai / Housing Strategy	Sylwadau wedi'u cynnwys yng nghorff yr adroddiad
YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy)	Angen cymeradwyaeth SAB

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy osod hysbysiad ar y safle a dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Cyhoeddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd. Cynhaliwyd proses cyhoeddusrwydd ar ddau achlysur. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30/06/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 40 o sylwadau. Mae'r prif bwyntiau wedi'u crynhoi isod:

- Pryder bod y systemau draenio a charthffosiaeth yn anaddas.
- Pryder am ddiogelwch y briffordd a'r cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig.
- Bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar ardal sydd wedi'i dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Pryder ynghylch colli ecoleg a rhywogaethau sydd wedi'u hamddiffyn.
- Lleoliad y safle y tu allan i'r ffin datblygu ac yn groes i'r polisi. Cwestiwn ynghylch yr angen am y tai annedd.
- Pryder ynghylch yr isadeiledd yn cynnwys capasiti'r ysgol leol.
- Bydd y datblygiad yn niweidiol i'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau gan drigolion cyfagos.
- Pryder ynglyn â'r effaith ar y Gymraeg

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2020/66 – Barn sgrinio ar gyfer codi 23 annedd ynghyd â chreu mynediad newydd a datblygiadau'n gysylltiedig â hynny ar dir ger– Dim Angen EIA 12/01/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad:

Mae'r safle wedi'i leoli'n union gerllaw ffin ddatblygu Pentraeth. Yn nhermau egwyddorion y datblygiad tai, mae'r cyswllt â'r ffin ddatblygu wedi'i ystyried ym mholisi TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Yn unol â'r Polisi rhaid i bob uned fod yn dŷ fforddiadwy sydd yn cwrdd ag anghenion lleol penodol. 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 gyfarch 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 anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, 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 ffin ddatblygu Pentraeth wedi'i rhannu'n ddwy ran. Mae'r rhan helaeth ohoni tua'r de. Mae'r safle y mae'r cais yn ymwneud ag o rhwng dwy ran y ffin ddatblygu. Ystyrir bod safle'r cais yn estyniad rhesymegol i'r anheddle a fyddai'n cysylltu'r ffin ddatblygu'n effeithiol. Ystyrir na fydd y safle'n ymyrryd dim mwy ar yr ardal wledig na'r datblygiadau cyffredinol presennol. Ystyrir bod maint y safle'n briodol i anheddle Pentraeth, sydd wedi'i ddynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol yn ôl y CDLIC.

Mae polisi TAI 16 hefyd yn datgan, os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd cyn belled na ellir darparu'r unedau hyn o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Mae'n rhaid sicrhau bod yr holl unedau'n fforddiadwy a bod angen lleol amdanynt.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Pentraeth yn ystod oes y Cynllun ydi 57 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sydd yn golygu bod y cyfrifiad wedi ystyried amgylchiadau na ellir eu rhagweld a allai ddylanwadau ar gyflawni'r tai e.e. problemau gyda pherchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.). Yn ystod y cyfnod 2011 i 2021 cwblhawyd 31 o unedau ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2012, cyfanswm y tir banc h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio ar gael, oedd 19 uned.

Mae'r cynnig yn golygu y byddai'r ffigwr ar gyfer Pentraeth yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol. Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried faint o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn gweld a ydi'r Cynllun yn bodloni'r gofyniad tai. Trwy fonitro'n flynyddol fe all y Cyngor hefyd bennu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. safleoedd dynodedig ac ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblheir yn hytrach na rhai â chaniatâd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu p'un ai a ydi Strategaeth Anheddle'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Bydd y dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bod 22% o'r twf tai yn digwydd oddi mewn i'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Dangosodd arolwg o'r sefyllfa o ran y ddarpariaeth ar hap oddi mewn i'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn Ebrill 2020 bod 785 uned allan o gyfanswm o 1754 o unedau disgwylidig ar safleoedd ar hap yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol (heb y lwfans llithriad o 10%) wedi'u cwblhau a bod 476 o unedau pellach ar dir banc (y mae disgwyl iddynt gael eu cwblhau) a 404 o unedau posibl ar safleoedd tai dynodedig heb ganiatâd Cynllunio. Mae hyn yn golygu diffyg o 89 uned.

O ran bodloni 'angen lleol', mae'r diffiniad penodol ar gyfer pwyl all fyw yn yr unedau hyn. Er y nodwyd yn yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio mai Cymdeithas Dai Clwyd Alun fydd yn rheoli'r unedau, cafwyd cadarnhad gan y Gwasanaeth Tai bod angen ar gyfer yr unedau arfaethedig. Mae'r asesiad yn cynnwys yr Arolwg Anghenion Tai a gwblhawyd ym mis Gorffennaf 2020. Mae'r Gwasanaeth Tai hefyd wedi cadarnhau bod angen ar gyfer yr unedau, yn ogystal â'r safleoedd eithrio eraill a gymeradwywyd ym Menllech.

Mae'r cynnig felly'n addas o ran y ffaith bod yr holl unedau ar y safle y tu allan i'r ffin yn fforddiadwy. Mae hefyd yn angenrheidiol sefydlu p'un ai a oes gwir angen ar gyfer yr unedau hyn ac na ellir cwrdd â'r angen oddi mewn i ffin Pentraeth fel y nodir ym mholisi TAI 16. Os nad oes cyfiawnhad digonol dros yr angen ar gyfer yr unedau, o ran unedau sydd wedi'u lleoli y tu allan i'r ffin, bydd yn groes i'r CDLIC gan y byddai'n darparu tai newydd yng nghefn gwlad heb gyfiawnhad perthnasol.

O'r herwydd, mae Polisi TAI 16 yn datgan bod angen dangos na ellir darparu tai fforddiadwy 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 darparu sylwadau mewn perthynas â pha un ai a oes modd darparu tai fforddiadwy o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu ai peidio.

Nid oes safleoedd tai dynodedig ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2021 (mewn perthynas â'r arolwg tai blyneddol) nodwyd bod caniatâd Cynllunio ar gyfer 4 uned fforddiadwy ym Mhentraeth. Yn Ebrill 2021 nid oedd yr un o'r unedau hyn wedi dechrau cael eu hadeiladu.

Rhoddir ystyriaeth hefyd i'r tai sydd ar gael oddi mewn i ffin ddatblygu Pentraeth a allai gwrdd â'r angen cydnabyddedig o ran y ddarpariaeth oherwydd eu math a'u pris. Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Adran Dai, ystyrir bod angen ar gyfer yr unedau fforddiadwy.

Cydnabyddir mai dim ond cyfleoedd cyfyngedig sydd i gwrdd ag unrhyw angen canfyddadwy yn yr anheddle o fewn amserlen resymol. Yng ngoleuni'r dystiolaeth a'r diffyg o ran y ddarpariaeth unedau fforddiadwy yn yr anheddle yn y gorffennol mae'r adran dai o'r farn y byddai eithrio'r safle yn helpu i gwrdd â'r angen canfyddadwy.

Hyfywdra

Mewn perthynas â hyfywdra a darparu'r safle, ystyrir bod y safle ar brif raglen y Cynllun Datblygu i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan yr Awdurdod yn ystod 2021/22. Ystyrir felly bod llawer iawn o sicrwydd y gellid cyflwyno'r safle o fewn amserlen resymol a rhoddwyd ystyriaeth i hyfywdra'r safle.

Polisi TAI 8 – Cymysgedd Briodol o Dai

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o dai annedd deulawr (ar wahân, tai pâr a theras) sydd yn darparu ar gyfer nifer amrywiol o lofftydd a deiliaid. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Mae'r gymysgedd yn cynnwys pedwar fflat 1 ystafell wely, deg tŷ 2 ystafell wely, wyth tŷ 3 ystafell wely ac un tŷ 4 ystafell wely.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad Farchnad Dai Leol (LHMA), Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg wrth asesu addasrwydd y gymysgedd dai ar safleoedd datblygu arfaethedig o ran eu math a'u deiliadaeth i unioni'r anghydbwysedd canfyddedig yn y farchnad dai leol. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd dai arfaethedig yn dderbyniol.

Polisi PS 1 – Y Gymraeg a Diwylliant

Oherwydd bod y cais ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr (sydd wedi'i ddiffinio fel 5 uned neu fwy oddi mewn i Ganolfannau Gwasanaeth Lleol yn y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar gyfer Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy) ar safle ar hap annisgwyl mae angen cynnal Asesiad Effaith iaith Gymraeg yn unol â pholisi PS1 yn y CDLIC. Nodir bod asesiad o'r fath wedi'i gynnwys gyda'r cais sydd yn dod i'r casgliad mai cymharol fach fydd yr effaith ar yr iaith Gymraeg.

Polisi ISA 5 – Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod y datblygiad ar gyfer 23 tŷ annedd mae Polisi ISA 5 yn gymwys, sydd yn datgan: “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* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth.”.

Mae'r Canllaw ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Newydd (CCA) (Mawrth 2019) yn datgan mai'r safon meincnod a gynigir gan yr *Fields in Trust* yw lleiafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Mae'r ymgeisydd yn darparu maes chwarae anffurfiol 220 metr sgwâr a llecyn chwarae 110 metr sgwâr gydag offer fel rhan o'r cynllun arfaethedig. Mae'r Adran Bolisi wedi asesu'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r canllawiau perthnasol ac wedi dod i'r casgliad bod y cais yn cwrdd â'r gofynion hamdden. Bydd cytundeb adran 106 yn sicrhau bod y llecyn chwarae anffurfiol a'r llecyn ag offer yn cael eu cyflawni'n briodol.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti isadeiledd digonol, ac os na chaiff hwn ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Yn benodol yn achos datblygiad o'r math hwn rhoddir ystyriaeth i gapasiti ysgolion lleol i ddelio â'r nifer ddisgwylidig o blant ar y safle. Y mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar yr ysgolion lleol. Ystyrir hefyd effaith gronnu datblygiadau eraill yn nalgylch yr ysgolion wrth asesu p'un ai a oes angen gwneud cyfraniad addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cymudedig yn yr achos hwn.

Tir Amaethyddol

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir a nodwyd fel tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas - Gradd 3a. Mae maen prawf 6 Polisi Strategol PS6 (Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt) yn y CDLIC yn nodi bod rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Dylid datblygu ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas dim ond 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.

Nodir hefyd os oes angen datblygu ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, y dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

O'r herwydd, rhaid ystyried y cais yn erbyn y ffactorau hyn a ph'un ai a ydi'r angen ar gyfer y datblygiad yn drech na diogelu'r tir. I'r perwyl hwn mae Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALCR) wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Mae'r ALCR yn dod i'r casgliad bod y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori yn gyfnodol ac mai dim ond gwerth cymedrol sydd iddo o ran ei ddosbarthiad fel tir amaethyddol ar gyfer tyfu cnydau i gynhyrchu bwyd. Mae'r adroddiad yn pwysleisio bod y tir dan sylw yn dir Gradd 3b, bod y pridd yn bridd caled o fath fflint, bod y defnydd ohono yn gyfyngedig rhag rhwystro draeniad ac y gallai cyflwr y pridd gyfyngu ar waith sylfaen diogel a phori.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS6 (Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt) yn nodi bod rhaid i gynigion roi ystyriaeth lawn i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yn ôl y diffiniad ym Mholisi Cynllunio Cymru, sef tir y mae ei ansawdd rhwng rhagorol a da ar

gyfer cynhyrchu cnydau bwyd a chnydau difwyd. Ers cwblhau'r ALCR cynhaliwyd arolwg manwl o'r safle a ddaeth i'r casgliad bod y tir o ansawdd Gradd 3b, ac felly ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Cymeriad yr ardal:

Yn y bôn, un o'r ystyriaethau mwyaf hanfodol ydi p'un ai a ydi'r datblygiad preswyl yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i gynllun a p'un ai a ydy'n cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC a p'un ai a oes unrhyw ystyriaethau pwysig eraill y dylid eu hysgytied. Y polisiau sydd fwyaf o gymorth wrth ystyried yr agwedd hon yw polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli gerllaw anheddle Pentraeth. Yn y cyd-destun hwn mae sicrhau'r dyluniad ac edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau un llawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol. Mae ystâd ddiwydiannol hefyd wedi'i lleoli gerllaw.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr unedau arfaethedig (cyfuniad o orffeniadau allanol wedi'u rendro, coed a charreg), yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun ac y byddant yn integreiddio'n dderbyniol â'r ardal o'u cwrmpas. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai annedd ar wahân, tai pâ'r a bloc o fflatiau deulawr. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu dwysedd y patrwm datblygu preswyl yn yr ardal gyfagos.

Yr effaith ar fwynderau eiddo cyfagos :

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau'r bobl sy'n defnyddio'r tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf a nodwyd ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Dylid ystyried isadran 6 yn benodol sydd yn datgan y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os ydi'r datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol a defnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i golli preifatrwydd/edrych dros dai eraill a'r effaith ar olygfa'r eiddo preswyl cyfagos. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cais yn berthnasol i'r briffordd sydd i'r gorllewin o'r safle. Mae'r tai annedd presennol wedi'u lleoli ar hyd ffin ogleddol a deheuol y safle y mae'r cais yn ymwneud ag o.

Mae plot 1 - 10 gerllaw'r ffin ogleddol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i fwynderau'r tai annedd sydd wedi'u lleoli tua'r gogledd. Mae rhai o'r tai annedd hyn yn rhan o ystâd Lôn Lwyd tra bo eraill yn dai annedd (Ael y Bryn a Bwthyn Lôn Lwyd) o fewn eu cwrtil eu hunain tua'r gogledd orllewin. Mae'r tai annedd yn cynnwys cymysgedd o dai annedd un llawr a deulawr.

Mae plot 1 - 10 yn dai annedd deulawr sy'n dai pâ'r. Mae'r tai annedd yn bennaf ynghanol y cwrtil ac mae'r llefydd parcio ym mlaen y safle (de) a'r gerddi yn y cefn (ogledd).

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) yn mynnu pellter o 2.5 metr rhwng tai annedd a ffiniau tir. Mae pellter pob un o'r anheddau hyn yn fwy na'r pellter hwn. 16 metr yw'r pellter lleiaf at y ffin ogleddol.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig) CCA hefyd yn mynnu pellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Pellter o ryw 21 metr fyddai rhwng y ffenestr eilaidd arfaethedig agosaf â'r ffenestr eilaidd bresennol agosaf. Mae pellter hwn yn fwy na'r pellter a nodir yn y canllaw. Hefyd, cynigir codi ffens paneli collen plethedig a phlannu prysgoed ar hyd y ffin ogleddol i liniaru'r effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos. Cedwir y llystyfiant presennol ar hyd y ffin yn ogystal.

Mae tŷ annedd o'r enw *Silver Crest* gerllaw'r ffin ddeheuol ac felly rhoddir ystyriaeth ofalus i'r mwynder hwn. Mae pellter o ryw 38 metr rhwng *Silver Crest* a'r unedau arfaethedig agosaf.

Fel y nodwyd yn flaenorol rhaid cael pellter o 2.5 metr rhwng tai annedd a ffiniau tir a phellter o 15 metr rhwng ffenestri eilaidd. Mae'r pellter rhwng yr unedau arfaethedig a'r unedau preswyl agosaf yn llawer iawn mwy na'r pellteroedd hyn.

Cedwir y llystyfiant ar hyd y ffin a bydd glaswellt o amgylch y cwrtil preswyl. Cynigir lleoli lôn mynediad werdd rhwng y tai annedd presennol a'r meysydd chwarae a fydd ar gael i'w defnyddio gan y cyhoedd h.y. perllan gymunedol, ardal ar gyfer chwaraeon anffurfiol ac ardaloedd chwarae gydag offer.

Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tai annedd gerllaw nac ar ddeiliaid yr unedau fforddiadwy yn y dyfodol. Bydd amodau ynghlwm â'r caniatâd yn cynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Yr Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd mynedfa'r datblygiad preswyl ar y briffordd gyhoeddus (A5025) i'r gogledd orllewin o'r safle. Mae gwelliannau i'r mynediad i gerddwyr hefyd yn cael ei gynnig ynghyd â ffordd stâd ar gyfer y tai annedd arfaethedig. Cynigir mynediad arall i'r de orllewin o'r safle. Bydd hon yn lôn gul a fydd yn caniatáu mynediad i'r tir amaethyddol y tu ôl i'r safle.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau.

Draenio:

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

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Parth Llifogydd. Er hyn, bydd y datblygiad angen system ddraenio gynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau draenio cynaliadwy mandadol a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r cynnig yn golygu cynnwys sribedi hidlo ar hyn lleiniau glas, palmant athraidd a phantiau sy'n dal dŵr i reoli'r rhwydwaith dŵr wyneb. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n rhaid cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Bydd dŵr budr ar y safle yn cael ei ollwng i garthffos fudr disgrychiant Dŵr Cymru ar y safle. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared ar ddŵr budr.

Ecoleg:

Cyflwynwyd Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Effaith Ecolegol gyda'r cais. Mae'r gwerthusiad yn cynnwys nifer o argymhellion, yn cynnwys cadw'r gwrychoedd, plannu planhigion newydd a gosod blychau adar/ystlumod.

Mae ecolegydd yr Awdurdod ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon bod y cais yn cynnig gwelliannau ecolegol. Gosodir amodau priodol i ddiogelu'r mesurau lliniaru arfaethedig.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE):

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar dir cefn gwlad agored a rhwng y ddwy ffin datblygu sydd i'r de ac i'r gogledd. Mae priffordd yr A5025 wedi'i lleoli i'r dwyrain.

Mae'r cais hefyd wedi'i leoli oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae polisi AMG 1 yn y CDLIC yn sicrhau bod rhaid i gynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth ar gyfer yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Prif amcan dynodi Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol yw gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd. Mae'n hanfodol fod unrhyw gynlluniau i ddatblygu, a fyddai'n effeithio ar yr AHNE ai osodiad, yn ffafrio diogelu harddwch naturiol yr ardal.

Mae polisi PS 19 yn datgan y bydd y Cyngor yn rheoli datblygu i warchod a, lle bo hynny'n briodol, gwella amgylchedd naturiol nodedig, cefn gwald ac arfordir yr ardal yn y Cynllun ac ni roddir caniatâd i geisiadau a fydd yn cael effaith andwyol sylweddol arnynt oni bai bod yr angen a'r buddion yn y lleoliad yn gorbwyntio gwerth y safle neu ardal a'r polisi gwarchod cenedlaethol ar gyfer y safle a'r ardal dan sylw.

Mae Gwerthusiad Ardrawiad Tirwedd a Gweledol (LVA): RML Medi 2020 wedi'i gynnwys â'r cais, ac fe'i cynhyrchwyd yn unol â'r Canllawiau Asesu Ardrawiad Tirwedd a Gweledol. Bydd y Gwerthusiad yn cynorthwyo'r Awdurdod i bennu effaith y datblygiad ar yr AHNE, cymeriad y dirwedd a'r effaith ar rinweddau lleol a LANDMAP.

Mae'r Asesiad Ardrawiad Tirwedd a Gweledol yn mynd i'r afael â'r materion dylunio a godwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymgais i wella'r dyluniad er mwyn integreiddio'n well â'r dirwedd. Y nod yw gwarchod y rhinweddau sydd yn gysylltiedig â golygfeydd ar draws y safle.

Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr olygfa agored o'r A5025. Fodd bynnag, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr harddwch naturiol, nodweddion yr AHNE na'r rhinweddau arbennig mewn perthynas â'r dirwedd yn unol â pholisi AMG 1.

Mae'r cais yn cynnig nifer o fesurau lliniaru. Y prif fesur fydd cynllun lliniaru tirwedd a fydd yn cynnwys ffin newydd ar hyd y ffin ddwyreiniol i greu ffin bendant o amgylch y datblygiad newydd a fydd yn ei gwneud hi'n anoddach ymyrryd mwy ar yr AHNE. Mae'r mesurau lliniaru eraill yn cynnwys tirlunio, creu perllan a llecynnau agored.

Wrth bwyso a mesur, er bod y cais yn ceisio datblygu ar dir cefn gwlad agored ac AHNE ddynodedig, o ystyried y mesurau lliniaru arfaethedig a'r angen am unedau fforddiadwy ar y safle, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith mor andwyol ar y dirwedd gyfagos i'w gwneud yn annerbyniol.

Materion Eraill:

Roedd yr ymgylchreio yn cynnwys Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Iechyd yr Amgylchedd ac maent wedi cyflwyno sylwadau mewn perthynas â'r cais. Gosodir amodau priodol ynghlwm â'r cais.

Casgliad

Mae'r cais yn dderbyniol yn gyffredinol yn nhermau polisi a bydd yn diwallu'r angen mawr am dai fforddiadwy ym Mhentraeth. Er ei fod o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, wrth bwyso a mesur ac ar ôl ystyried y mesurau lliniaru a gwella arfaethedig ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac y bydd yn diwallu'r angen a nodwyd am dai annedd fforddiadwy ym Mhentraeth na ellir eu darparu ar safleoedd eraill tu mewn i'r ffin ddatblygu.

Mae manylion y materion ynglŷn â'r briffordd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r pellter rhwng yr eiddo presennol a chymeriad yr ardal, ystyrir bod y cais yn dderbyniol yn unol ag amodau ac na fydd yn niweidio'r mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd nac ar deiliaid yr eiddo yn y dyfodol i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais

Argymhelliaid

Caniatáu'r cais dan amodau a chytundeb adran 106 sy'n sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy a llecyn agored.

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(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.

- Cynllun Lleoliad – 3127-001 Rev A
- Prif gynllun Tirwedd – 3127-01 Rev G
- Gwasanaethau Golau Stryd – P1685/E101 Rev P3
- Cynllun Ffyrdd Mabwysiedig – 19116/S38-1 Rev E
- Cynllun Mabwysiadu – 19116/S104-1 Rev D
- Cynllun Dŵr Wyneb Mabwysiedig – 19116/SAB-1 Rev E
- Cynllun Crybiau a Manylion Adeiladu – 19116/403 Rev C
- Cynllun Arwynebu – 19116/404 Rev D
- Manylion Gwaith Arwynebu – 19116/405 Rev A
- Cynllun Draenio – 19116/501 Rev F
- Edrychiad Stryd 1-5 – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-030
- Taflen Manylion Draenio 3 – 19116/504 Rev A
- Taflen Hir Dŵr Arwyneb adran 1 – 19116/506 Rev C
- Adran hir Dŵr Budr – 19116/508 Rev A
- Cynlluniau GA - 2B4P Tai Pâr Math A -1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-101
- Gweddlluniau 2B4P Tai Pâr Math A - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-102
- Gweddlluniau 2B4P Tai Pâr Math B - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-202
- Cynlluniau GA GA P 2B4P Tai Pâr Math B - 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-201
- Cynlluniau GA GA 2B4P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-301
- Gweddlluniau - 2B4P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-XX-DR-A-302
- Cynlluniau GA a Gweddlluniau 3B5P Tai Pâr Math A – 1119-JPH-ZZ-DR-A-401
- Cytundeb Cyffredinol – 19116/401 Rev B
- Gweddlluniau 3B5P Tai Pâr Math A – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-402
- Cynlluniau GA GA a Gweddlluniau 3B5P Lled Ar Wahân Math B – 119-JPH-ZZ-DR-A-501
- Gweddlluniau 3B5P Tai Pâr Math B – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-502
- Cynlluniau GA GA a Gweddlluniau 3B5P Lled Ar Wahân Math C – 1119-JPH-ZZ-DR-A-601
- Gweddlluniau 3B5P Tai Pâr Math C – 1119-JPH-ZZ-DR-DR-A-602
- Cynlluniau GA GA a Gweddlluniau 4B7P Ar Wahân – 0118-JPH-ZZ-XX-DR-A-701
- Cynlluniau GA GA a Gweddlluniau 1B2P Fflatiau – 119-JPH-ZZ-DR-A-801
- Gweddlluniau 1B2P Fflatiau - 1119-JPH-ZZ-DRA-802
- Asesiad Ardrawiad Ecolegol – 3127/11
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – 3115/11
- Cynllun Rheoli ar gyfer y Gwaith Adeiladu– Williams Homes (Y Bala)
- Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y Gwaith Adeiladu - Williams Homes (Bala) - 8.1.2
- Asesiad Archeolegol Ddesg – B1906.DBA.01.1
- Adroddiad Archeolegol Gwerthusiad Agor Ffosydd – B1906.REP.EVAL.01
- Adendwm Archeolegol i'r Gwerthusiad Agor Ffosydd– B1906.REP.VAL.01
- Gwerthusiad Tirwedd a Gweledol - 3127/11
- Adroddiad Ymchwiliad Geodechnegol, Rev A – Awst 2019

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

(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y caiff cynllun gyda manylion yr holl oleuadau allanol ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid dylunio'r cynllun i sicrhau na fydd golau'n cael ei daflu at dir neu eiddo cyfagos a dylid nodi'r manylion yn llawn yn cynnwys yr unedau goleuo, lampau, lled y pelydrau a'r cyflau gwrth-ddallu a fydd yn cael eu defnyddio. Dylid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynder yr ardal leol ac i warchod rhywogaethau gwarchodedig ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

(04) Ni ddylid datblygu na chlirio'r safle hyd nes caiff cynllun tirweddu ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar Brif Gynllun Tirweddu rhif 3127-01 Rev G. Dylai'r cynllun gynnwys nifer y planhigion a'u taeniad ac ailblannu gwrychoedd a gaiff eu heffeithio gan yr ymlediad gweledol. Bod y gwaith plannu sydd wedi'i gynnwys yn y manylion tirweddu cytunedig yn digwydd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl dechrau defnyddio neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag ddaw gyntaf; ac os bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, cael eu gwaredu neu eu difrodi'n sylweddol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad dylid plannu coed newydd o'r un maint a rhywogaeth yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf. Dylid cadw'r planhigion ar hyd oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: I wella bioamrywiaeth a gwarchod Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn.

(05) Bod y mesurau lliniaru rhesymol ar gyfer amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig sydd wedi'u hamlinellu yn yr Asesiad Ardrowiad Ecolegol cyfeirnod 3127/11 yn cael eu cyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er lles rhywogaethau gwarchodedig.

(06) Dylai'r gwaith adeiladu ddigwydd rhwng 08:00 - 18:00 Dydd Llun i Ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 Dydd Sadwrn yn unig. Ni chaniateir i waith adeiladu ddigwydd ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau'r preswylwyr.

(07) Os, yn ystod y datblygiad, y canfyddir llygredd ar y safle nas canfuwyd yn flaenorol bydd rhaid rhoi'r gorau i'r gwaith datblygu hyd nes y bydd y datblygwr wedi cyflwyno strategaeth ar sut i adfer a delio â'r llygriad annisgwyl a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(08) Dylid codi'r ffens bren â slatiau bob yn ail 1.8 metr o uchder a'r ffens paneli collen plethedig 1.8 metr o uchder fel sydd i'w gweld yn y cynllun a gyflwynwyd (cyfeirnod llun- Prif Gynllun Tirwedd - 3127-01 Rev G) cyn i'r unedau a gymeradwyir drwy hyn gael eu meddiannu. Ni ddylid tynnu'r ffensys ar unrhyw adeg. Os oes rhaid eu newid am ba bynnag reswm rhaid iiddynt fod o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(09) Dylid adeiladu'r fynedfa yn union yr un fath â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i ddim un o'r anheddau gael eu meddiannu a dylid cadw'r fynedfa wedi hynny a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynd a dod o'r safle yn un unig.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(10) Rhaid i ffordd/ffyrdd y stâd gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r ddogfen 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrrdd Stâd yn Ynys Môn' (gellir cael copi o'r ddogfen yn rhad ac am ddim trwy gysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol).

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(11) Dylid gosod cyrbau ar ffordd/ffyrdd y stâd a dylid arwynebu a goleuo'r ffordd gerbydau a'r llwybrau troed cyn i'r annedd olaf ar y stâd gael ei meddiannu neu cyn pen 2 flynedd o ddechrau'r gwaith ar safle'r cais, p'un bynnag ddaw gyntaf.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(12) Dylid cwblhau'r llefydd parcio gan gydymffurfio'n llawn â'r manylion a gyflwynwyd cyn dechrau eu ddefnyddio i'r diben a ganiateir drwy hyn ac i'r diben hwnnw yn unig wedi hynny.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau y gellir cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stâd yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Dylai'r cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y safle gynnwys trefniadau i ddiogelu gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Ni ddylai dŵr wyneb oddi mewn i gwrtil y safle gael ei ollwng i briffyrdd y sir. Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes y bydd manylion llawn ynglyn â'r system ddraenio ar gyfer y safle wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni ddylid meddiannu'r un annedd nes y bydd y cynllun wedi'i weithredu'n llawn ac y bydd wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I leihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(15) Ni ddylid dechrau ar y datblygiad hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn cynnwys;
(i) Y llwybrau a fydd yn cael eu defnyddio gan gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau nwyddau i fynd i mewn ac allan o'r safle.
(ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas â'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y ffordd fynediad i'r safle;
(iii) Adegau ac amllder y cerbydau adeiladu a nwyddau a fydd yn cael eu defnyddio mewn perthynas â'r datblygiad, gan ystyried lliniaru'r effaith ar y rhannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
(v) Y mesurau i liniaru ac atal y risg i'r bobl sydd yn defnyddio'r ffordd yn benodol defnyddwyr heb gerbydau modur;
(vi) Y trefniadau ar gyfer pario ar y safle ar gyfer personél sydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;
(vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a defnyddiau;
(viii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwd a rwbel rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd gerllaw;
Dylid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod dulliau rheoli rhesymol a phriodol yn cael eu rhoi ar waith i reoli traffig a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

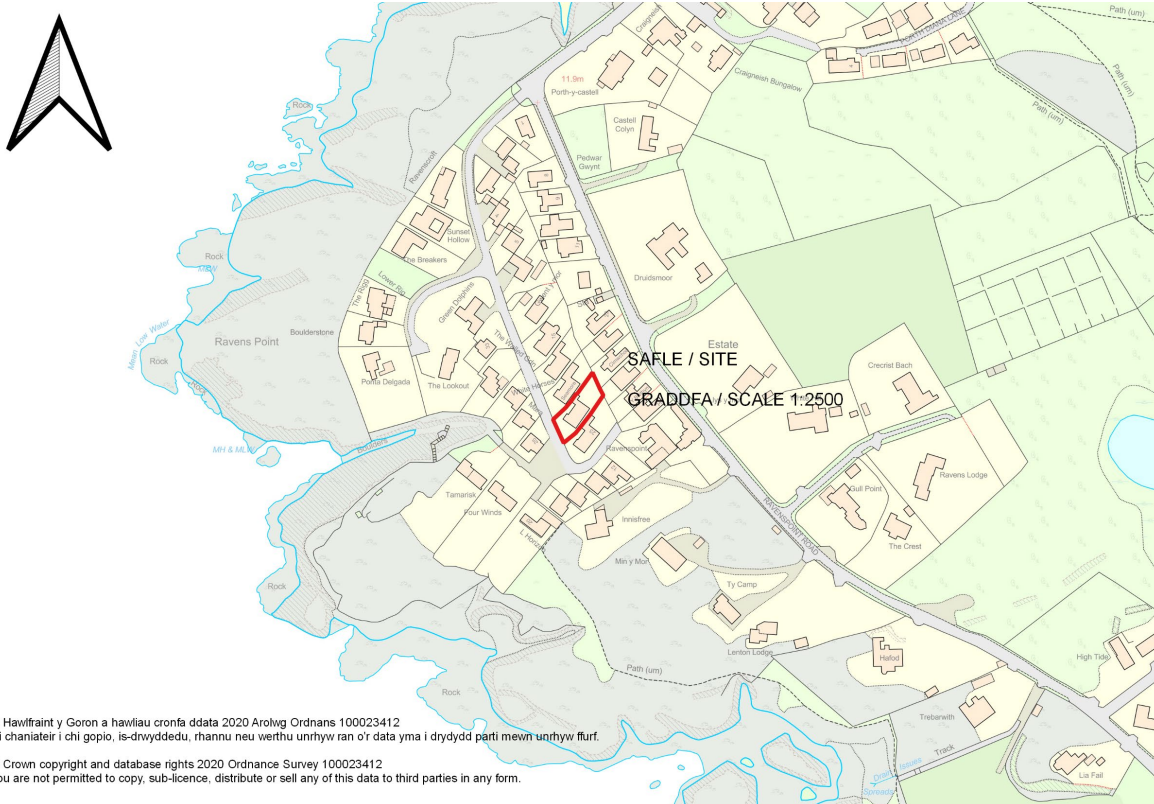
(16) Er y darpariaethau sydd yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sydd yn diddymu neu ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae datblygiadau a ganiateir dan Ddosbarth A, B, E ac F yn Rhan 1 Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er lles y 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.

Ymgeisydd: Mr B Sandow

Lleoliad: 21 Stad Ravenspoint, Bae Treaddur



Argymhelliad: Caniatáu

Ar gais yr Aelod Lleol y Cynghorydd Trefor Ll Hughes yn dilyn pryderon ynglŷn â gor-ddatblygu.

Mae'r cais yn un ar gyfer cadw ac ail-leoli'r strwythur ar wahân yng ngardd gefn 21 Ffordd Ravenspoint. Mae'r adeilad wedi'i guddio o olwg y cyhoedd gan dai cyfagos. Bwriedir defnyddio'r adeilad fel anecs ar gyfer perthynas oedrannus yr ymgeisydd.

Mae'r eiddo ar ystâd breswyl breifat ym mhentref Bae Trearddur.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais ydi:

- i. Pa un ai a ydi'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol
- ii. Pa un ai a ydi'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y mwynnderau y mae preswylwyr yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.
- iii. Pa un ai a ydi'r datblygiad yn arwain at or-ddatblygu'r safle/ardal.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cefnogi y cais.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Galw mewn o achos gor-adeiladu yn yr ardal
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig, mae'r broses gyhoeddusrwydd wedi'i chynnal dair gwaith a'r dyddiad diweddaraf yw 30ain Gorffennaf 2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad ac un llythyr i gefnogi'r datblygiad yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn;

- i. Dyluniad – Mae'r adeilad yn strwythur parod â nodweddion sydd union yr un fath â charafán statig fwy neu lai ac nid yw'n ddyluniad o ansawdd uchel. Nid yw'n gytbwys â chymeriad yr anheddle ac o ganlyniad mae'r safle wedi'i or-ddatblygu.
- ii. Mae'n effeithio ar eiddo cyfagos gan ei fod yn aflonyddu drwy edrych dros yr eiddo cyfagos ac achosi aflonyddwch sŵn.
- iii. Y defnydd a wneir o'r adeilad – fe allai'r adeilad gael ei ddefnyddio fel llety Airbnb.
- iv. Mae'r cais yn nodi y bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel ystafell ardd fodd bynnag mae'r ymgeisydd wedi cynghori cymdogion y bydd yn cael ei ddefnyddio fel anecs.
- v. Bydd caniatáu'r cais yn gosod cynsail i berchnogion eraill ar yr ystâd.

Fe gyfeiriodd yr ohebiaeth at bolisïau eraill nad ydynt yn bolisïau lleol na chenedlaethol yng Nghymru.

Mewn ymateb i'r uchod byddaf yn datgan;

- i. Mae'r adeilad yn adeilad un llawr. Mae strwythur yr adeilad wedi'i orchuddio â chladin pren ac mae'n mesur 8.1 x 3.7 x 2.7m (uchder). Mae ei ddyluniad yn debyg iawn i sied. Mae digon o le ar y safle ar gyfer y datblygiad heb or-ddatblygu'r safle.
- ii. Ar hyn o bryd mae'r ardd gefn wedi'i amgáu â ffens bren isel ac mae'r deiliaid yn gallu gweld i mewn i erddi cyfagos i'w gilydd. Dan yr hawliau datblygu a ganiateir fe all yr ymgeisydd godi ffens 2.2m o uchder i

sicrhau nad yw'r adeilad yn edrych dros eiddo cyfagos. Bwriedir defnyddio'r adeilad fel anecs ar gyfer perthynas oeddrannus yr ymgeiswyr. Ystyrir na fyddai defnyddio'r adeilad fel anecs yn achosi aflonyddwch sŵn i ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

iii. Gosodir amod i sicrhau defnydd preifat o'r eiddo yn gysylltiedig â'r prif annedd wrth roi caniatâd.

iv. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mewn datganiad i gefnogi'r cais a gyflwynwyd ar 16^{eg} Mehefin, 2021 mai'r bwriad ydi defnyddio'r adeilad fel anecs fel bod ganddynt le i berthynas oeddrannus aros gyda hwy.

v. Ystyrir pob cais yn ôl ei rhinweddau ei hun ac ystyrir unrhyw geisiadau dilynol yn unol â'r polisiau lleol a chenedlaethol a fydd mewn grym ar yr adeg honno.

Y rheswm dros gefnogi'r datblygiad oedd bod yr annedd yn cyfuno'n dda gyda'r amgylchedd a'i fod yn cael ei ystyried yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynwyd y cais yn dilyn ymchwiliad gorfodi.

Yn ystod yr ymchwiliad gorfodi canfuwyd bod uchder y strwythur 20cm yn uwch na'r hyn a ganiateir o dan yr hawliau datblygu a ganiateir. Daeth y gwaith o gwblhau'r adeilad i ben yn dilyn ymyriad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cyn cyflwyno'r cais cyfredol roedd yr ymgeisydd wedi trafod gyda chymdogion ac wedi cytuno i ail-leoli'r adeilad yn nes at y brif annedd ac ymhellach oddi wrth derfyn y tir ag eiddo cyfagos yng nghefn y safle.

Mae paragraff 14.2.2 o Lawlyfr Rheoli Datblygu Llywodraeth Cymru yn nodi, *'Er nad yw'n drosedd cyflawni datblygiad heb gael unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol yn gyntaf, nid yw gweithredu o'r fath yn cael ei annog. Ni ddylid dehongli'r ffaith bod camau gorfodi yn ddewisol ac y dylid eu cymryd fel dewis olaf yn unig a dim ond pan fydd yn briodol, fel mater sy'n esgusodi torri rheolau cynllunio'n fwriadol. Mae pwerau ar gael i awdurdodau cynllunio lleol i reoli datblygiad anawdurdodedig a'u cyfrifoldeb nhw yw penderfynu pa bŵer neu gyfuniad o bwerau, i'w ddefnyddio.*

Mae paragraff 14.2.3 yn nodi: *'Wrth ystyried camau gorfodi, dylai'r ACLI ystyried yn fwy na dim a fyddai'r datblygiad anawdurdodedig yn effeithio'n annerbyniol ar amwynder y cyhoedd neu'r defnydd presennol o dir ac adeiladau sy'n werth eu diogelu er budd y cyhoedd. Dylai camau gorfodi fod yn gymesur â'r effeithiau cynllunio a achosir gan y datblygiad anawdurdodedig; fel arfer nid yw'n briodol cymryd camau gorfodi ffurfiol mewn achos o dorri mân reolau neu fater technegol nad yw'n amharu ar amwynder y cyhoedd. Dylid sicrhau mai'r bwriad yw cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig, nid cosbi'r person (au) sy'n cyflawni'r gweithrediad neu'r defnydd. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith i reoleiddio datblygiad na ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer, ond sydd fel arall yn dderbyniol.*

Cyd-destun Polisi – Ni fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol fel y cyfryw. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 a PCYFF 3 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio â chanllawiau'r Canllaw Cynllunio Atodol - Canllaw Datblygu ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a hynny oherwydd y pellter rhwng cefn yr adeilad â therfyn y tir â 19 Ystâd Ravenspoint. Mae'r canllaw yn argymhell cadw pellter o 2.5m rhwng muriau moel a therfyn tir ac mae gan y datblygiad arfaethedig bellter o 1m rhwng yr adeilad a'r terfyn. Fodd bynnag, gan nad oes agoriadau yng nghefn yr adeilad, a chan fod yr adeiladwaith yn un unllawr cymedrol, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos – Yn dilyn trafodaethau gyda pherchnogion yr eiddo cyfagos mae'r ymgeisydd yn bwriadu symud yr adeilad yn nes at yr annedd. Bydd yr adeilad wedi'i leoli 6.1m ar y

mwyaf a 3.9m ar y lleiaf oddi wrth gefn yr eiddo sydd â'r enw 'Cimwchod' (26 Ystad Ravenspoint). Cynigir codi gwely blodau 800mm o uchder â threlis 800mm uwch ei ben ar hyd y terfyn yng nghefn y safle. Cynigir codi ffens 1.5m o uchder ar hyd y terfyn â 23 Ystad Ravenspoint.

Mae'r cynnig i ail-leoli'r adeilad bellach yn golygu y bydd wedi'i leoli ymhellach oddi wrth yr eiddo yng nghefn y safle ond y bydd 20cm yn agosach at derfyn y tir â 19 Ystad Ravenspoint. Nid oes agoriadau yng nghefn yr adeilad a fydd wedi ei leoli ar hyd y terfyn tir â 19 Ystad Ravenspoint. Fel y cynghorwyd eisoes pe byddai'r adeilad wedi bod 20cm yn is yna ni fyddai'r cynnig wedi gorfod cael caniatâd cynllunio. Nodwyd hefyd bod gan yr ymgeisydd yr hawl yn unol â'r hawliau datblygu a ganiateir i godi ffens 2m o uchder ar hyd y terfyn cyfan rhwng y safle a'r eiddo cyfagos.

Mynegwyd pryder y gallai'r datblygiad arwain at aflonyddwch sŵn i'r eiddo cyfagos o ganlyniad i gerddoriaeth uchel. Ystyrir na fyddai defnyddio'r adeilad fel anecs yn arwain at aflonyddwch sŵn. Fodd bynnag pe byddai aflonyddwch sŵn yn digwydd yn y dyfodol yna gall swyddogion Adran Gwarchod y Cyhoedd asesu'r mater hwn a gellir chymryd camau priodol yn unol â gofynion Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990.

Oherwydd yr uchod ystyrir nad fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Gor-ddatblygu'r safle – Mae'r Aelod Lleol a pherchennog yr eiddo cyfagos wedi mynegi pryder y gallai'r cynnig arwain at or-ddatblygu'r safle. Fel y nodwyd yn flaenorol pe byddai uchder yr adeilad 20cm yn is byddai'r datblygiad wedi'i ganiatáu o dan Ddosbarth E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 ac felly ni fyddai wedi bod angen caniatáu cynllunio ar ei gyfer. Er gwaethaf yr uchod, ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y strwythur heb arwain ar or-ddatblygu'r safle.

Casgliad

Wrth bwysu a mesur, er bod y gwrthwynebiadau i'r cynnig wedi cael eu hystyried yn fanwl ystyrir nad ydi'r materion hyn nac unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn ddigonol ynddynt eu hunain i wrthod y cais.

Ystyrir ei bod hi'n dderbyniol ail-leoli a chadw'r adeilad ac na fydd yn arwain at or-ddatblygu'r safle nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol.

Argymhelliad

Caniatáu gydag amodau

(01) 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 rhif: 1989-A3-04 - Cynllun lleoliad a safle presennol
Cynllun rhif: 1989-A3-02 - Cynllun llawr a drychiadau arfaethedig
Cynllun rhif: 1989-A3-04a - Cynllun lleoliad a safle arfaethedig
Datganiad cyfiawnhad cynllunio - Cambrian Planning

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

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn cael eu defnyddio at ddibenion sy'n gysylltiedig â'r mwynhad o'r annedd o'r enw 21 Stad Ravenspoint, Bae Trearddur, ac ni chaiff ei ddefnyddio ar gyfer masnach na busnes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal leol.

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/2021/111

Ymgeisydd: Mr Neil Oldham

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn safle cabannau gwyliau, gosod 30 adeilad caban gwyliau, codi adeilad derbynfa, gwaith peirianyddol i greu llyn, adeiladu lonydd preifat, adeiladu ardaloedd parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Fferm Penmynydd, Caergeiliog



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

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio wedi'i alw i'r Pwyllgor Cynllunio gan yr aelod lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais mewn lleoliad gwledig am y ffin â chefnffordd yr A55. Byddai modd i gar gael i'r safle trwy fynd i gyffordd 4 yr A55.

Mae prif elfennau'r bwriadau y gwneir cais amdanynt fel a ganlyn:

- 30 caban gwyliau, gwaith decin a pharcio. Cadarnhawyd mai adeiladau fyddai'r cabanau gwyliau hyn yn hytrach na charafanau. Cadarnhawyd ymhellach y bydd gan y cabanau gwyliau nodweddion annedd ond mai at ddibenion gwyliau yn unig y gellir eu meddiannu.
- Derbynfa, caffi a siop.
- Ffordd gylch a chyfleusterau parcio
- Adeilad ar gyfer derbynfa
- Llyn
- System draenio dŵr wyneb drwy sustem Suds i gwrs dwr. Byddir yn cael gwared â charthffosiaeth trwy waith trin pecyn a ffos gerrig.

Mater(ion) Allweddol

- Hanes Cynllunio a'r Cyd-destun
- Egwyddor y Datblygiad
- Lleoliad y Datblygiad a'r Berthynas â'i Amgylchedd
- Ystyriaethau'r Rhwydwaith Priffyrdd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017)

PS4 Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd

PS5 Datblygu Cynaliadwy

TRA 2 Safonau Parcio

TRA1 Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth

TRA4 Rheoli'r Effeithiau o safbwynt Trafnidiaeth

Polisi Strategol PS5 Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS6 Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt

PCYFF 2Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 Dylunio a Thirlunio

MAN 6 Manwerthu yn y Cefn Gwlad

Polisi Strategol PS14 Yr Economi Ymwelwyr

PS14 Yr Economi Ymwelwyr

TWR 3 Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siales a Gwersylla Amgen Parhaol

TWR 4 Llety Gwyliau

PS 19 Gwarchod a Lle Bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

AMG 3 Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 11

Nodyn cyngor technegol (NCT) 5: cadwraeth natur a chynllunio "NCT 5"

Nodyn cyngor technegol (NCT) 13: twristiaeth

Nodyn cyngor technegol (NCT) 15: datblygiad a risg llifogydd

Nodyn cyngor technegol (NCT) 18: trafndiaeth

Nodyn cyngor technegol (NCT) 23: datblygu economaidd

Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid-19 - Llywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020)

Cylchlythyr Cynllunio 01/03: Diogelu Meysydd Glanio, Safleoedd Technegol ac Ardaloedd Storio Milwrol

Canllawiau Cynllunio Atodol Cyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mai 2021) "Cyfleusterau a Llety Twristiaeth y Canllawiau Cynllunio Atodol"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Is-adran Amaeth Llywodraeth Cymru: Mae'r Adran yn argymhell bod y safle'n debygol o beryglu tir nad yw'n well nag Is-radd 3b, gyda Gradd 4 ar y brigadau creigiog ac ychydig iawn o ddyfnder pridd. Nid yw polisi cynllunio Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (PCC 11, paragraffau 3.58 a 3.59) yn berthnasol yn yr achos hwn ac ni fydd raid wrth arolwg Dosbarthu Tir Amaethyddol manwl.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Yr Uned Datblygu Economaidd: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Llywodraeth Cymru (Prifffyrdd): Mae'r awdurdod prifffyrdd dros gefnffordd yr A55 yn cyfarwyddo bod unrhyw ganiatâd a roddir yn cynnwys amod cynllunio sy'n ei gwneud yn ofynnol cwblhau'r gwelliannau i'r gwaith dylunio penodol yn yr asesiad traffig (gan gynnwys lleoedd pasio, arafu traffig ac arwyddion dwyieithog) cyn dechrau defnyddio'r datblygiad. Tynnir sylw'r ymgeisydd hefyd at y materion a ganlyn:

- 1) Mae lled y fynedfa i gerbydau â'r briffordd gyhoeddus yn gyfyng. Buasai Adran Brifffyrdd Llywodraeth Cymru'n cefnogi mynedfa agored safonol / ehangach o ystyried maint y datblygiad.
- 2) Rhaid i'r datblygwr ystyried Deddf Llwybr Newydd a Theithio Llesol Cymru. Gellid gwella'n sylweddol ddarpariaethau wrth y fynedfa i gerbydau i ddefnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau, lle nad yw'r ddarpariaeth ar gyfer y defnyddwyr hyn yn cyd-fynd â'r cyfryw ddogfennau. Mae beicio dros alch wartheg yn fwrriad peryglus y gellid ei hepgor. Gan fod y materion hyn yn gysylltiedig â rhwydwaith prifffyrdd y cyngor sir, gofynnwyd i Adran Brifffyrdd y cyngor ystyried y pwynt.

Ymgynghorydd Tirwedd Gwrthodwyd y cais mewn apêl yn dilyn gwrthod cais FPL / 2018/2. Nododd rhybudd penderfyniad y Cyngor y byddai'r bwriad yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal ac na fyddai'n cyd-fynd â pholisïau PCYFF2, PCYFF3, PCYFF 4 a TWR 3. O'r A55 (ei ffin ddeheuol) yn bennaf y gwelwyd effeithiau ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yn enwedig ar y gerbydlon ddwyreiniol. Rhoddodd penderfyniad yr apêl ystyriaeth i'r effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal a phenderfynwyd y byddai'r cynllun tirlunio a'r dadansoddiad a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn dangos yn glir y byddai'r datblygiad yn integreiddio i'w amgylchedd ac yn cydymffurfio â PCYFF 4 ac na fyddai'n niweidio cymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Fel y nododd yr arolygydd, byddai'r datblygiad yn rhannol weladwy yn ystod misoedd yr haf, lle'r oedd bylchau yn y llystyfiant ar ochr y ffordd. Nodwyd y byddai'r tirlunio arfaethedig yn arbennig o effeithiol ar gyrion y safle oedd agosaf at y gefnffordd. Wrth barchu dyfarniad yr Arolygydd, buaswn yn nodi'r pwyntiau a ganlyn a ddylanwadodd ar farn flaenorol y Cyngor. Ceir golygfeydd agos dros ran fach o'r A55 i wahanol rannau o'r safle. Oherwydd natur annatblygedig, fwy gwyllt y safle ar hyn o bryd, buasai natur y newid i'r golygfeydd hyn yn sylweddol ac, er nad yw'r datblygiad yn gwbl weladwy o unrhyw un o'r golygfeydd hyn, mae'r raddfa yr oeddem yn ei hystyried yn ymwthiol yn y cyd-destun hwn. Cyfyngwyd y gwaith tirlunio ar y ffin â'r A55 i dir dan y llethr ac ni fyddai'n lleihau golygfeydd dros y safle, yn y tymor byr na'r tymor canolig. Nid oedd llystyfiant ar y llethr o fewn rheolaeth yr ymgeisydd. Nodwyd ei bod yn bosib y byddai gan yr unedau (para 6 o'r penderfyniad apêl) do glaswellt crwm, yr ymddengys iddynt gael eu hystyried wrth asesu effeithiau. Buaswn yn eich cynghori i geisio cadarnhad o ymddangosiad yr unedau. Pe byddech o blaid argymhell cymeradwyo'r cais, byddai angen amodau cynllunio ar llystyfiant cadwedig, storio a / neu ddefnyddio pridd o'r pwll, ac ar amseru'r gwaith tirlunio. Dylai gwaith tirlunio ddechrau yn gynnar yn y datblygiad, yn enwedig, felly, os nad yw'r carafanau wedi'u gosod a'u defnyddio o fewn cyfnod byr. Efallai y bydd dull graddol o dirlunio'n dderbyniol.

Y Cynghorydd John Griffith: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Prifffyrdd a Thrafnidiaeth Ar ôl trafod y cais isod gyda fy nghydweithwyr, rhoddwyd sylw i'r holl faterion prifffyrdd sy'n ymwneud â mynediad, cilfachau pasio ac ati fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, hoffwn godi'r pwyntiau a ganlyn:

- Hoffwn gael Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu
- Cadarnhad y gwneir y gwelliannau i'r cilfachau pasio ac i'r fynedfa ar ddechrau'r gwaith adeiladu. Rheswm - Sicrhau diogelwch ar y priffyrdd.

Y Cynghorydd Kenneth P. Hughes: Dymuna gyfeirio'r cais at y pwyllgor cynllunio am benderfyniad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Gorffennodd sylwadau gan gymryd i ystyriaeth sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yr oedd disgwyl amdanynt adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd: rhestrir gofynion mewn perthynas ag oriau gwaith, niwsans a gofynion rheoleiddiol eraill.

Cyngor Cymuned Bodedern: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Er bod y safle arfaethedig mewn ardal o bosibilrwydd archeolegol, nid oes argymhelliad i liniaru yn yr achos hwn. Cynhaliwyd rhywfaint o waith rhagarweiniol ar y safle hwn a chadarnhawyd bod llawer iawn o waith daear eisoes wedi tarfu ar lawer o'r ardal, gan ddinistrio unrhyw ddyddodion archeolegol a allai fod wedi goroesi dan y wyneb, mae'n debyg.

Ymgynghoriadau Cynllunio Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dylai'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd gael ei gynnwys yn rhestr y cynlluniau a ganiatawyd ac argymhellir amod cynllunio i liniaru effeithiau ar y madfallod mawr cribog sydd ar safle'r cais. Mae'r datblygiad arfaethedig 970 metr (ac i fyny'r afon) o'r Ardal Cadwraeth Arbennig. Cynghorwn y dylid atodi amod sy'n gofyn am gyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu i unrhyw ganiatâd cynllunio i ddangos na fydd unrhyw effeithiau andwyol ar safleoedd gwarchodedig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn y gallai'r bwriadau gael effaith ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llynnoedd y Fali. Ar yr amod bod y llwybrau effaith (trwy amod cynllunio) y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr Ardal Cadwraeth Arbennig yn cael digon o sylw, cred Cyfoeth Naturiol Cymru y caiff nodweddion y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig eu diogelu'n ddigonol.

Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Ni ddaeth sylwadau i law adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Sylwadau ar yr ystyriaethau polisi cynllunio a ganlyn:

- Mae canllawiau'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd datblygu twristiaeth i'r economi gwledig ond mae hefyd yn cydnabod y dylai datblygiadau fod mewn lleoliadau addas. Mae'n cydnabod bod yn rhaid i ddatblygiadau newydd yn y cefn gwlad agored, i ffwrdd o aneddiadau, barhau i gael eu rheoli'n llym. Noda Polisi Cynllunio Cymru y dylai datblygiad yn y cefn gwlad fod yn yr aneddiadau hynny lle gellir eu diwallu orau o ran seilwaith, mynediad a chynefin a chadwraeth tirwedd ac yn gyfagos iddynt. At hynny, mewn ardaloedd gwledig dylai mwyafrif y datblygiadau newydd fod yn yr aneddiadau hynny lle mae'n gymharol rwydd cael yno os nad oes gennych gar. Noda Polisi Cynllunio Cymru hefyd y dylai pob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal gyfagos ac y dylai fod ar raddfa a dyluniad priodol.
- Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad ar raddfa fawr sy'n cynnwys 30 caban a llyn. Mae cryn bellter y tu allan i ardaloedd adeiledig aneddiadau cyfagos ac ni chaiff ei wasanaethu gan drafnidiaeth gyhoeddus (mae arosfannau bysiau i'w cael ym Modedern, Caergeiliog a Llanfihangel yn Nhowyn).
- Daw'r datblygiad arfaethedig o fewn LCA5. Noda'r astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasti Tirwedd bod y capasiti cyffredinol dangosol yn LCA5 fel a ganlyn "Y tu allan i'r AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig, ystyrir y gallai bod rhywfaint o le i ddatblygiadau ar raddfa fach i fach iawn, wedi'u lleoli'n sensitif a'u dylunio'n dda, ac sy'n cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / y tir trefol". Yn ôl diffiniad yr astudiaeth,

datblygiad bach iawn yw datblygiad o hyd at 10 uned a datblygiad bach yw hyd at 11-25 uned. Oherwydd ei leoliad agored yn y cefn gwlad, ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / tir trefol, felly, nid yw'n cydymffurfio â meini prawf 1i) polisi TWR3. Ar ben hynny, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn rhy fawr o ran y canllawiau, fel y'u nodir yn yr Astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd.

Cyfeiria meini prawf 1ii) polisi TWR 3 at ansawdd, dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad newydd arfaethedig. Noda canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol y gall effaith bwriad datblygu ar fywyd gwyllt neu dirwedd fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Mae Adran 3.1 Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol (Mawrth 2021) yn rhoi arweiniad ar ystyr datblygiadau o ansawdd uchel gyda pharagraff 3.1.1 "Mae hyn yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid at unrhyw gynllun graddio cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal â gofynion polisi lleol, noda canllaw polisi cenedlaethol y dylai datblygiadau mewn ardaloedd gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i gefnogi'r economi wledig, wrth gynnal a chyfoethogi ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig (NCT13: Trafnidiaeth, para 3.11)". Nod paragraff 3.1.3 yw nodi meini prawf sy'n helpu i ddiffinio datblygiad o ansawdd uchel o ran cynllunio defnydd tir, sy'n cynnwys: safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy.

Mae polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi y dylai datblygiadau newydd fod mewn lleoliad anymwrthiol. Diffinnir lleoliad anymwrthiol yn y cynllun fel un a gaiff ei sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd sydd eisoes yno a / neu lle gellir cymhathu unedau yn hawdd i'r dirwedd heb fod angen gormod o nodweddion nad ydynt yn rhai naturiol. Mae Polisi AMG3: Amddiffyn a Gwella nodweddion sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol, yn nodi bod yn rhaid i fwriadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar nodweddion a rhinweddau sy'n unigryw i'r dirwedd leol o ran agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol ecolegol neu ddiwylliannol. Mae'r safle arfaethedig yn dod o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 5 sy'n nodi y dylai unrhyw fwriadau i ddatblygu neu reoli tirwedd adlewyrchu: patrwm datblygu'r ardal, ceisio defnyddio tirffurf, patrymau llystyfiant i liniaru effeithiau, sicrhau bod graddfa, ffurf a deunyddiau'n parchu'r ardal leol a defnyddio a chadw patrymau ffiniau caeau lleol - cloddiau, ffensys, gwrychoedd. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r amgylchedd naturiol gan ei fod yn trefoli lleoliad gwledig ac nid yw'n integreiddio â'r dirwedd. Dylid ceisio barn yr adran Amgylchedd Adeiledig i ganfod a yw'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol ai peidio.

MAN 6: Manwerthu yn y cefn gwlad yw'r prif bolisi i ymdrin â'r siop a'r caffi sy'n rhan o'r bwriad. Mae paragraff 6.3.113 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi mai'r lleoliad mwyaf addas fel arfer ar gyfer siopau yw o fewn ffiniau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fach sy'n cael eu rhedeg ar y cyd â busnes sy'n bodoli ar y safle, er enghraifft, siop fferm, canolfan arddio neu orsaf betrol, roi gwasanaeth defnyddiol i gymunedau gwledig trwy gynnig ffynhonnell newydd o wasanaethau a chyflogaeth yn agos i gartrefi gwledig. Fodd bynnag, mae'n bwysig y dylai'r siopau fod yn 'iswasanaethu' y busnes sydd yno gan y byddai hyn yn sicrhau bod y siop yn gwasanaethu'r busnes hwnnw (yn hytrach na bod yno ar yr un safle yn unig) hyd yn oed lle golyga graddfa'r gweithgaredd manwerthu ei fod yn newid sylweddol yn nefnydd y defnydd cynllunio. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth mewn perthynas â'r meini prawf uchod.

Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wrthi'n asesu ar hyn o bryd Ddatganiad yr Iaith Gymraeg a gyflwynir fel rhan o'r cais.

Mae Polisi PS5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy a phwysleisir yr egwyddor hon ymhellach gan bwynt bwled 4 PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) a noda: "Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy" Mae hyn yn gyson â chanllawiau polisi cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18. Ailadroddir yr egwyddor o leoli datblygiadau newydd mewn lleoliadau cynaliadwy yn Adeiladu Lleoedd Gwell: Creu Lleoedd a'r adferiad Covid-19 - dogfen Llywodraeth Cymru (Gorffennaf 2020) sy'n nodi: Dylai ystyriaeth ofalus gael ei rhoi i egwyddor y datblygiad ar ôl ystyried y canllawiau a roddir yn PS5, PS14, PCC ac NCT 18.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais cynllunio mawr a daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 01.07.21. Daeth dau wrthwynebiad i law yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

- Yn pryderu y bydd gormod o ddŵr yn llifo o'r ffos gerrig ar ochr ogledd-orllewinol y safle - rhywbeth fydd yn anochel. Yn y gorffennol, rydym wedi cyflwyno lluniau o lifogydd a geir yn y cwrs dŵr yn ystod misoedd gwlypach y flwyddyn. Ein pryder yw y bydd hyd yn oed mwy o ddŵr yn llifo o'r safle arfaethedig hwn, yn enwedig o'r ffos gerrig, gan gwaethygu cyflwr tir y ffermydd a nodir yma, yn ogystal â thir pellach ar hyd yr un cwrs dŵr i ochr Caergeiliog / y Fali o ffordd yr A55.
- Rydym hefyd wedi sôn o'r blaen am ba mor agos yw'r safle at ffordd ddeuol yr A55. Mae'r ymgeisydd yn amlwg yn ceisio newid defnydd y tir nad oes modd gwneud fawr ddim mwy arno na phori. Mae'r safle arfaethedig mewn powlen islaw lefel y ffordd ac ychydig iawn o olygfeydd sydd ohono. Bydd yn cymryd blynyddoedd i sefydlu digon o dwf llystyfiant (os bydd byth) o amgylch y safle i gyflawni'r edrychiad a'r preifatrwydd y mae'r ymgeisydd yn ei ddymuno.
- Rydym yn amau a fydd y cwsmeriaid a dargedir, y bydd disgwyl iddynt dalu'r pris uchaf i aros mewn lleoliad gwyliau arfaethedig, moethus, yn cael eu denu i ardal foel / agored lle bydd sŵn cyson oherwydd ffordd mor brysur, sy'n edrych i lawr arni. Nid yw'r lleoliad hwn yn lleoliad gwledig, heddychlon o bell ffordd. Bydd methiant posibl y wefan i gwrdd â disgwyliadau uchel cwsmeriaid yn cael effaith ar y galw. O'r herwydd, bydd hyn yn peryglu dyfodol tymor hir y bwriad hwn fel cyflogwr tymor hir ac, yn wir, ei fodolaeth fel endid busnes yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

13C198 / TR Cais Cynllunio Llawn - Cais llawn i leoli 30 caban, codi derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig â gwaith arall yn.... Tynnwyd yn ôl 27.07.18.

13C198A / TR / AAD - Barn Sgrinio - Cais llawn i leoli 30 caban, codi derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig a gwaith arall. Angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 27.02.18.

13C198B / TR / AAD - Barn sgrinio i leoli 30 caban, codi derbynfa, Nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 19.09.18.

FPL / 2018/2 -Cais llawn i leoli 30 caban a derbynfa, creu llyn pysgota a chreu ffordd fynediad a mannau parcio ynghyd â gwaith tirlunio cysylltiedig a gwaith arall – Gwrthodwyd. Gwrthodwyd yr Apêl 26/02/2020.

SCR / 2021/37 Barn sgrinio am: Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol yn safle caban gwyliau, lleoli 30 caban gwyliau, codi derbynfa, gwaith peirianeg i greu llyn, creu ffyrdd preifat, creu mannau parcio, tirlunio meddal a chaled ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir, Nid oes angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 15/07/2021.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes a Chyd-destun Cynllunio Gwrthododd y Cyngor gais am fwriad tebyg dan gyfeirnod FPL / 2018/2 a gwrthodwyd yr apêl ddilynol ar y 26/02/2020. Er nad oedd yr Arolygydd yn derbyn holl ddadleuon y cyngor o ran pam y dylid gwrthod yr apêl, daethpwyd i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl oherwydd nad yw'r bwriad mewn lleoliad cynaliadwy gan nad oedd gwasanaethau lleol na thrafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda. O'r herwydd, nid oes modd ei ddisgrifio'n safle y mae modd cael ato'n hawdd wrth deithio'n egniol a chyda thrafnidiaeth gyhoeddus. Ar ben hynny, byddai'n arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat. Daw'r cais cynllunio, felly, yn dilyn penderfyniad apêl diweddar iawn mewn perthynas â datblygiad tebyg iawn y penderfynodd yr Arolygiaeth Gynllunio ei fod yn annerbyniol am y rhesymau uchod, yn groes i amcanion Polisi Cynllunio Cymru.

Ceir darpariaethau yn adran 70 y ddeddf cynllunio gwlad a thref sy'n caniatáu i'r cyngor wrthod penderfynu ar gais am ddatblygiad tebyg o fewn dwy flynedd i wrthod apêl am ddatblygiad tebyg. Cadarnhawyd bod y cynllun y mae'r cais cyfredol yn ymwneud ag o'n wahanol i'r un yr oedd yr apêl cynllunio uchod yn ymwneud ag o yn hyn o beth:

- Bydd adeilad y dderbynfa'n gwneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol a chynaliadwy trwy gynnwys siop sy'n gwerthu hanfodion a chaffi i ymwelwyr allu bwyta ar y safle.
- Bydd cyfleusterau llogi beiciau gan gynnwys beiciau trydan ar gael.
- Cyfleusterau i logi canŵod a byrddau padlo i annog ymwelwyr i ddefnyddio'r llyn ar y datblygiad ac eto i gynyddu natur hunangynhwysol y safle.
- Datganiad Trafnidiaeth Diwygiedig a Chynllun Teithio Dros Dro sy'n rhoi mwy o wybodaeth a gwneud mwy o newidiadau i natur y bwriad.

O gofio'r newidiadau uchod, mae'r cyngor wedi bod yn ofalus ac wedi dewis peidio ag arfer darpariaethau adran 70a y ddeddf gynllunio ac mae asesiad o'r bwriad, sy'n ystyried penderfyniad yr Arolygwyr sy'n ystyriaeth berthnasol o bwys, yn yr adroddiad isod.

Bydd Aelodau hefyd yn nodi o'r adran hanes cynllunio bod barn sgrinio wedi'i chyhoeddi dan Reoliadau "Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd) (Cymru) 2017" a phenderfynwyd nad datblygiad 'Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd' oedd hwn (lle byddai Datganiad Amgylcheddol a gofynion eraill dan y cyfryw Reoliadau yn berthnasol).

Egwyddor y Datblygiad Yn unol ag adran 38 (6) Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio'n cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd ystyriaethau cynllunio materol eraill yn cynnwys PCC11 a'r NCT a restrwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn. Mae'n berthnasol bod y Cyngor wedi mabwysiadu Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol ers i'r apêl gynllunio ar gais cynllunio FPL / 2018/2 gael ei gwrthod a'u bod, felly, yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar y cais cynllunio hwn y dylid rhoi pwys sylweddol iddo o gofio ei fod yn gyson â'r cynllun datblygu.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'r polisi'n nodi y byddir yn gwrthwynebu datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu, oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun neu â pholisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r polisi'n adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol a ddisgrifir yn sylwadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac, yn y bôn, y dylid rheoli datblygiadau newydd yn y cefn gwlad yn llym, dylid eu codi yn yr aneddiadau hynny lle gellir eu diwallu orau o ran seilwaith. mynedfa, cadwraeth cynefinoedd a thirwedd, neu'n gyfagos iddynt. At hyn, mewn ardaloedd gwledig, dylid codi mwyafrif y datblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny y mae modd cael atynt yn gymharol hawdd os nad oes gennych gar.

Yn yr un modd, noda NCT 18 ym mharagraff 3.2, bod digon o reswm i wrthod caniatâd cynllunio os aserir ei bod yn gymharol anodd cael at fwriad datblygu pan nad yw hyn yn cefnogi'r amcanion hygyrchedd yn y cynllun datblygu.

Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu cabanau o'r math y gwnaed cais amdanynt yn y lleoliad hwn os byddant yn bodloni meini prawf i, ii a iii.

Mae meini prawf ii Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol bod dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel a'i fod mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd a / neu lle mae modd i'r unedau ymdoddi'n rhwydd i'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n niweidio ansawdd gweledol y dirwedd yn sylweddol. Mae Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhestru ffactorau a gaiff eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel. Mae un o'r ystyriaethau'n cynnwys safleoedd sydd mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn aneddiadau neu'n agos atynt ac nid yn y cefn gwlad agored, oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hyn. Yn y penderfyniad ar gais cynllunio FPL / 2018/2, ychydig iawn o bwysau a briodolodd yr Arolygydd i'r canllawiau hyn o'r blaen oherwydd nad oedd wedi'i fabwysiadu'n ffurfiol ond mae ei fabwysiadu'n newid yr amgylchiadau'n sylweddol ac yn rhoi pwys ychwanegol i'r gwrthwynebiad i'r datblygiad am resymau cynaliadwyedd.

O ran hygyrchedd cynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig, o gofio'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir uchod, credir bod y canlynol yn ystyriaethau perthnasol. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw nad yw'r bwriad yn cyd-fynd yn dda â'r aneddiadau agosaf na'r rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus. Mae'r pellter o'r

datblygiad arfaethedig i Fodedern, yr anheddiad agosaf, oddeutu 2400m. 1040m yw hi o'r datblygiad arfaethedig i'r arhosfan bysiau agosaf (sydd ar yr A5 ger Caergeiliog) a 2100m i Gaergeiliog ei hun. Felly, ni fyddai'n hawdd mynd o'r aneddiadau agosaf i'r datblygiad arfaethedig ar droed nac ar drafnidiaeth gyhoeddus.

Mae'r asesiad uchod yn gyson â chasgliad yr Arolygydd Cynllunio a wrthododd apêl ar gais cynllunio FPL / 2018/2 ar y 26/02/2020. Yn ogystal, barn y cyngor yw bod y datblygiad yn parhau i fod yn debyg iawn i'r un y penderfynodd yr Arolygiaeth Gynllunio oedd yn annerbyniol, er gwaethaf y newidiadau y nodi'r ymgeiswyr eu bod wedi'u gwneud i'r cais cynllunio hwn (ac a ddisgrifir uchod). Mae'n berthnasol hefyd bod penderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio wedi nodi na fyddai cyflwyno Cynllun Teithio (sy'n un o'r newidiadau a wnaed i'r cais hwn) yn cynorthwyo i unrhyw raddau sylweddol.

Cadarnhawyd y bydd adeilad y dderbynfa yn gwneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol a chynaliadwy trwy gynnwys siop yn gwerthu hanfodion a chaffi fel bod modd i'r ymwelwyr fwyta ar y safle. Mae Polisi MAN 6 y Cynllun Datblygu ar y Cyd yn berthnasol wrth bennu bwriadau ar gyfer datblygiadau manwerthu yn y cefn gwlad ac mae'n caniatáu siopau ar raddfa fach yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Ystyrir bod y bwriad yn groes i sawl darpariaeth yn y polisi hwn yn yr ystyr (1) nad oes modd defnyddio'r bwriad gydag elfen o fusnes sydd eisoes yn bodoli (3) ni roddwyd blaenoriaeth i ddefnyddio adeilad sydd eisoes yno ac nad oes modd cael at y datblygiad (5) gyda chludiant gynaliadwy. Gan fod y defnyddiau manwerthu yma'n elfen iswasanaethol o'r datblygiad gwyliau, nid oes gwrthwynebiad am y rheswm hwn yn seiliedig ar MAN 6. Fodd bynnag, mae cynnwys yr elfennau manwerthu hyn i wneud y datblygiad yn fwy hunangynhwysol yn atgyfnerthu barn y cyngor bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad anghynaliadwy. Mae hefyd yn mynd yn groes i fyrddwn canllawiau Polisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y dylid codi datblygiadau gwyliau o'r math hwn yn yr aneddiadau hynny lle gellir diwallu eu hanghenion orau, neu'n gyfagos iddynt.

Mae meini Prawf i Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol gallu dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ddwysau sylweddol wrth ddarparu carafanau a chabanau sefydlog neu safleoedd gwersylla amgen parhaol yn yr ardal. Fel yr eglurwyd yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae'r datblygiad arfaethedig o fewn LCA5, lle ystyrir y gellir bod lle i ddatblygiadau ar raddfa fach i fach iawn, wedi'u lleoli'n sensitif a'u dylunio'n dda, ac sy'n cyd-fynd yn dda â'r amgylchedd adeiledig / y tir trefol. At hyn, ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn rhy fawr o ran y canllawiau, fel y'u nodir yn yr Astudiaeth o Sensitifrwydd a Chapasiti Tirwedd. Roedd hyn gynt yn rhan o reswm y cyngor dros wrthod cais cynllunio FPL / 2018/2 ond nid oedd yr Arolygydd yn derbyn y rheswm hwn wrth wrthod yr apêl ar gais cynllunio FPL / 2018/2 ac, o'r herwydd, ni wrthwynebir y cais cyfredol am y rheswm hwn ac mae penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth sylweddol o bwys.

Lleoliad a Pherthynas y Datblygiad â'i Amgylchedd Yn ogystal â'r gofynion ym mholisi TWR 3 bod dyluniad, cynllun ac ymddangosiad y datblygiad o ansawdd uchel mae yna hefyd bolisiau mwy generig sy'n ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu a oes modd ystyried y bwriad yn ddatblygiad o ansawdd uchel. Mae PCYFF 3 (Dylunio a Siapio Lle) yn ei gwneud yn ofynnol bod disgwyl i bob bwriad ddangos dyluniad o ansawdd uchel, gan ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol. Mae'r polisi'n nodi mai dim ond pan fydd y bwriad yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol y caniateir bwriadau. Mae'r maen prawf cyntaf yn ei gwneud yn ofynnol bod y bwriad yn ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran graddfa ac ymddangosiad, ymhlith ystyriaethau eraill. Mae'r ail faen prawf yn ei gwneud yn ofynnol bod y cynnig yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol gan gynnwys ei effaith ar y prif byrth i Ynys Môn. Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirlunio) yn ei gwneud yn ofynnol bod pob bwriad yn integreiddio i'w amgylchedd ac y gwrthodir bwriadau sy'n methu dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut yr ystyriwyd tirlunio o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r bwriad dylunio. Mae Cyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhestru ffactorau a gaiff eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel.

Yn flaenorol, gwrthododd y cyngor ganiatâd cynllunio FPL / 2018/2 oherwydd y byddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal. Fodd bynnag, daeth yr Arolygydd i'r casgliad bod y datblygiad yn briodol yn y lleoliad hwn er ei fod yn y cefn gwlad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar gymeriad nac ymddangosiad y wlad o'i amgylch. Er bod gan Swyddogion bryderon o hyd mewn

perthynas â'r materion hyn, a disgrifir rhai ohonynt yn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Swyddog Tirwedd, mae penderfyniad yr Arolygydd yn ystyriaeth sylweddol o bwys ac nid oes gwrthwynebiad i'r rhesymau hyn bellach.

Ystyriaethau Rhwydwaith Priffyrdd Mae meini Prawf 1 iii Polisi TWR 3 yn ei gwneud yn ofynnol bod y safle'n agos at y prif rwydwaith priffyrdd a bod modd darparu mynedfa ddigonol heb niweidio priodoleddau a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Yn y bôn, gwasanaethir y datblygiad arfaethedig gan drac preifat sydd eisoes yn gwasanaethu eiddo'r ymgeisydd, gyda mynedfa i'r briffordd gyhoeddus ger cyffordd 4 yr A55, tua 0.35 milltir i'r dwyrain. O ystyried bod yna drac, yn y bôn, ystyrir y gellir cael mynedfa ddigonol heb niweidio priodoleddau a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r fynedfa hefyd ar y prif rwydwaith priffyrdd ac nid yw Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru nag Adran Briffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu yn amodol ar y materion a restrir y gellid ymdrin â nhw trwy amod cynllunio.

Am y rheswm hwn ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisi. Mae Adran Briffyrdd y cyngor yn ystyried sylwadau Adran Briffyrdd Llywodraeth Cymru ar ddefnyddwyr nad oes ganddynt gerbyd ac ar effaith yr alch wartheg ar y briffordd gyhoeddus a diogelwch beicwyr.

Ystyriaethau Eraill Mae'r datblygiad y mae'r cais hwn yn ymwneud ag o i fyny'r afon o Ardal Cadwraeth Arbennig Llyn Dinam a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llynnoedd y Fali. Dan Reoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac ati) 2017 (fel y'i diwygiwyd) Asesiad Priodol (Rheoliad 63), cynhaliodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol Asesiad Priodol o beryglon perthnasol y datblygiad arfaethedig a'u canlyniadau tebygol i'r safle Ewropeaidd (sef yr Ardal Cadwraeth Arbennig) a daethpwyd i'r casgliad na cheid effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd.

O ran rhywogaethau gwarchodedig, yn arbennig felly'r Fadfall Gribog Fwyaf, mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol y Cyngor yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y glynir wrth yr arolwg ecologol a gyflwynwyd. Yn unol â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, byddai angen trwydded Rhywogaethau Gwarchodedig Ewropeaidd ar wahân ar gyfer y gwaith a fyddai'n cael effaith ar y fadfall gribog fwyaf ac maent yn fodlon ar yr amod y bydd amod cynllunio ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau oherwydd llifogydd dŵr wyneb. Bydd angen cymeradwyaeth am system ddraenio gynaliadwy ar wahân gan y Bwrdd Ymgynghori ar Systemau Draenio ac, fel y cyfryw, mae penderfyniadau apêl cynllunio ddiweddar wedi nodi y gellir ystyried pa mor ddigonol yw'r trefniadau hyn ar wahân i'r broses gynllunio, o ystyried yr angen am gydsyniad ar wahân.

Casgliad

Er gwaethaf y newidiadau a wnaed i'r bwriad y mae'r cais cynllunio hwn yn ymwneud ag o, maent yn debyg iawn i'r rhai a wrthodwyd yn ddiweddar mewn apêl ar fater sylfaenol o egwyddor mewn perthynas â chynaliadwyedd y lleoliad. Ystyrir hefyd na fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau ers i'r apêl gynllunio hon gael ei gwrthod ac eithrio mabwysiadu Polisi Cynllunio Cymru 11 a Chyfleusterau Twristiaeth a Llety y Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r rhain, bellach, yn ychwanegu mwy o bwys at wrthwynebiadau blaenorol yr awdurdod cynllunio lleol i'r datblygiad a roddwyd, o gofio bod y canllawiau hyn yn ei gwneud yn glir bod y diffiniad o ansawdd uchel yn cynnwys ystyried cynaliadwyedd y lleoliad.

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

O ran Deddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, credir bod ystyriaethau mewn perthynas â chyfrifoldeb ar lefel byd-eang a chymunedau cydlynus yn drech na'r datblygiad arfaethedig a fwriedir, er

ei fod yn cyfrannu at Gymru fwy llewyrchus a chydnerth o ran gwelliannau economaidd a fwriedir yn rhan ohono.

Argymhelliad

Gwrthod y cais cynllunio am y rheswm a ganlyn:

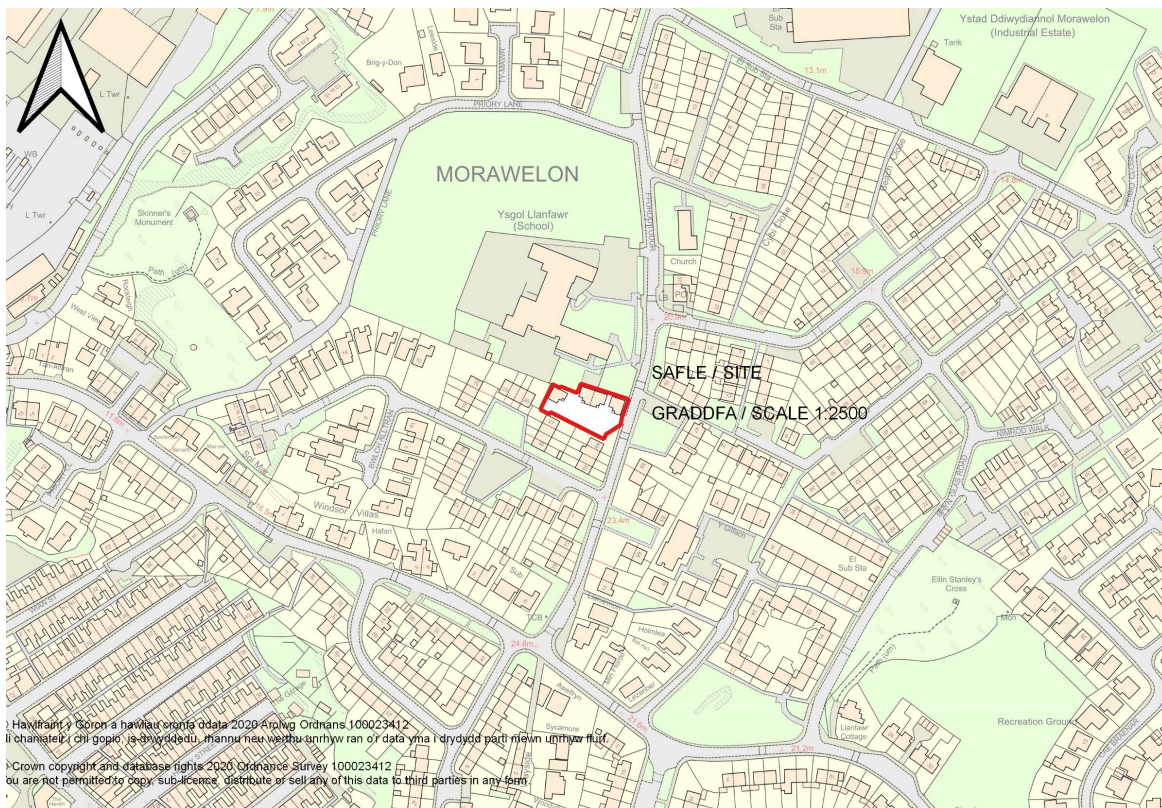
(01) Nid yw'r bwriad mewn lleoliad cynaliadwy lle mae gwasanaethau lleol neu dtrafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda a byddai'n arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn car preifat. Byddai hyn yn mynd yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017), Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mai 2021), Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021) a nodyn cyngor technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007).

Rhif y Cais: MAO/2021/21

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth - Adran Tai

Bwriad: Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2018/4 er mwyn diwygio geiriad amod 8 (Dŵr budur yn unig i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus) er mwyn galluogi dŵr wyneb i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus yn

Lleoliad: Swn y Gwynt, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais am ddiwygiad ansylweddol i amod (08) (Dŵr budur yn unig i gysylltu â'r garthffos gyhoeddus) er mwyn diwygio'r amod i ganiatáu i ddŵr wyneb gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Mater(ion) Allweddol

Prif fater y cais yw a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y system garthffosiaeth gyhoeddus ac ar amwynderau'r ardal pe caniateid i ddŵr wyneb gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad i ddiwygio geiriad amod 8 er mwyn galluogi llif dŵr budur a dŵr wyneb i gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Nid oes angen cyhoedduswydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIS/2019/24 - Cais ar gyfer rhyddhau amodau (04) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (06) (darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy), (07) (cyllun manwl ar gyfer yr ardd gymunedol) o caniatad cynllunio FPL/2018/4 (cais llawn ar gyferdymchwel y modurdai presennol ynghyd a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio) yn / Application for discharge of conditions (04) (Construction Traffic Management Plan), (06) (provision of affordable housing) and (07) (detailed plan for the communal garden) of planning application FPL/2018/4 (full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking) at - Maes yr Ysgol, Caergybi / Holyhead - [object Object] - Amod Wedi'i Ryddhau yn Rhannol / Condition Partially Discharged

FPL/2018/4 - Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a chodi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking at - Maes yr Ysgol, Caergybi/Holyhead - [object Object] - Caniatáu / Permit

19C1195/RE/SCO - Scoping Opinion - Barn sgopio ar gyfer y datblygiad cysylltiedig ar y glannau a'r lleoliad tirlenwi ceblau sy'n gysylltiedig â datblygiad arfaethedig Parth Datblygu Llanwol Morlais oddi ar arfordir Caergybi ar rhannau o / Scoping opinion for the on-shore associated develo - Caergybi ac Y Fali / Holyhead and Valley

19LPA1038/CC - Full Planning - Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd a codi 4 annedd un person yn cynnwys lle parcio yn / Full application for demolition of the existing garages together with the erection of 4 single person dwellings with associated parking at - Maes Yr Ysgol, Caergybi/Holyhead

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae 'Canllaw Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sy'n Bodoli Eisoes' Llywodraeth Cymru yn nodi canllawiau ynghylch yr hyn yr ystyrir yn ddiwygiad 'ansylweddol'. Mae'n datgan:

26. 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; a,

(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) a fyddai'r newid arfaethedig yn gwrthdaro â pholisïau cynlluniau cenedlaethol neu gynlluniau datblygu?

27. 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.

Roedd y cais cynllunio a gymeradwywyd eisoes, FPL/2018/4, ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd ar gyfer pobl sengl gyda llefydd parcio cysylltiedig. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac fe wnaethant gynghori mai dim ond dŵr budur ddylid llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Roedd amod (08) yr hysbysiad penderfyniad yn datgan:

(08) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a ganiateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y dŵr budr hwn yn cael ei ollwng rhwng y twll archwilio cyfeirnod SH25822104 a SH25823102 fel y nodir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn.

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

Mae'r cais hwn, cyfeirnod MAO/2021/21 yn dymuno diwygio'r amod uchod (08) er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb y safle gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ynghyd â dŵr budr y safle, fel y dangoswyd ar y cynllun safle ar gyfer cais FPL/2018/4 a gymeradwywyd eisoes.

Nododd yr ymateb i'r ymgynghoriad y diwygiad i amod 8 gan Dŵr Cymru:

Yn dilyn caniatáu caniatâd cynllunio FPL/2018/4, ac ein hymateb gwreiddiol (Cyf PLA0038682) i'r cais, cyfeiriwn at drafodaethau â'r datblygwr a gallwn gadarnhau cytundeb i ganiatáu i i lifoedd dŵr budur a dŵr wyneb gael llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. O) ganlyniad, nid oes gennym wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad diweddaraf hwn (Cyf: MAO/2021/21) i ddiwygio geiriad amod 8 er mwyn galluogi llif dŵr budur a dŵr wyneb i gael cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Casgliad

Mae'n cael ei argymhell bod y cais yn cael ei ganiatáu yn dilyn derbyn gwybodaeth gan Dŵr Cymru bod y diwygiad arfaethedig i amod 8 yn rhesymol

Argymhellriad

Caniatáu diwygio amod (08)

(08) Caniateir i ddŵr budr a dŵr wyneb o'r safle datblygu gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a rhaid i'r gollyngiad hwn gael ei wneud rhwng twll archwilio rhif cyfeirnod SH25822104 a SH25823102 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

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

Dylid darllen y penderfyniad hon ochr yn ochr â'r amodau gweddilliol ar ganiatâd Cynllunio FPL/2018/4.

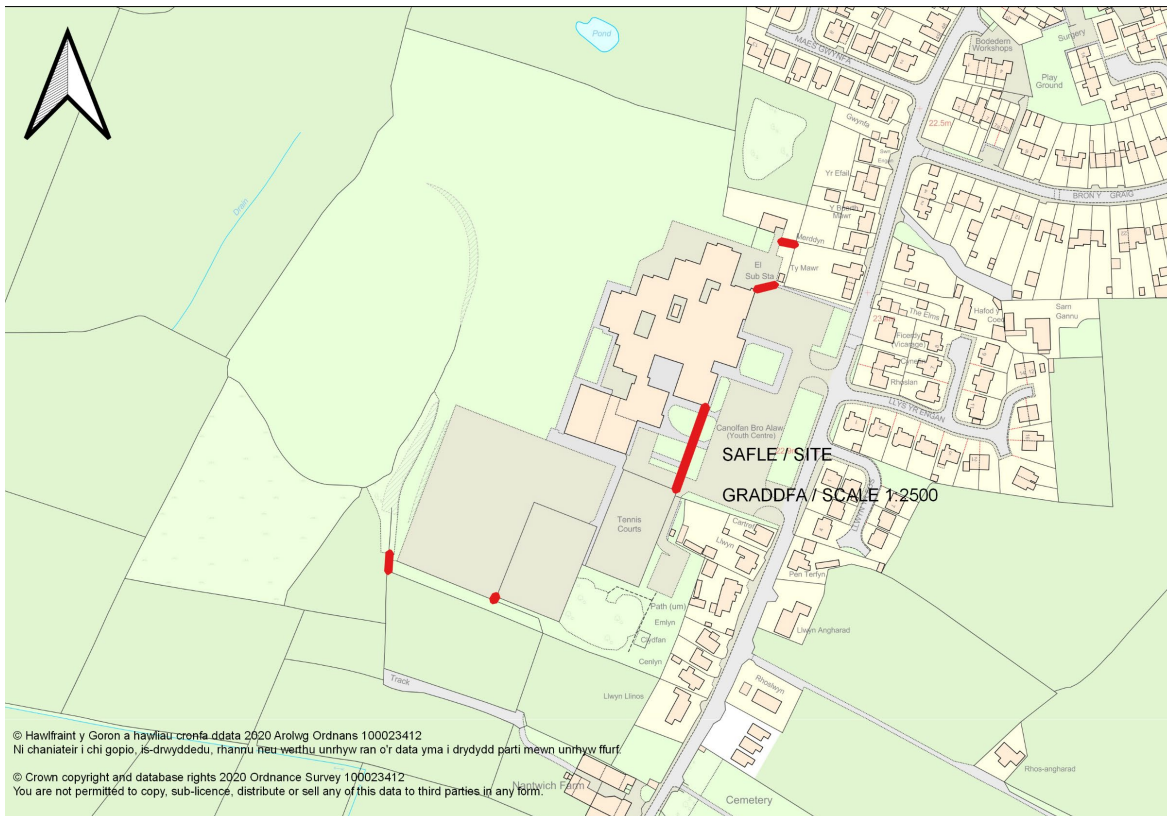
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/112

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Cais llawn i osod ffensys diogelwch yn

Lleoliad: Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais ar gyfer codi ffens ddiogelwch 2.15 metr o uchder wedi'i lleoli o flaen a ger ochrau tir yr ysgol gyda gatiâu mynediad.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol sy'n berthnasol i'r cais yw a fyddai'r cais yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal gyfagos neu eiddo preswyl cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd John Griffith	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Bodedern Community Council	Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Anfonwyd llythyrau at eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn adborth oedd 16/07/2021. Nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

13LPA877/CC - Cais llawn ar gyfer creu cae synthetig, maes pel-droed, maes parcio ynghyd a codi ffens 5m a 3m o uchder o amgylch y cae synthetig yn / Full application for the creation of a synthetic pitch, grassed football pitch, car parking area together with the erection of a 5m and 3m fence around the synthetic pitch at Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern. Caniatáu / Permitted

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 2 yn gosod y meini prawf y dylid rhoi blaenoriaeth iddynt, na nodir mewn rhan arall o'r Cynllun, y bydd angen i'r datblygiad ei fodloni, mewn egwyddor, o ran sicrhau datblygiad cynaliadwy sydd wedi'i leoli yn briodol. Mae'r polisi hefyd yn nodi na ddylai ceisiadau gael effaith ar amwynderau'r ardaloedd cyfagos nac unrhyw dir gerllaw. Ychydig iawn neu ddim effaith fydd y datblygiad arfaethedig yn ei chael ar amwynderau'r ardal gyfagos.

Mae Polisi PCYFF 3 yn nodi y bydd disgwyl i'r holl geisiadau fod yn rhai o ddyluniad sydd o safon uchel ac sy'n cymryd ystyriaeth lawn o'r cyd-destun naturiol, hanesyddol ac amgylchedd adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu mannau deniadol a chynaliadwy. Bydd dyluniadau arloesol ac effeithlon o ran ynni yn cael eu hannog. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni dyluniad o safon uchel, yn un a fyddai'n gwella diogelwch yr ysgol ac na fyddai'r ffensys yn cael effaith negyddol ar gymeriad nac edrychiad yr adeiladau presennol.

Mae Polisi ISA2 yn nodi y bydd ceisiadau i ehangu cyfleusterau ysgol yn cael eu cefnogi. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ehangu diogelwch yr ysgol gan sicrhau diogelwch myfyrwyr, athrawon, aelodau o staff, aelodau o'r cyhoedd a bydd hefyd yn atal tresbaswyr.

Y datblygiad arfaethedig yw i godi ffens 2.15 metr o uchder mewn pum lleoliad ar dir yr ysgol gyda giatiau mynediad ym mhob lleoliad.

Ystyrir lleoliad y datblygiad arfaethedig yn rhesymol gyda'r pum ffens a'r giatiau wedi eu lleoli er mwyn creu ffens derfyn ar gyfer yr ysgol sy'n cadw myfyrwyr yn ddiogel ac yn atal tresbasu.

Ystyrir graddfa'r ffens yn rhesymol gyda'r ffens yn mesur 2.15 metr o uchder ac ni fyddai'n cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol na'r ardal gyfagos.

Mae dyluniad ac edrychiad y ffensys yn cael eu hystyried yn rhesymol ac na fydd y ffensys dur yn cael effaith negyddol ar gymeriad nac edrychiad yr adeiladau presennol.

Casgliad

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn nhermau polisi, ei fod yn gwella diogelwch yr adeiladau, yn gwella diogelwch myfyrwyr a staff fel ei gilydd ac na fydd yr edrychiad yn cael effaith negyddol ar gymeriad nac edrychiad presennol yr adeilad.

Argymhelliad

Caniatáu gydag amodau

(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 FPL/2020/70.

- Cynllun Lleoliad - AL/14085/01 - Dyddiedig Mai 2021
- Lleoliad y Ffens Arfaethedig ar Dir Ysgol – AL/14085/02 – Dyddiedig Mai 2021
- Gwybodaeth am fanylion y cynnyrch Zebex Z3

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 polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, ISA 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/2020/234

Ymgeisydd: Mona Island Dairy Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi warws cynhyrchu bwyd, estyniad i'r adeilad presennol er mwyn creu ardal gyrchu, codi tanc Man Trin Carthion (ETP), tanc cydbwysu cysylltiedig a strwythurau (rhannol ôl-weithredol mewn perthynas â sylfeini), creu pyllau gwanhau, codi adeilad i gynnwys unedau DAF, addasu pwyntiau mynediad presennol ynghyd â newidiadau i'r parcio presennol, dad-fabwysiadu'r briffordd sydd eisoes wedi'i mabwysiadu gyda thirlunio a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: 8 Stad Diwyddiannol Mona, Mona



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

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cynnwys tir y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud ag Adeilad Mona Dairy sydd wedi'i leoli ger mynedfa Stad Ddiwydiannol Mona. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys codi warws cynhyrchu bwyd, ymestyn yr adeilad presennol i greu ardal halltu, codi adeilad Gwaith Trin Elifion, creu pyllau arafu, codi adeilad i gynnwys unedau Arnofio Aer Toddedig (Dissolved Air Flotation – DAF), addasu pwyntiau mynediad presennol a

newidiadau i'r trefniadau parcio presennol, dad-fabwysiadu rhan o'r briffordd a fabwysiadwyd eisoes fel bod yr ardal yn cael ei chynnwys yn y datblygiad, tirlunio a gwaith cysylltiedig arall. Mae'r cais cynllunio'n rhannol ôl-weithredol yn yr ystyr bod rhan o sylfeini'r adeilad Gwaith Trin Elifion a'r tanc cydbwyso wedi cael eu creu yn barod.

Mae'r cais yn cynnwys manylion a lliwiau'r cladin fydd yn cael ei ddefnyddio ar y gwahanol adeiladau ac yn gyffredinol maent o liw arian a llwyd.

Mater(ion) Allweddol

Hanes Cynllunio a Chyd-destun
Egwyddor y Datblygiad
Ystyriaethau Cynaliadwyedd a Phrifyfyrdd
Amwynder Preswyl
Ardal Tirwedd Arbennig

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017) "JLDP"

PS4 Datblygu Trafnidiaeth Gynaliadwy a Hygyrchedd
PS 5 Datblygu Cynaliadwy
TRA 2 Safonau Parcio
Datblygiadau Rhwydwaith Trafnidiaeth TRA1
TRA4 Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PS5 Datblygu Cynaliadwy
PS6 Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
PCYFF1 Ffiniau Datblygu
PCYFF2 Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4 Dylunio a Thirlunio
PS 4 Trafnidiaeth, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
PS 13 Rhoi Cyfle ar gyfer Economi Ffynnu
CYF 1 (C31) Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac Unedau at Ddefnydd Cyflogaeth
AMG 2 Ardal Tirwedd Arbennig
AMG 5 Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
PS 20: Cadw a Lleihau Priodweddau Treftadaeth

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (2021) "PPW"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn cyngor technegol (TAN) 18: trafndiaeth
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) "TAN 20"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) "TAN 24"

Cylchlythyr Cynllunio 01/03: Diogelu Aerodromau, Safleoedd Technegol ac Ardaloedd Storio Ffrwydron Milwrol

Llywodraeth Cymru yn Adeiladu Gwell Lleodd: Gwneud Lle ac Adferiad Covid-19 (Gorffennaf 2020)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Nicola Roberts: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Dylan Rees: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Bob Parry: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council: Dim gwrthwynebiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health: Argymhellir amodau mewn perthynas ag oriau gwaith ac unrhyw waith torri cerrig. Dylid mabwysiadu'r holl argymhellion yn yr adroddiad acwstig er mwyn lleihau unrhyw broblemau sŵn posib yn gysylltiedig â'r estyniad hwn i'r gwaith sy'n bodoli eisoes. Hefyd, dylid ystyried cynyddu uchder y rhwystr acwstig (h.y. clawdd pridd ar hyd terfyn y safle, fel yr argymhellir ym Mharagraff 5.13) o 2.0 metr i 2.5 metr (neu uwch) os yw hyn yn ymarferol.

Gellid cyflawni hyn o bosib drwy gyfuniad o glawdd pridd 2.0 fetr o uchder a ffens acwstig bren ar ben y clawdd; naill ai ffens amsugol neu adlewyrchol. Ar yr amod fod dwysedd y ffens yn cyfateb i fâs arwynebol o >20kg/m². Y rhesymeg am hyn yw, po uchaf yw'r clawdd pridd, y mwyaf fydd yr effaith o ran lleihau sŵn; cyfeirier at sylwadau'r adroddiad acwstig, Tudalennau 20 a 21, Paragraffau 4.83 i 4.102 am esboniad pellach."

Diogelu - Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding: Pan ysgrifennwyd yr adroddiad, roeddent wedi gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth am uchder a chyfeiriadau grid nifer o elfennau o'r cynnig.

Dŵr Cymru Welsh Water: Argymhellir amod yn nodi bod rhaid cymeradwyo cynllun draenio dŵr budr. Mae nodiadau cynghori'n cael eu hargymhell hefyd mewn perthynas â'r gofynion i dderbyn cymeradwyaeth ar wahân ar gyfer systemau draenio cynaliadwy, cysylltiadau â'r garthffos gyhoeddus a chyflenwad dŵr, draeniau ochrol a chyflenwadau dŵr sy'n bresennol ar safle'r cais.

YGC (Ymgynghoriaeth Gwynedd Consultancy): Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol: Er y rhoddir peth sylw i rywogaethau a warchodir a chynefinoedd, mae angen mwy o ddeunydd er mwyn asesu goblygiadau ecolegol y cynnig, gan roi ystyriaeth i ddyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau, a chyfarwyddiadau gan y Prif Gynlluniwr i'r Penaethiaid Cynllunio (Hydref 2019) ar gymhwyso'r ddyletswydd hon mewn achosion cynllunio. Fy mhrif bryderon yw i) bod bwriad i ddatblygu y rhan fwyaf o'r ardaloedd a oedd yn cael eu dangos fel glaswelltir cyfoethog eu rhywogaethau yn 2018, neu efallai eu bod wedi cael eu clirio yn barod cyn cyflwyno'r cais. ii) na fyddai modd cyflawni'r mesurau

cyffredinol i wella bioamrywiaeth yn unol â'r gofynion uchod ar y safle hwn, ac, os mai dyna yw'r achos, naill ai dylid addasu'r cynnig, neu bydd angen canfod datrysiad addas oddi ar y safle. Crynodeb: mae angen mwy o wybodaeth, gan gynnwys arfarniad o'r effeithiau (yn y gorffennol diweddar ac arfaethedig) ar fioamrywiaeth yn gyffredinol, a gan gymryd y rhain i ystyriaeth, casgliad sylfaenol ynghylch a ellir cyflawni gwelliant cyffredinol mewn bioamrywiaeth, a sut.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales:

Rhywogaethau a Warchodir – Mae CNC wedi derbyn yr asesiad ecolegol rhagarweiniol sy'n datgan na chanfuwyd tystiolaeth o unrhyw rywogaeth a warchodir ar y safle y gallai'r datblygiad effeithio arnynt, ar wahân i'r posibilrwydd fod ymlusgiaid yn bresennol (Adran 7 rhywogaethau). O'r wybodaeth a gyflwynwyd rydym yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn peri risg isel i rywogaethau a warchodir. Efallai y byddai eich ymgynghorydd ecolegol yn dymuno penderfynu a oes angen diweddarau'r arolwg efallai i gefnogi'r cais hwn. Rhaid cynnwys yr adroddiad yn yr amod 'rhestr o gynlluniau / dogfennau a gymeradwywyd' yn yr hysbysiad o benderfyniad pe rhoddir caniatâd i'r prosiect.

Trwydded Amgylcheddol - O'r wybodaeth gyfyngedig sydd ar gael, ymddengys ei bod yn bosib y byddai'r safle angen trwydded ar gyfer gweithgareddau o dan Adran 6.8 A(1)(e) Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2016 ar gyfer Trin a phrosesu llefrith, os derbynnir mwy na 200 tunnelli o lefrith bob dydd (gwerth cyfartalog ar sail flynyddol). Gallai gweithgareddau eraill fod yn gymwys hefyd yn dibynnu ar sgôp y gweithgareddau fydd yn digwydd ar y safle. Byddai angen manylion y capasiti prosesu a chynhyrchu arfaethedig a gweithgareddau eraill er mwyn darparu sylwadau pellach, ac mae cyfrifoldeb yn parhau i fod ar y gweithredwr i benderfynu a fyddir yn mynd tu hwnt i'r trothwy perthnasol, ac i wneud cais fel sy'n briodol. Cynghorir y datblygwr i gysylltu â CNC fel bod trafodaethau cyn cyflwyno cais yn cael eu cynnal cyn gynted ag y bo'n bosib. Fel rhan o'r broses ymgeisio, byddai angen i'r gweithredwr gynnal asesiadau risg amgylcheddol gan gynnwys pwyntiau allyrru, defnydd o ynni a deunyddiau crai, arogleuon, sŵn a dirgryniad, allyriadau gweledol ac allyriadau sy'n ffoi. Pan fydd y gweithredwr yn gwneud cais rhaid iddo fedru datgan sut y bwriedir gweithredu yn unol â'r dogfennau Technegau Gorau sydd ar Gael a gyhoeddwyd gan EIPPC: Pe byddai safle'n dechrau gweithrediadau ar lefel islaw'r trothwy ar gyfer cael trwydded gweithfa, a'i fod wedyn yn codi uwchlaw'r trothwy hwnnw, gallai fod yn anodd cael asesiadau cefndirol o fwynder megis sŵn yn ôl-weithredol, ac efallai y byddai'n rhaid cau unrhyw safle gweithredol er mwyn caniatáu cynnal asesiad heb i weithrediad y safle effeithio arno. Ni fyddai trwydded gweithfa Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol (EPR) yn cynnwys terfynau rhifiadol penodol mewn perthynas â sŵn ac arogleuon, ond yn hytrach mae'r drwydded yn cyfeirio at y technegau gweithredol sy'n cael eu datgan mewn unrhyw ddogfennau cais ac mae'n ei gwneud yn ofynnol i'r gweithredwr fod â System Reoli Amgylcheddol. Hyd yma nid yw'r ymgeisydd wedi gofyn i CNC am drafodaethau cyn cyflwyno cais, ac ni wnaed cais ar gyfer safle arfaethedig Mona Dairy chwaith, felly ni ddylid dibynnu ar y broses ymgeisio am drwydded o dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol i asesu neu reoli unrhyw broblemau amwynder posib.

Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit: Cefnogi'r cais. Mae'r adroddiad sy'n cyd-fynd â'r cais yn datgan y bydd y prosiect ffatri gaws newydd gwerth £20m yn creu 30 o swyddi yn ystod cam 1 a 34 o swyddi yng nghanol 2 (sef testun y cais hwn), a bydd yn cefnogi 35 o ffermydd llaeth yng Nghymru. Dylid manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd cyflogaeth lleol, a dylai'r cwmni gysylltu ag asiantaeth gyflogi leol megis MonCF os nad ydynt eisoes mewn cysylltiad. Mae Llywodraeth Cymru'n rhoi cymorth ariannol i'r buddsoddiad hwn, gyda'r buddsoddiad pennaf yn dod o'r sector preifat. Yn wreiddiol, crëwyd yr adeilad hwn gan Awdurdod Datblygu Cymru (WDA) fel uned gynhyrchu bwyd. Bydd y cynnig yn cael gwared â man troi posib ar gyfer loriau mawr ar ran o lôn y stad, ac mae angen ystyried a yw hyn yn dderbyniol - gan fod y gangen fer yma yn gwasanaethu'r is-orsaf drydanol yn unig ac efallai nad oes angen un. Dylid ceisio barn yr adran Briffyrdd ynghylch hyn ac mae Tystysgrif B yn dangos fod rhan o'r cais yn effeithio ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor, ond nid yw'n eglur ymhle - tybir mai'r fynedfa 'gangen' uchod yw hyn - dylai'r ffin las ar gynllun y cais gyd-fynd â hynny. Cefnogi'r cais a'r swyddi y maent eisiau eu creu, yn arbennig yng nghanol y pandemig Covid, felly fe'u croesewir. Mae stad Mona yn un lwyddiannus ac yn safle cyflogaeth pwysig ar yr Ynys. Mae buddsoddiad yma - gyda chymorth gan LLC - mewn sectorau pwysig ar yr Ynys, sef amaeth a bwyd. Argymhellir cefnogi'r cais.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

GCAG / GAPS: Er bod potensial cyffredinol am strwythurau o ddechrau'r 20fed ganrif yn yr ardal - ni argymhellir camau lliniaru yn yr achos hwn. Daw'r potensial o'r maes awyr. Fodd bynnag, credir bod llawer o'r deunydd yn yr ardal hon wedi cael ei symud a bod y potensial o dan y wyneb yn isel.

Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments: Disgwyl am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Anfonwyd llythyrau hysbysu at eiddo cyfagos a daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 24.06.21. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

14C28H/2/ECON – Cais llawn i addasu ac ymestyn gan gynnwys gosod seilos yn – Caniatawyd gydag amodau 25.06.19.

14C28C/TR Codi uned gynhyrchu bwyd ar hap 25,000 metr sgwâr – Caniatawyd gydag amodau 03.12.97. Roedd amod (08) y caniatâd cynllunio'n cyfyngu defnydd o'r adeilad i ddibenion B1, B2 a B8. Nid oedd y caniatâd cynllunio hwn yn ymestyn i ran dwyreiniol y plot sydd wedi ei gynnwys yn rhannol yn y cais cynllunio y mae'r adroddiad hwn yn ymwneud ag o. Nid oes unrhyw gyfyngiadau o ran oriau gwaith neu ddiwrnodau gwaith yn y caniatâd cynllunio hwn.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio a Chyd-destun Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2019 o dan gyfeirnod 14C28H/2/ECON i addasu ac ymestyn yr uned bresennol ar y safle hwn fel ffatri gynhyrchu caws gan gynnwys codi 17 o seilos llefrith. Roedd y cynnig hefyd yn cynnwys ymestyn y datblygiad i ran o'r plot diwydiannol gerllaw i'r de ddwyrain o safle'r cais. Roedd y rhan hwn o'r datblygiad yn cynnwys 20 o danciau seilo fertigol, tanciau ac adeilad anweddu ac roedd y strwythur talaf ar y rhan hwn o'r datblygiad yn cyrraedd uchder o thua 14.2 metr. Ar y pryd, derbyniwyd y byddai'r ffatri gynhyrchu caws yn gweithredu 7 diwrnod yr wythnos a 24 awr y dydd.

Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn yn esbonio mai ail gam y gwaith o greu ffatri gynhyrchu caws fodern ar y safle hwn yw'r cynigion y mae'r adroddiad hwn yn ymwneud â nhw a byddai'n cynyddu cynhyrchiant o 2, 500 tonnelli i 7, 800 tonnelli y flwyddyn ac yn ehangu'r gwahanol fathau o gawsiau fyddai'n cael eu cynhyrchu. Esbonnir hefyd y byddai 70 miliwn litr y flwyddyn o lefrith yn cael ei ddefnyddio o 35 fferm yng Nghymru i gynhyrchu'r swm yma o gaws.

Egwyddor y Datblygiad Mae polisi strategol PS 5 yn datgan y cefnogir datblygiad ble gellir dangos ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a'i fod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir (1. i 8.) lle bo hynny'n berthnasol. Yr hyn sy'n berthnasol i'r cynnig hwn yw y bydd yn cyfrannu tuag at ystod amrywiol o gyfleoedd cyflogaeth ac yn hyrwyddo economi leol amrywiol ac ymatebol sy'n annog buddsoddiad sy'n cefnogi'r strategaeth aneddeleoedd yn y cynllun.

Mae polisi strategol PS 13 yn datgan, wrth anelu i amddiffyn a gwella amgylchedd naturiol ac adeiledig, bydd y cyngor yn hwyluso twf economaidd yn unol â'r strategaeth ofodol gan (4) ymysg dulliau eraill, gefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso ymestyn busnesau sydd yn bodoli eisoes.

Lleolir y datblygiad arfaethedig mewn ardal sy'n ffurfio rhan o ddynodiad C31 o dan bolisi CYF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn diogelu Stad Ddiwydiannol Mona ar gyfer defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu). Yn unol â sylwadau Uned Datblygu Economaidd y Cyngor, cefnogir y cynnig i greu cyfleuster cynhyrchu caws modern oherwydd lefel y buddsoddiad arfaethedig, y swyddi fyddai'n cael eu creu ar y safle ac ar unedau amaethyddol cysylltiedig yng Nghymru.

Er bod y cyfan o safle'r cais a'r stad ddiwydiannol wedi eu lleoli oddi wrth yr aneddiadau agosaf yng Ngwalchmai a Bodffordd, maent wedi'u lleoli ar y prif lwybr bws o Gaergybi i Fangor (sydd yn aneddiadau o'r radd uchaf yn strategaeth anheddiad y CDLIC) ac mae arhosfan fws ar y stad ddiwydiannol yn agos i safle'r cais. Yn y cyswllt hwn, gellir ystyried bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad cymharol gynaliadwy ar sail pa mor hygyrch ydyw o ran cludiant cyhoeddus yng nghyd-destun gwledig Ynys Môn.

Oherwydd bod eisoes defnydd cyfreithiol fel ffatri gynhyrchu caws i'r uned sy'n destun y caniatâd cynllunio, a bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn dynodiad sy'n diogelu'r stad ddiwydiannol ar gyfer y dibenion hyn, mae'n amlwg bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Amwynder Preswyl Mae safle'r cais hefyd o fewn dynodiad C31 sydd yn dynodi'r safle ar gyfer dibenion busnes B2. Fel yr esboniwyd yn flaenorol, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer ffatri gynhyrchu caws ar ran o safle'r cais a fyddai'n gweithredu 7 diwrnod yr wythnos a 24 awr y dydd. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol wrth asesu effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl yr ardal.

Mae'r eiddo preswyl agosaf yng Nghae Eithin i'r de ddwyrain, a Mona Vista i'r gogledd orllewin. Mae'r ddau eiddo tua 200 metr oddi wrth safle'r cais. Yn ogystal, mae yna ddefnyddiau masnachol eraill ar Stad Ddiwydiannol Mona.

Fel yr esboniwyd yn yr adran ymateb i ymgynghoriad yr adroddiad hwn, bydd angen trwydded gan CNC pan fydd y llefrith a brosesir yn mynd tu hwnt i 200 tunnelli y dydd. Deallir bod hon yn broses reoleiddio ar wahân a fydd yn rheoleiddio materion gan gynnwys sŵn, arogleuon a materion eraill yn ymwneud ag amwynder preswyl i safonau arfer orau boddhaol, ond mae CNC yn cadarnhau yn eu hymgynghoriad na ddylid dibynnu o gwbl ar y broses drwyddedu ar wahân hon i asesu neu reoli materion posib yn ymwneud ag amwynder. Trosglwyddwyd sylwadau CNC i Adran Iechyd yr Amgylchedd y cyngor iddynt eu hystyried.

O ran sŵn, mae Adran Iechyd yr Amgylchedd y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad, ar yr amod y cydymffurfir â'r adroddiad sŵn a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, ond gwnaed argymhellion i gynyddu uchder y rhwystr acwstig, ac mae'r ymgeisydd yn ystyried y mater hwn ar hyn o bryd.

Ecoleg a Bioamrywiaeth Mae gan y Cyngor ddyletswydd o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth gyflawni ei swyddogaethau fel y disgrifiwyd yn sylwadau'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol. Yn ogystal, mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y cyngor yn pryderu y byddai'r ardal, sy'n cael ei dangos fel ardal i'w chadw fel glaswelltir cyfoethog ei rhywogaethau o dan ddarpariaethau 14C28H/2/ECON, yn cael ei cholli fel rhan o'r cynnig presennol ac na fydd y cynnydd net cyffredinol mewn bioamrywiaeth yn cael ei gyflawni yn unol â'r canllawiau ac felly bod angen asesiad pellach gan roi ystyriaeth i'r gofynion hyn. Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd ac mae'n asesu'r opsiynau ar hyn o bryd, gan gynnwys mesurau lliniaru oddi ar y safle.

Ardal Tirwedd Arbennig Mae Polisi PCYFF 4 yn nodi bod rhaid i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. 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 tirwedd fel rhan o'r cynnig dylunio. Lleolir safle'r cais ar stad ddiwydiannol ac yn bennaf bydd y datblygiad yn cael ei weld yn erbyn cefnlen y stad ddiwydiannol bresennol ac yng nghyd-destun y maes awyr gerllaw. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad gan Ymgynghorydd Tirwedd y cyngor. O dan yr amgylchiadau hyn, gan roi ystyriaeth i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad, nid ystyrir bod y polisi'n tynnu'n groes i PCYFF 4 yn amodol ar osod gofyniad drwy gyfrwng amod cynllunio am gynllun tirlunio ar gyfer y rhan hwnnw o safle'r cais sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill Lleolir Maes Awyr Mona yn agos i'r safle i'r gogledd orllewin ac mae'n cael ei ddefnyddio at ddibenion hyfforddi gan awyrennau milwrol. Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi gofyn am wybodaeth bellach ynghylch uchder a safle elfennau amrywiol o'r datblygiad a bydd yn darparu sylwadau pellach ar sail hynny.

Mae yna gangen ar y briffordd gyhoeddus sy'n darparu mynediad i ran de ddwyrain safle'r cais. Fel rhan o'r cynigion, byddai'r rhan hon o'r briffordd gyhoeddus yn cael ei dad-fabwysiadu a bydd yr ardal wedyn y ffurfio rhan o ardal wasanaeth y ffatri gynhyrchu caws. Nid oedd sylwadau am hyn ac agweddau prifffyrdd eraill wedi cael eu cyflwyno pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Mae heneb gofrestredig (Beddrod Graiglas) tua 380 metr i'r de orllewin. Wrth ystyried cynigion datblygu sy'n effeithio ar osodiad heneb gofrestredig, mae rhagdybiaeth o blaid eu gwarchod yn ffisegol yn y fan a'r lle h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion a fyddai'n golygu addasu sylweddol neu'n achosi difrod, neu a fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol gan greu niwed o fewn gosodiad y gweddillion. Nid yw GAPS wedi codi unrhyw fater yn y cyswllt hwn ac nid oedd CADW wedi cyflwyno sylwadau pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn.

Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad ar stad ddiwydiannol ac mae'n cael ei gefnogi yn nhermau'r buddsoddiad a'r swyddi arfaethedig. Roedd nifer o ymatebion ymgynghori nad oeddent wedi cael eu datrys pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn. Maent yn cynnwys Gwasanaethau Amgylcheddol y cyngor sydd yn gyffredinol fodlon, ond maent wedi gwneud argymhellion ar gyfer lleddfu effeithiau sŵn. Yn ogystal, gofynnwyd iddynt ystyried sylwadau CNC mewn perthynas â'r broses drwyddedu a fyddai'n darparu mesurau lliniaru yn ymwneud â lleddfu effaith ar amwynder preswyl, ond ni fydd hyn yn berthnasol oni bai bod y datblygiad yn prosesu mwy na 200 tunnell y dydd. Mae gwaith yn mynd rhagddo i roi sylw i sylwadau Ymgynghorydd Ecolol ac Amgylcheddol y cyngor a disgwylir am fanylion ynghylch mesurau lliniaru ecolol oddi ar y safle.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran y gwelliannau economaidd sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn yr ymatebion ymgynghori sydd heb eu derbyn eto a restrir yn yr adroddiad, bod caniatâd cynllunio yn cael ei ganiatáu gyda'r amodau cynllunio a ganlyn ac unrhyw amodau eraill a argymhellir gan yr ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb eto.

(01) 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:

Cynllun Lleoliad Gwaith Trin Elifion 20335 P2 P 100

Toriadau Gwaith Trin Elifion Presennol 20335 P2 P301

Cynllun Safle Gwaith Trin Elifion Presennol 20335 P2 P 1010 C

Sied DAF Arfaethedig 20335 P2 P203

Ardal Halltu 20335 P2 P206

Oerydd Sych – 50 Hz (Alfa)

Cynllun Safle Gwaith Trin Elifion Arfaethedig 20335 P2 P102

Drychiadau Cyd-destun Gwaith Trin Elifion Arfaethedig 20335 P2 P211

Strategaeth Draenio Cam 2 P2018-011 48 A

Dyluniad Tirlunio Meddal 558-STO-00-00-DR-L-0001 PO.3

Drychiadau Ardal Gynhyrchu Bwyd / Warws 20335 P2 P 205 A

Cynlluniau Llawr Ardal Gynhyrchu Bwyd / Warws 20335 P2 P204 A

Drychiadau Gwaith Trin Elifion Arfaethedig 20335 P2 P 210 C

Toriadau Gwaith Trin Elifion Arfaethedig 20335 P2 P302 C

Manylion Tirlunio Meddal 558-STO-00 00-DRL-L-002 P0.0

Cynllun Daear a Tho Gwaith Trin Elifion 20335 P2 P 202 C

Adroddiad Asesiad Sŵn Mona Dairy Parc Diwydiannol Mona RS Acoustic Engineering (17 Tachwedd 2020)

Datganiad Cynllunio Cadnant Planning (11 Tachwedd 2020)

Cynllun Rheoli Peryglon Adar (Bird Hazard 2032)

Ymddygiad Sŵn VEM

Mona Dairy – Manyleb Tirwedd Stiwdio Owens (27.10.20)

Gogor Tro Sgrin Drwm Lackebey

Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol: Sgôp Ecolegol Cam II Mona Dairy (05 Tachwedd 2020)

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

(02) Cyn gosod unrhyw oleuadau allanol, rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad gan gynnwys lefelau Lux (lwmen fesul metr sgwâr) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, ymgwymerir â'r datblygiad yn unol â'r cynllun goleuo a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Bydd y goleuadau'n cael eu cynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad a ni osodir unrhyw oleuadau ychwanegol.

Rheswm: Atal llygredd golau

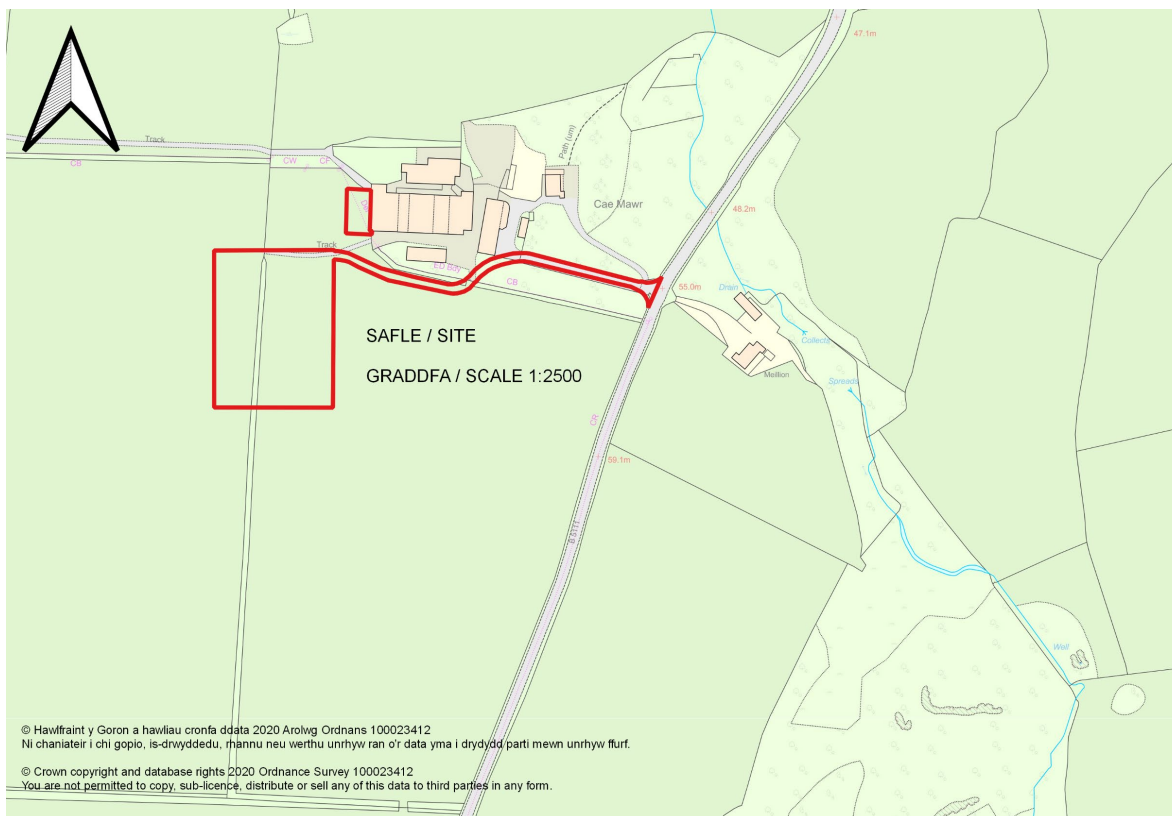
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2019/251/EIA

Ymgeisydd: Mr Robat Evans

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi uned dofednod buarth (free-range) (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Cae Mawr, Llanerchymedd



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gan bod Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd ynghlwm wrth y cais, bydd yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion iddo am benderfyniad, yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais hefyd wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan yr Aelod Lleol, Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i godi uned dofednod maes (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwydo a gwaith cysylltiedig. Mae'r datblygiad ar fferm sydd eisoes yn bodoli. Mae'r daliad yn ymestyn i oddeutu

126 hectar ac yn cynnal gwartheg a defaid. Fel rhan o'r bwriad, bydd nifer y gwartheg a defaid yn cael eu lleihau i hwyluso'r fenter dofednod.

Mae modd cael at ochr ddwyreiniol y cais o drac sydd eisoes yn bodoli oddi ar brif briffordd y B511. Y bwriad yw gwella'r fynedfa bresennol fel rhan o'r cais.

Bydd lle yn yr uned dofednod maes arfaethedig i 32,000 o gywion ar gyfer cynhyrchu wyau. Y bwriad yw codi'r uned i'r de-orllewin i adeiladau presennol y fferm. Y bwriad, hefyd, yw cael cyfanswm o wyth bin bwydo bob ochr i'r sied arfaethedig. Mae'r adeilad arfaethedig oddeutu 68 metr (o hyd) wrth 46 metr (o led) a 6.3 metr o uchder. Cyfanswm yr ôl troed yw 3,204 metr sgwâr sy'n fodd i gadw dwysedd stocio i hyd at naw aderyn y metr sgwâr a chael ystod bori o 16 hectar, sef hyd at 2000 o adar yr hectar. Y prif ddeunydd y bwriedir ei ddefnyddio yw dalennau dur proffil blwch gwyrdd olewydd.

Y bwriad yw codi'r storfa gwrtaith arfaethedig yn union i'r gorllewin i adeiladau presennol y fferm. Mae'r sied oddeutu 24.4 metr o hyd a 12.2 metr o led a bydd oddeutu 8.2 metr o uchder. Yn yr yn modd â'r uned dofednod maes, y prif ddeunydd fydd dalennau dur proffil blwch gwyrdd olewydd.

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae wedi'i amgylchynu'n bennaf gan dir amaethyddol. Mae eiddo preswyl ger safle'r cais, hefyd.

Mae sawl dogfen ynghlwm wrth y cais, yn cynnwys Datganiad Amgylcheddol, Cynllun Rheoli Aroglau, Rheoli Llŵch a Bioerosolau, Cynllun Rheoli Manwl, Cynllun Rheoli Plâu, Asesiad o Effaith y Sŵn, Datganiad Dŵr, Datganiad Dull Atal Llygredd, Adroddiad Ynni, Arolwg Cynefinoedd, Adroddiad Coetiroedd a Thirweddau, Cynllun Rheoli Archeolegol, Datganiad y Gymraeg, a Datganiad Trafnidiaeth.

Mater(ion) Allweddol

P'run a oes cyfiawnhad dros y bwriad yn y lleoliad hwn ai peidio, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol ar unrhyw safleoedd dynodedig cyfagos, eiddo preswyl cyfagos, ar y dirwedd o amgylch ac ar y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatâd amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd amodol
Cynghorydd John Griffith	Dim Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynlluniau a Gorchmynion oherwydd y dyluniad
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim Ymateb
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Codwyd pryderon ynghylch cynnydd yn y traffig o'r datblygiad arfaethedig
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Pryderon ynghylch yr effaith ar yr amgylchedd, cynnydd mewn traffig a diogelwch ar y briffordd
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd amodol
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatâd amodol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Gwnaed sylwadau cyffredinol ynghylch polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
GCAG / GAPS	Caniatâd amodol
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Dwr Cymru/Welsh Water	Caniatâd amodol
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd yn rhaid cyflwyno cais i'r Bwrdd Ymgynghorol Systemau Draenio am ganiatâd cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb

Mae'r bwriad wedi'i hysbysebu trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, ynghyd â rhoi rhybudd ar y safle. Rhoddwyd rhybudd hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd 20/07/2020. Adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 31 o sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran gan gynnwys deiseb. Crynhoir y prif bwyntiau isod:

- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr amgylchedd. Mae'r rhain yn cynnwys yr effaith ar y Coetir Hynafol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw sydd gerllaw
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y dŵr yfed a ddaw o Lyn Alaw.
- Pryderon ynghylch draenio a dŵr budr.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar iechyd pobl ac yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal yn gyffredinol.
- Pryderon ynghylch cynnydd mewn traffig a diogelwch ar y briffordd.

- Byddai datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd.
- Pryderon ynghylch lles anifeiliaid a hynny ynghyd â phryderon iechyd a gododd yn sgil datblygiad o'r fath.
- Pryderon y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y diwydiant twristiaeth.
- Pryderon y byddai prisiau eiddo yn gostwng.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C210B / AAD - Barn Sgrinio - Barn sgrinio ar gyfer codi sied ar gyfer dofednod maes ynghyd â chodi biniau bwyd anifeiliaid a gwaith cysylltiedig yn - Cae Mawr, Llannerch-y-medd

25C210A - Cynllunio Llawn - Cais llawn i godi uned dofednod maes (cynhyrchu wyau) i gynnwys codi sied, biniau bwydo - Cae Mawr, Llannerch-y-medd

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygu a'r Polisi Cynllunio:

Mae'r ystyriaeth amlycaf, o ran Llywodraeth Cymru, tuag at yr economi gwledig a datblygu amaethyddol wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru. Y pwyslais yw bod yn rhaid i'r economi gwledig ddatblygu sylfaen eang os yw am fod yn un y mae modd ei addasu ac am fod yn wydn o ran yr heriau y mae'n eu hwynebu nawr ac yn y dyfodol. Mae Polisi Cynllunio Lleol hefyd yn tanlinellu y dylai'r Awdurdodau Cynllunio Lleol gefnogi gwaith datblygu ystod eang o gyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig er mwyn cael mwy o ffyniant economaidd a rhoi sylwi i effaith dirywiad gwledig. Dylai Awdurdodau Cynllunio fabwysiadu agwedd adeiladol tuag at fwriadau datblygu amaethyddol.

Fodd bynnag, mae Polisi Cynllunio Lleol hefyd yn nodi y dylid bod yn ofalus wrth ystyried datblygiad da byw dwys pan fwriedir y rhain yn agos at ddefnydd tir sensitif.

Mae'r canllawiau technegol yn Nodyn Cyngor Technegol 6 'Cymunedau Gwledig Cynaliadwy', y mae Polisi Cynllunio Lleol yn cyfeirio atynt mewn perthynas â datblygu amaethyddol, hefyd yn mynnu bod y system gynllunio'n chwarae rhan wrth gefnogi dyfodol amaethyddiaeth gynaliadwy. Fodd bynnag, rhaid cael cydbwysedd sy'n sicrhau y rhoddir ystyriaeth sylweddol i warchod yr amgylchedd yn ogystal ag i les pobl a'r effaith ar adnoddau naturiol a diwylliannol.

Nid oes polisi penodol yng Nghynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig. Serch hynny, caiff polisïau cyffredinol eu hystyried yn rhan o waith asesu'r cais.

Er y gellir ystyried bod Polisi CYF6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol wrth benderfynu ar y cais yma, mae'r polisi hwn yn ymwneud yn benodol ag unedau busnes / diwydiannol. Ystyrir bod bridio ieir i gynhyrchu yn waith amaethyddol, yn unol â'r dehongliad a ddisgrifir dan adran 336 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

Mae'n nodi; Mae "amaethyddiaeth" yn cynnwys garddwriaeth, tyfu ffrwythau, tyfu hadau, ffermio llaeth, bridio a chadw da byw (gan gynnwys unrhyw greadur a gedwir ar gyfer cynhyrchu bwyd, gwlân, croen neu ffwr, neu at ddibenion ei ddefnyddio i ffermio tir), defnyddio tir fel tir pori, tir dôl, tir coed helyg, gerddi marchnad a meysydd tyfu planhigion a defnyddio tir ar gyfer coetiroedd lle mae'r defnydd hwnnw'n ategol i ffermio tir at ddibenion amaethyddol eraill, a rhaid dehongli "amaethyddol" yn unol â hynny.

Er y bydd agwedd ar y broses yn golygu pacio'r wyau fel eu bod yn cael eu cludo oddi ar safle'r cais, ystyrir y byddai'r agwedd hon yn ategol i'r fenter amaethyddol bresennol.

Er nad oes polisi penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig, un o'r materion allweddol y mae'r Cynllun hwn yn ei nodi yw'r gofyn i ymateb i anghenion y diwydiant ffermio a diwydiannau gwledig eraill, gan gynnwys arallgyfeirio ffermio a'r defnydd diangen a wneir o adeiladau fferm.

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd hefyd yn nodi y bydd datblygiadau yn y cefn gwlad agored yn cael eu rheoli a'u cyfyngu i'r rhai y mae angen lleoliad yn y cefn gwlad ar eu cyfer, rhai sy'n diwallu angen gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad. Nodir y byddir yn dibynnu ar bolisiau'r cynllun yn gyffredinol ac ar bolisi a chanllawiau cenedlaethol i sicrhau na fydd datblygiad yn bygwth nac yn niweidio priodolddau cefn gwlad.

Rhoddir ystyriaeth hefyd i'r ffaith bod y bwriad yn cydymffurfio â Pholisi PS1 (Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig). Mae Polisi PS1 yn bolisi sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n gosod trothwyon ar gyfer pryd mae angen Datganiad / Asesiad Cymraeg. Oherwydd yr ystyrir mae defnydd amaethyddol sydd i'r bwriad, nid oes rhaid cael y cyfryw Ddatganiad yn rhan o'r cais.

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (sy'n fwy na 1,000m²) rhoddir ystyriaeth i p'run a yw'r bwriad yn cyfymffurfio â Pholisi PCYFF 5 (Rheoli Carbon) ac â Pholisi PCYFF 6 (Arbed Dŵr). Mae Polisi PCYFF 5 yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno Asesiad Ynni yn rhan o'r cais, tra bod Datganiad Arbed Dŵr wedi'i gyflwyno, yn unol â PCYFF 6.

Daw'r datblygiad arfaethedig o fewn cwmphas y datblygiadau a restrir yn Atodlen 2 Rheoliadau yr Effaith ar yr Amgylchedd 2017, sef gosodiad da byw amaethyddol dwys sydd ag arwynebedd llawr sy'n fwy na 500 metr sgwâr ac sydd o raddfa a natur sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar yr amgylcheddol, yn unol â'r meini prawf yn Atodlen 3. Mae asesiad o effeithiau amgylcheddol y datblygiad arfaethedig wedi'i gyflwyno yn rhan o'r cais cynllunio ac fe'i hystyrir yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol.

Ystyriaethau Gweithredol Allweddol:

Mae angen ystyried sawl agwedd weithredol ar y datblygiad arfaethedig. Yn eu plith mae amgylchedd y bydd yr ieir ynddynt, y maes lle byddir yn pori, rheoli tai, dŵr gwastraff a symudiadau cerbydau.

Rhaid i'r adeiladau arfaethedig gydymffurfio â safonau adeiladu cydnabyddedig a lles adar. Yn benodol, bod y llawr yn yn un hawdd ac effeithiol i'w lanhau er mwyn cynnal amodau bioddiogel a bod yr amgylchedd y tu mewn i'r adeiladau'n cael ei reoleiddio trwy ddefnyddio ffaniau echdynnu ar gyfer awyru.

Wrth reoli'r maes lle byddir yn pori, bydd adar yn medru mynd i mewn yn eu tro er mwyn diogelu ei ansawdd ac atal cyflwyno problemau o ran lles anifeiliaid.

Y bwriad yw symud gwrtaith a gynhyrchir yn yr adeilad bob pedwar diwrnod a'i wasgaru ar dir o fewn daliad y fferm, oni bai bod amodau'n atal hyn. Os digwydd hyn, caiff ei storio yn y cyfleuster gwrtaith arfaethedig. Nid yw'r holl dir yn y daliad ar gael i wasgaru arno oherwydd bod angen diogelu adnoddau dŵr rhag dŵr sydd wedi'i lygru yn rhedeg oddi ar wyneb y tir. Pe na byddai digon o dir i wasgaru gwrtaith arno ar unrhyw adeg, y bwriad yw rhoi trefniadau wrth gefn yn eu lle i gael gwared â'r gwrtaith i mewn i Waith Treulio Anerobig Lleol.

Y disgwyl yw y bydd tua 200 o symudiadau cerbyd ychwanegol ar y briffordd yn uniongyrchol oherwydd gwaith rhedeg yr uned dofednod.

Nodwyd y sensitifrwydd amgylcheddol posibl mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig yn ystyriaethau ecolegol, ansawdd dŵr a mwynderau preswylwyr ac agosatrwydd derbynyddion y mae eu pellter o'r adeilad arfaethedig yn amrywio. Crynhoir y derbynyddion fel chwe Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o fewn 5 km, pum safle Coetir Hynafol o fewn 2 km, tair annedd o fewn 400m, a dŵr wyneb a dŵr daear, at ei gilydd.

Llygryr Posibl o'r Datblygiad Arfaethedig:

Daw'r llygredd posibl sy'n gysylltiedig â datblygiad o'r fath o'r adeiladau y mae'r adar yn byw ynddynt, y strwythurau a ddefnyddir i storio gwastraff organig, y tir a ddefnyddir at ddibenion pori ac o'r defnyddiau tir ar gyfer gwasgaru gwrtaith.

Gall llygrwyr fod yn yr awyr, neu yn y dŵr, ac ymhlith y derbynyddion sy'n arbennig o sensitif i'r llwybrau hyn mae cynefinoedd naturiol a rhywogaethau cysylltiedig, dŵr a mwynderau ac iechyd pobl.

Gall allyriadau nwyol o ddofednod a gwastraff organig greu drewdod, ond, yr hyn sydd fwyaf peryglus yw pan ddônt i gysylltiad â'r amgylchedd ehangach, yn enwedig felly â chynefinoedd naturiol a dŵr croyw. Cynhyrchir amonia yn yr adeiladau sy'n dal y dofednod ac wrth drin, storio a gwasgaru gwrtaith. Wrth gael ei ailddedfnyddio, mae'n asideiddio a gall gael effaith andwyol ar ansawdd dŵr a bioamrywiaeth. Ceir allyriadau sylweddol o amonia mewn gwaith amaethyddol.

Mae gwastraff organig a dŵr gwastraff o unedau dofednod hefyd yn beryglus pan ddônt i gysylltiad â dŵr naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol trwy ddŵr sy'n lifo oddi ar wyneb neu wrth lifo i'r dŵr daear. Mae nitrogen (nitradau) a ffosfforws (ffosffadau), yn benodol, yn peri pryder.

Yn y Datganiad Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ceir y prif ffynonellau gwybodaeth mewn perthynas ag allyriadau posibl sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r effaith y gallai uned ei chael ar ansawdd aer safleoedd Ewropeaidd a Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig o fewn pellter sgrinio o 5km i'r uned.

Amonia:

Cyflwynir adroddiad amonia hefyd sy'n rhoi data manwl ar yr allyriadau a fodelwyd y rhagwelir y byddant yn codi o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r adroddiad modelu yn gyson â'r fethodoleg a dderbynnir o ran ei gwmpas a'i gywirdeb. Canfu, wrth liniaru, y byddai cyfradd uchaf y crynodiad amonia / y nitrogen a ollyngir yn flynyddol mewn derbynyddion ecolegol sensitif cyfagos yn is na'r trothwyon sgrinio lefel critigol / llwyth critigol 1% perthnasol, fel y'u pennir gan Gyfoeth Naturiol Cymru.

Daw'r dystiolaeth a gyflwynwyd ar allyriadau amonia i'r casgliad na fyddai'r allyriadau'n cael unrhyw effaith andwyol sylweddol ar ansawdd aer na derbynyddion ecolegol sensitif cyfagos yn sgil y mesurau lliniaru,. Mae'r mesurau lliniaru hyn yn cynnwys offer sgwrio amonia am oes y datblygiad a bod yr holl aer sy'n cael ei ddisbyddu o'r system awyru yn mynd trwy'r offer sgwrio. Rhaid i'r offer gael ei gynnal a'i gadw fel eu bod yn gweithio'n iawn neu rhaid cael offer newydd ar unwaith os ydynt yn methu a dim modd eu hatgweirio.

Yn ogystal, er mwyn osgoi difrod i'r derbynyddion cyfagos gan gynnwys y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn sgil yr amonia, rhaid cyrraedd y trothwyon sgrinio lefel critigol / llwyth critigol 1% perthnasol ac, felly, mae'n rhaid lleihau niferoedd y stoc presennol i wneud lle ar gyfer y datblygiad newydd. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu symud y stoc bresennol i leihau allyriadau cyffredinol y fferm a gludir trwy'r awyr. Byddai hyn yn dod â'r datblygiad o fewn y trothwy gofynnol. Bydd amodau'n cael eu rhoi ar y mesurau lliniaru hyn yn rhan o'r caniatâd.

Nitrogen:

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn ymdrin â graddfa'r materion sy'n ymwneud â gwasgaru gwastraff organig a gwaredu dŵr golchi i dir. Daw hyn ar hyn o bryd o'r anifeiliaid sydd yn 'Cae Mawr', yn benodol praid o 600 o ddefaid bridio a gyr o 50 o fuchod sugno. Caiff yr anifeiliaid hyn eu cadw i mewn am ddau fis a chwe mis o'r flwyddyn yn y drefn honno.

Bydd y 32,000 o adar y bwriedir eu cadw yn 'Cae Mawr' yn ychwanegu at faint o borthiant anifeiliaid a gludir i'r uned ac, felly, at y deunyddiau presennol sydd i'w rhoi ar y tir neu, fel arall, y mae'n rhaid cael gwared â nhw. Mae Cynllun Rheoli Gwrtaith wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n rhoi manylion ynghylch lefel y nitrogen mewn gwrtaith organig.

Bydd y gwastraff organig i'w gynhyrchu gan yr uned dofednod yn cael ei wasgaru ar dir y fferm. Mae'r Cynllun Rheoli Gwrtaith yn defnyddio'r fethodoleg ragnodedig ar gyfer asesu faint o dir addas sydd ar gael ac yn nodi digon o dir priodol. Er diogelwch y dull lliniaru, rhaid cael cynllun wrth gefn i gael gwared â'r gwastraff i safle oddi ar y fferm yn hytrach na'i wasgaru ar y fferm.

Caiff y risgiau, sy'n gysylltiedig ag allyrru amonia o'r adeiladau y mae'r dofednod ynddynt, eu lliniaru trwy osod offer treulio priodol, a'r rhai sy'n gysylltiedig â gwasgaru gwastraff organig ar dir trwy ddefnyddio mesurau lliniaru yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith.

Bydd y gwrtaith a gedwir yn y storfa arfaethedig yn cael ei symud bob pedwar diwrnod a'i wasgaru ar dir ar y fferm, oni bai bod amodau'n atal hyn. Bryd hynny, bydd yn cael ei storio yn y cyfleuster gwrtaith arfaethedig sydd â'r lle i'w storio am chwe mis. Nid yw'r holl dir ar y fferm ar gael i wasgaru arno oherwydd bod angen diogelu adnoddau dŵr rhag dŵr llygredig sy'n rhedeg oddi ar y wyneb. Pe na bai digon o le i wasgaru ar unrhyw adeg, y bwriad yw cael trefniadau wrth gefn i gael gwared â'r gwrtaith i Waith Treulio Anerobig lleol. Bydd amod cyn-cychwyn ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd fydd yn gofyn am dystiolaeth o drefniant cytundebol cadarn rhwng Gwaith Treulio Anerobig cydnabyddedig a'r ymgeisydd. Ymhlith mesurau lliniaru eraill mae monitro lefelau maetholion y pridd a storio dŵr golchi mewn cynwysyddion ar wahân i wrtaith arall y gwaredir ag o gan gcontractwyr arbenigol, sydd â thrwydded i ddelio â gwastraff o'r fath.

O roi ystyriaeth briodol i'r cyfrifiadau a gyflwynwyd, ystyrir bod oddeutu 40 hectar o dir ar gael i wasgaru arno. Roedd y 40ha yn cynnwys y 16.25 hectar o dir ym maes pori'r uned dofednod.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac maent o'r farn y dangosir digon o glustog ar y mwyafrif o'r mapiau taenu gwrtaith. Yr argymhelliad yw rhoi amod ynghlwm wrth y caniatâd yn sicrhau na chaiff unrhyw wrtaith ei wasgaru yn ystod misoedd y gaeaf (1af Hydref tan 1 Ebrill). At hynny, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dweud y dylid gwasgaru yn unol â Chod Arferion Amaethyddol Da Llywodraeth Cymru a Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021.

Nodir yn y cynllun rheoli gwrtaith, hefyd, nad yw cynllun wrth gefn ar gyfer storio gwrtaith pan fyddir yn ei wasgaru ar dir yn bosib, ac mae'n nodi y caiff dŵr golchi halogedig ei storio mewn cynwysyddion ar wahân i wrtaith arall ac y ceir gwared ag o oddi ar y fferm gan gcontractwr arbenigol wedi'i drwyddedu i ddelio â gwastraff o'r fath. Mae cwmpas y Cynllun Rheoli Gwrtaith yn cydymffurfio â chanllawiau perthnasol ac mae'n nodi'r gallu i wasgaru gwastraff organig yn briodol ar dir.

Ffosffad:

Mae yna ffosffad mewn gwrtaith a deunydd gwrtaith artiffisial, ond mae llawer mwy ynddo hefyd - rhywbeth sy'n bryder cynyddol o ran llygru cyrsiau dŵr.

Mae Adroddiad Rheoli pridd wedi'i gyflwyno gyda'r cais ynghyd â chanlyniadau labordy sy'n ei ategu. Mae'r ohebiaeth yn nodi bod angen maetholion ar y fferm. Mae mwyafrif y cae ar gyfer ffosffad yn lefel 0 neu 1 sy'n is na'r lefel ofynnol, sef 2. Mae hyn, felly, yn dangos bod budd amaethyddol i ddefnyddio gwrtaith dofednod ar y fferm, o'i reoli.

Fel y nodwyd yn flaenorol, ni fydd gwrtaith yn cael ei storio mewn tomenni nac ar lecyn caled ond, yn hytrach, mewn storfa gwrtaith wedi'i gorchuddio a'i chodi'n bwrpasol ac sy'n rhan o'r cais.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru a Dŵr Cymru wedi asesu'r wybodaeth ac wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r dogfennau a gyflwynwyd.

Dŵr Yfed Llyn Alaw:

Ar wahân i fod yn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, mae gan Lyn Alaw hefyd broblem gydag algâu gwyrddlas a'r llyn hwn yw ffynhonnell dŵr yfed Dŵr Cymru ar gyfer gogledd Ynys Môn. Mae safle'r cais yn dod o fewn dalgylch dŵr yfed Llyn Alaw sydd wedi'i ddynodi'n barth diogelu maetholion.

Dynodwyd dalgylch Llyn Alaw yn barth diogelu gan fod gormod o faetholion sy'n dod i mewn i'r dŵr crai yn arwain at gynhyrchu cyfansoddion blas ac arogleuon. Er enghraifft, mae'n bosib i ddyddodiadau

amonia a nitrad yn y dalgylch gael eu cludo i gorff y gronfa ddŵr trwy ddŵr sy'n rhedeg oddi ar wyneb y tir yn syth i gwrs dŵr.

Gan fod dalgylch Llyn Alaw eisoes wedi'i nodi'n lle sydd mewn perygl o nifer uchel o faetholion yn llifo iddo, cododd Dŵr Cymru bryderon ynghylch ychwanegu maetholion o'r datblygiad hwn a geid trwy ddyddodiadau yn ogystal â dŵr yn rhedeg oddi ar y wyneb ac yn llifo i mewn i'r llyn.

Fodd bynnag, o roi ystyriaeth briodol i'r mesurau lliniaru a'r gwaith rheoli gwrtaith sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig, mae Dŵr Cymru yn argymhell yr un peth ag Adnoddau Naturiol Cymru, fydd yn diogelu'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r dŵr yfed yn Llyn Alaw.

Draenio:

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd adroddiad ar Strategaeth Draenio yn cadarnhau y bydd dŵr glân a budr yn cael eu draenio ar wahân. Bydd y dŵr budr yn cael ei ddraenio i danc tanddaearol tra bydd y dŵr wyneb yn cael ei bibellu i danc tanddaearol fydd, yn y pen draw, yn llifo i gwrs dŵr.

Mae Adnoddau Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac yn fodlon y gellir draenio'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol heb gael effaith ar ardaloedd sensitif dynodedig cyfagos gan gynnwys y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig gerllaw, Llyn Alaw.

Bydd angen draenio'r datblygiad arfaethedig yn gynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru.

Er bod y strategaeth draenio a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod yr ymgeisydd wedi ystyried defnyddio ffos gerrig i ddraenio'n gynaliadwy ar y safle, a'i fod yn cynnwys trafodaeth ynghylch lle bydd y dŵr arfaethedig sy'n llifo oddi ar y wyneb yn mynd a pha mor sydyn, oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen cyflwyno cais i'r Bwrdd Ymgynghorol Systemau Draenio am ganiatâd cyn dechrau ar y gwaith adeiladu.

O ran draenio dŵr budr, y bwriad yw cael toiled ar y safle i weithwyr. Mae prawf ymdreiddio wedi'i gynnal sy'n cadarnhau nad yw tanc septig yn ymarferol. Y bwriad yw cael Gwaith Treulio Biodisg sy'n puro'r gwastraff ac yn gollwng dŵr glân i mewn i ffos gerrig rannol cyn cyrraedd cwrs dŵr cyfagos.

Ecoleg:

Mae'r cais yn rhannol yn Safle Bywyd Gwyllt Coed Cae Mawr. Mae rhan o'r safle hefyd yn Goetir Hynafol dynodedig. Mae'r rhan o safle'r cais sydd ar y safle hwn o amgylch y fynedfa ynghyd â'r trac sy'n arwain tuag at y fferm a'r adeiladau arfaethedig.

Mae gan y Safle Bywyd Gwyllt goetir llydanddail gyda mannau llai o laswelltir sych a chorsiog. Yn y coetir mae'r onnen aeddfed, ffawydd, llwyfen lydanddail, y sycamorwydden a'r gastanwydden. Mae'r Ddraenen Wen, y ddraenen ddu, y rhododendron a'r wern yn y llwyn. Mae ceirios yr adar, sy'n brin ar Ynys Môn, i'w gael yma, hefyd. Yn y glaswelltir sych ceir ystrewllys sy'n doreithiog yn lleol, clafrllys gwreidd-dan a'r gribell felen.

Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd arolwg estynedig o'r cynefin cam un ('Extended Phase One Habitat Survey, Land at Cae Mawr, Anglesey, August 2018. Arbor Vitae Environment Ltd). Nododd yr arolwg nad oedd rhywogaethau gwarchodedig Ewropeaidd yn defnyddio safle'r cais.

Cynhaliwyd asesiad ar gyfer ystlumod, madfallod mawr cribog a dyfrgwn. Daeth yr arolwg i'r casgliad na fyddid yn colli cynefin o werth posibl ar gyfer madfallod cribog na dyfrgwn. Bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y caiff goleuadau allanol priodol eu gosod i ddiogelu ystlumod.

Mae Adroddiad Coetiroedd a Thirweddau hefyd wedi'i gyflwyno gyda'r cais. Yn yr adroddiad mae asesiad o effaith bosibl amonia ar y coetir. Awgrymodd yr adroddiad bod gwaith gwella tirwedd yn rhan o'r datblygiad arfaethedig. Byddai hyn yn cynnwys gwrychoedd newydd, plannu i adfer gwrychoedd a phlannu ar gyfer ardaloedd coetir newydd. Mae'r adroddiad hefyd yn awgrymu y dylid cytuno ar gynllun rheoli coetiroedd gyda'r Awdurdod Lleol er mwyn gwarchod a gwella'r coetir a lliniaru effeithiau Amonia.

Mae Ecolegydd yr Awdurdod ac Adnoddau Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig gydag amodau i sicrhau y cytunir ar y cyfyngiadau goleuo, y plannu o'r newydd a Chynllun Rheoli Coetiroedd, fel y cyfeirir atynt uchod.

Cymeriad yr ardal a'r Dirwedd:

Yn greiddiol, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw dyluniad a chynllun y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol, oes modd iddo gydymffurfio â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth wrth gynorthwyo'r bwriad yn hyn o beth.

Mae'r datblygiad yn y cefn gwlad agored. Nid yw'r safle mewn tirwedd warchodedig (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac mewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae ar gyrion Ardal Cymeriad Tirwedd 5 - Gogledd-orllewin Ynys Môn lle mae tirwedd drwmlyn y gogledd-orllewin yn uno â thopograffi tonnog ysgafnach Ardal Cadwraeth Tirwedd 17 Gorllewin-canol Ynys Môn. Nid yw disgrifiad yr Ardal Cadwraeth Tirwedd yn nodi materion sy'n arbennig o berthnasol i'r bwriad hwn ac eir i'r afael â materion tirwedd perthnasol trwy bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Gwerthusiad Cyffredinol LANDMAP yn Gymedrol fel 'Tirwedd wledig ddymunol dawel ar y cyfan ond dim tirnodau penodol'.

Mae'r safle o fewn caeau amaethyddol mawr (rhwng dau gae) y gellir mynd atynt trwy fynedfa'r fferm a choetir a ddiogelir gan Orchymyn Cadw Coed. Mae'n agos i adeiladau Cae Mawr sy'n fwy caeedig o'r de (gan goed) ond yn fwy agored i'r gogledd.

Y bwriad yw codi'r adeilad arfaethedig ar ffurf syml mewn gwyrdd olewydd gyda chladin pren a seilos ynghlwm wrtho. Mae llecyn caled a gwydr i'r gogledd, sydd agosaf at y ffordd fynediad ac adeiladau presennol y fferm.

Byddai modd ei weld o ddarn 250 metr o'r B5111 i'r de-ddwyrain / dwyrain wrth ddynesu at Ros-y-bol. O'r ffordd hon, byddai i'w weld i'r chwith o adeiladau'r fferm sydd wedi'u sgrinio'n rhannol gydag effeithiolrwydd y sgrinio ar ochr y ffordd yn amrywio'n ôl y tymor. O'r gogledd, byddai fymryn i ffwrdd oddi wrth adeiladau presennol y fferm ac yn uwch ar lethr y grib. Byddai'n nodwedd ar linell yr awyr yn hyn o beth. O le bynnag yr edrychwch, mae modd gweld rhyw gymaint o'r adeiladau presennol ac er bod graddfa'r sied arfaethedig yn sylweddol, mewn perthynas â'r adeiladau presennol, nid yw heb gyd-destun ac ymddengys bod posib integreiddio'r adeilad yn well i'r safle wrth dirlunio.

Byddir yn tynnu darn o wrych 95 metr i wneud lle i'r adeilad. Nid yw'n ffin hynafol (nid yw i'w weld ar fap y degwm) ac mae bylchau iddo mewn rhannau. Oherwydd y byddai'n rhaid i'r i'r llain weld fod yn 215 metr, bydd y llystyfiant sydd yno ar hyn o bryd yn cael ei symud a byddai'n rhaid cael mwy yn eu lle.

Y bwriad yw plannu yn rhan o'r bwriad, nid yn unig i liniaru yn erbyn effeithiau amonia ond mewn ymdrech i integreiddio'r datblygiad i'r safle neu olygfeydd tebygol i'r safle. Er ystyried bod egwyddor y cynllun tirlunio'n dderbyniol ac y bydd yn gymorth wrth integreiddio'r datblygiad arfaethedig i'r dirwedd, mae angen mwy o fanylion ac, felly, bydd amodau ynghlwm wrth y cynllun tirlunio. Bydd amodau hefyd yn cael eu cynnwys i reoli goleuadau allanol i liniaru'r sefyllfa o ran yr adeiladau arfaethedig yn ystod y nos.

Yn ei gyd-destun, mae'n bwysig cael y dyluniad a'r ymddangosiad cywir a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Er cydnabod y bydd y strwythur arfaethedig yn amlycach yn ystod y blynyddoedd cyntaf - wedi iddo gael ei gwblhau, wrth i'r strwythur dreulio gyda'r tywydd, ni fydd y

strwythurau mor ymwithiol. Ystyrir bod y strwythurau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y cefn gwlad sydd yn nodweddiadol wledig. Ystyrir bod deunyddiau arfaethedig yn briodol ac na fyddant yn niweidio cymeriad yr ardal a'u bod ynyn adlewyrchu natur gymharol wledig y datblygiad yn yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y bwriad, yn enwedig ar fwynder defnyddwyr tir cyfagos, yn unol â'r meini prawf fel y'u nodir ym Mholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. 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 fwynder deiliad preswyl lleol neu ar ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Ac eithrio'r ffermdy, yr eiddo preswyl agosaf yw Meillion sydd oddeutu 285 metr i'r dwyrain o'r tŷ arfaethedig. Yr annedd agosaf i'r de yw Graig sydd oddeutu 460 metr i ffwrdd. Mae Tyn Ffrwd ac Isfron Ceidio oddeutu 710 metr i'r gogledd a'r gorllewin yn y drefn honno.

Er gwaethaf y Datganiad Amgylcheddol a'r Cynllun Rheoli Gwrtiaith, mae Cynllun Rheoli Sŵn, Cynllun Rheoli Arogleuon a Chynllun Rheoli Plâu hefyd wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais a'u hasesu gan lechyd yr Amgylchedd. Mae'r adran yn argymhell bod y rhain yn cael eu mabwysiadu fel arfer gorau i liniaru effeithiau'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd i sicrhau bod mesurau lliniaru yn eu lle, gan gynnwys goleuadau allanol priodol.

O ran amonia, ystyrir bod y manylion yn yr adroddiad amonia yn ddigon o dystiolaeth o gyfraddau allyriadau amonia a ddaw o'r datblygiad arfaethedig, a hynny o ran eu heffaith bosibl ar iechyd pobl.

Ystyrir bod digon o bellter rhwng yr unedau arfaethedig ac eiddo preswyl cyfagos. Yn ogystal, mae newid yn ffurf y tir ac mewn nifer o wrychoedd a choed fydd yn glustog rhag unrhyw sain. O roi ystyriaeth briodol i'r lleoliad, yr ardal gyfagos a'r mesurau lliniaru, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr anheddau cyfagos.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Bydd modd cael at safle'r cais o brif briffordd y B5111. Mae Asesiad Trafnidiaeth, ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig Cysylltiedig y Cyfnod Adeiladu hefyd wedi'u cyflwyno yn rhan o'r cais.

Bydd yn y datblygiad arfaethedig drac newydd fydd yn arwain at yr unedau dofednod arfaethedig. Oherwydd y cynnydd yn nifer y cerbydau ac, yn enwedig, felly, Gerbydau Nwyddau Trwm, bydd rhywfaint o amrywiaeth yn y fynedfa i'r briffordd gyhoeddus, yn sgil y datblygiad arfaethedig.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac wedi comisiynu arolwg traffig er mwyn sefydlu'r llain weld ofynnol a derbyniol yn rhan o'r datblygiad arfaethedig. Dengys canlyniadau'r arolwg bod cyflymder 85% o gerbydau i gyfeiriad Llanerchymedd yn 50.4mya a bod cyflymder cerbydau i'r cyfeiriad arall yn 52.8mya. O'r herwydd, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon bod angen llain weld sydd o leiaf 2.4m x 160m. Mae'r cais wedi'i ddiwygio i fodloni'r gofynion hyn ac, felly, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon â'r fynedfa arfaethedig gydag amodau.

Cododd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol bryderon hefyd mewn perthynas â'r cynnydd arfaethedig mewn traffig ar hyd y briffordd gyhoeddus, fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y briffordd a'r cyfleustra hwnnw. Fodd bynnag, cofnododd yr arolwg traffig 18,770 o symudiadau cerbydau yn teithio i'r ddau gyfeiriad dros gyfnod o saith diwrnod. Gyda chynnydd o 32 o symudiadau cerbydau bob mis, ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn peri cynnydd sylweddol mewn symudiadau cerbydau ac, felly, nid yw'n ffactor lliniarol wrth asesu'r cais hwn.

Casgliad

Mae polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol yn nodi bod angen bod yn ofalus wrth gydbwysu trwy annog datblygiadau yn yr economi yn y cefn gwlad agored a gwarchod yr amgylchedd a derbynyddion sensitif eraill.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol, atodiadau cysylltiedig ynghyd ag adroddiadau eraill a gyflwynwyd yn rhoi digon o dystiolaeth i asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar dderbynyddion sensitif. Mae'n hanfodol cael mesurau lliniaru fel nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y derbynyddion hyn ac mae'r lwfans gwallau gweithredol yn fain.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn parchu prif fyrddwn y polisi cynllunio wrth gyflwyno cyfle economaidd yn y cefn gwlad agored trwy warchod yr amgylchedd hefyd. Mae'r datblygiad arfaethedig, hefyd, yn cynnig gwelliannau ecoleg a thirwedd.

Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r effaith ar eiddo cyfagos, ond ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar yr eiddo preswyl hyn. Mae addasiadau i'r fynedfa'n hanfodol fel nad yw'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch ar y briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu gydag amodau

(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.

Cynllun Lleoliad – GEL-MZ298-03

- Cynllun Bloc – GEL-MZ298-04
- Drychiadau arfaethedig a Chynllun Llawn – Storfa Gwrtaith – GEL-MZ298-10
- Draenio dŵr budr 28/08/2019
- Cynllun Priffyrdd – GEL-MZ298-05 Scale 1:200
- Cynllun Priffyrdd – GEL-MZ298-05 Scale 1:500
- Cynllun Tirweddau – GEL-MZ298-06
- Cynllun Goleuo – GEL-MZ298-13
- Cynllun Priffyrdd – GEL-MZ298-02
- Cynllun Priffyrdd GEL-MZ298-09
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – sk02_P1
- Datganiad Trafnidiaeth, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Cynllun Maes Cae Mawr – Gorffennaf 18
- Cynllun Draenio - 12008-SK01
- Cynllun Rheoli Archeolegol, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Cynllun Rheoli Manwl, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Strategaeth Draenio – July 2019
- Cynllun Rheoli Bioerosol a Llwch, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Asesiad o Effaith y Sŵn – Matrix Acoustic Design Consultants – M1951/R01
- Cynllun Rheoli Sŵn, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Cynllun Rheoli Arogleuon, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Cynllun Rheoli Plâu, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Datganiad Amgylcheddol, Roger Parry a'i Bartneriaid

- Cynllun Maes cyf: Cynllun Maes Cae Mawr Gorff-18 ND
- Asesiad o'r Goleuo - Roger Parry a'i Bartneriaid – Rhagfyr 2019
- Manylion y Goleuo – 22/10/2019
- Cynllun Rheoli Pridd - AGRI SCI
- Cynllun Rheoli Gwrtaith, Roger Parry a'i Bartneriaid a diwyg Cynllun C 07 06 2021
- Cynlluniau Rheoli Gwrtaith
- Datganiad Dull ar Atal Llygredd, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Estyniad Cam un Arolwg Cynefinoedd - Diwygiad A Medi 2019. Arbor Vitae Environment Ltd
- Adroddiad ar y Coetir a'r Dirwedd – Diwygiad A – Medi 2019

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

(03) Bydd yr offer sgrwbio amonia yn gwbl weithredol cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau. Bydd yr offer yn cael ei gynnal, ei drwsio neu ei amnewid yn unol â manylion y gweithgynhyrchwr am oes y datblygiad. Os bydd yr offer yn torri a'i fod yn parhau i fod wedi torri am fwy nag wythnos, bydd gwaith o ddadstocio'r uned ieir yn cael ei weithredu o fewn pythefnos i'r peiriant yn torri i lawr ac ni fydd yn cael ei ail stocio tan fydd y peiriant wedi'i drwsio ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(04) Ni chaniateir dechrau ar y defnydd a ganiateir yma hyd nes y bydd yr holl fesurau lliniaru arfaethedig, fel y'u hamlinellir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith a baratowyd gan Roger Parry a'i Bartneriaid ('y Cynllun Rheoli Gwrtaith') Diwyg C 07 06 2021 a rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith a'r Adroddiad Modelu Amonia a baratowyd gan Steve Smith AS Modeling & Data Ltd (26/02/2020) yn eu lle ac yn weithredol. Rhaid i'r mesurau lliniaru gynnwys yr offer sgrwbio amonia, y storfa gwrtaith a'r tanc dŵr budr, ond nid oes rhaid eu cyfyngu iddynt. Rhaid i'r holl holl fesurau lliniaru fod yn eu lle ac yn weithredol cyhyd â bod y defnydd a ganiateir yma yn bodoli.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(05) Er gwaethaf y mesurau wrth gefn sy'n ymwneud â gwaredu gwastraff organig fel y'u hamlinellir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith, ni chaniateir dechrau ar y defnydd a ganiateir yma hyd nes y bydd tystiolaeth o gontract rhwymol rhwng y datblygwr a Gwaith Treulio Anaerobig wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad gael ei wneud yn unol â'r manylion a'r mesurau a ganiateir ac a nodir yn y Cynllun Rheoli Gwrtaith.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(06) Ni ddylid gwasgaru gwrtaith yn unrhyw le ar y fferm fel yr amlinellir yn rhifau dylunio'r Cynllun Rheoli Gwrtaith rhwng 1 Hydref a'r 1af o Ebrill yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(07) O ddechrau ar y defnydd a ganiateir yma, ni chaniateir i nifer yr anifeiliaid eraill a gedwir ar y fferm fod yn fwy na:

- 150 o loi, y bydd rhaid i 50 ohonynt bwysu hyd at 50kgs yr un; rhaid i 50 arall bwysu hyd at 250kgs yr un, a bydd rhaid i'r 50 sy'n weddill bwysu dim mwy na 450kgs yr un; a
- 50 o ddefaid.

Pe bai nifer yr anifeiliaid a gedwir ar y fferm (ni waeth a yw'r holl dir a gynhwysir yn y fferm ym mherchnogaeth neu reolaeth y datblygwr) yn fwy na 150, fel y'i nodir yn yr amod hwn, rhaid i'r defnydd a ganiateir yma ddod i ben ac ni chaniateir iddo ailgychwyn hyd nes bod nifer yr anifeiliaid a gedwir yn gostwng i 150 neu lai.

Rheswm: Diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Alaw a'i ddŵr yfed.

(08) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd cynllun tirlunio yn seiliedig ar Gynllun Tirwedd GEL-MZ298-06 30/01/20 wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion nifer y planhigion a'r bylchau rhyngddynt ac unrhyw wrychoedd newydd a geir yn lle hen rai yr oedd y llain weld yn cael effaith arnynt. Rhaid i'r holl waith plannu a nodir yn y manylion tirlunio a ganiateir gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; a rhaid cael coed neu blanhigion newydd yn y tymor plannu nesaf sy'n debyg o ran maint a rhywogaethau i'r rhai sydd yn marw, yn cael eu symud neu sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio cyn pen pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynder gweledol

(09) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd manylion cynllun i warchod coed mewn Gorchymyn Cadw Coed wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.

Bydd y cynllun a ganiateir yn cael ei gynnal trwy gydol y datblygiad a bydd yn cynnwys:

- cynllun, ar raddfa briodol yn dangos lleoliad coed y gallai'r datblygiad gael effaith arnynt, gan nodi pa goed y mae'n rhaid eu tocio neu eu torri.

- yr holl fesurau gwarchod coed priodol sy'n ofynnol cyn y gwaith datblygu ac yn ystod y gwaith hwnnw (yn unol â BS5837: 2012).

Rheswm: Er mwyn sicrhau y caiff y coed eu gwarchod

(10) Ni chaniateir datblygu na chlirio'r safle hyd nes y bydd cynllun tirlunio yn seiliedig ar Gynllun Tirwedd GEL-MZ298-06 30/01/20 wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion nifer y planhigion a'r bylchau rhyngddynt ac unrhyw wrychoedd newydd a geir yn lle hen rai yr oedd y llain weld yn cael effaith arnynt. Rhaid i'r holl waith plannu a nodir yn y manylion tirlunio a ganiateir gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r safle neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf; a rhaid cael coed neu blanhigion newydd yn y tymor plannu nesaf sy'n debyg o ran maint a rhywogaethau i'r rhai sydd yn marw, yn cael eu symud neu sydd wedi'u difrodi'n ddifrifol neu wedi'u heintio cyn pen pum mlynedd i gwblhau'r datblygiad. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynder gweledol

(11) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Coetiroedd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Coetiroedd amlinellu'r ffordd y bydd coetir Coed Cae Mawr yn cael cael ei reoli gan gynnwys materion megis nodau, rhestr o weithrediadau i'w cyflawni, amserlen, a darpariaeth ar gyfer ei adolygu. Gall gweithrediadau gynnwys teneuo coed wedi'u plannu, tynnu llewys a bandiau clymu, torri canghennau marw / heintiedig, gweithredoedd i annog rhywogaethau bywyd gwyllt penodol a rheoli rhywogaethau goresgynol a gweithredoedd eraill, fel sy'n briodol. Dylai'r Cynllun hefyd gynnwys integreiddio'r ardal plannu lliniarol yn glustog warchod i'r ardal goediog bresennol, ynghyd â manylion yr amrywiol gamau a restrir yn 2.4 yr Adroddiad ar y Coetir a'r Dirwedd. Wedi hynny, rhaid gweithredu'r cynllun yn llawn trwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau y diogelir coetir Coed Cae Mawr yn ddigonol

(12) Cyn dechrau ar unrhyw waith, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio Adeiladu) ("y Cynllun") i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei

ganiatâd ysgrifenedig iddo. Bydd y Cynllun yn cynnwys y materion a ganlyn ac amseroedd a chyfnod gweithredu'r cyfryw gamau:

- Cynllun Bioamrywiaeth
 - Mesurau gwarchod coed a llwyni
 - Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
 - Rheoli amseroedd y bydd y cerbydau adeiladu'n cyrraedd a gadael;
 - Dulliau pentyrru (os cânt eu defnyddio)
 - Gwrthgloddiau;
 - Hysbysfyrddau i'r safle,
 - Orlau gweithio,
 - Manylion sut y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill yn yr awyr, dirgryniad, mwg ac arogleuon o waith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
 - Rheoli gwastraff a chael gwared ag o ac ailddefnyddio deunyddiau,
 - Atal mwd / malurion rhag gollwng ar y briffordd gyhoeddus;
 - Diogelu mwynderau preswylwyr cyfagos
 - Storio deunyddiau; a storio a symud deunydd peryglus.
 - Gweithdrefnau Rheoli mewn Argyfwng
 - Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau i'r safle ac oddi yno
 - Parcio cerbydau gweithwyr safle ac ymwelwyr
 - Llwytho a dadlwytho planhigion a deunyddiau
 - Storio planhigion a deunyddiau
 - Cyfleusterau golchi olwynion, lle bo hynny'n briodol
 - System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Rhaid i'r datblygwr sicrhau y cedwir at ofynion y cynllun a ganiateir trwy gydol gwaith adeiladu'r datblygiad.**

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidio mwynderau na bywyd gwyllt yr ardal.

(13) Dim ond rhwng 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 - 13:00 ar ddydd Sadwrn y caniateir gwneud gwaith adeiladu. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er lles mwynder preswylwyr

(14) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod a'i hadeiladu yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chynnal a sicrhau na fydd dim yn ei rhwystro'n barhaol ac mai at ddibenion mynediad yn unig y caiff ei defnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(15) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda llain weld 2.4 metr wrth 160 metr ar y naill ochr. O fewn y llain weld hon, ni chaniateir ar unrhyw adeg unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(16) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o'r ymyl agosaf ar Briffordd y Sir a rhaid cwblhau'r system draenio dŵr wyneb a sicrhau ei bod yn gweithio'n berffaith cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(17) a) Ni chaniateir datblygu (gan gynnwys cloddio tir, stripio'r uwchbridd na gwaith daear arall) hyd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatâd ysgrifenedig iddo wedi'i dderbyn. Rhaid gwneud y datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r manylion a ganiateir.

b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo cyn pen chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 ac NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Phrosiectau Rheoli Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr.

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/datblygiad002E