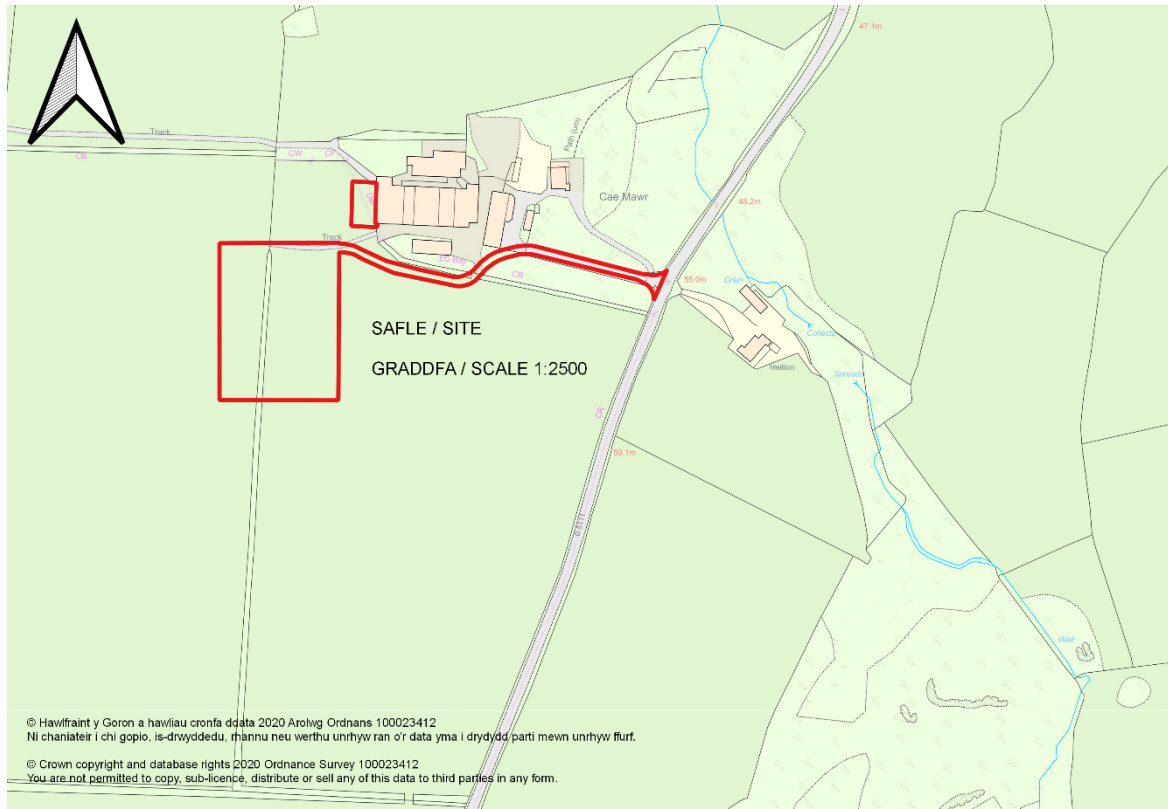


Rhif y Cais: FPL/2019/251/EIA

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.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais 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 Thirweddu

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 polisïau 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 ddsbarthu 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 polisiâu 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 priodoleddau 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 cwrpas 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 polisïau 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.

Llygrwyr 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 ailddefnyddio, 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 llifo 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 ollngir 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 hatgyweirio.

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 ystrewlys 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 bolisïau'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 Gwrtait, 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 polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol yn nodi bod angen bod yn ofalus wrth gydbwyso 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 pwysu 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.

Rhodddwyd 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 Llwr – 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 Llŵch, 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 goresgynnol 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;
- Hysbysfyrdau i'r safle,
- Oriau 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 aildefnyddio 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.

(18) Er gwaethaf y wybodaeth a gyflwynwyd, ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

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

(ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;

(iv) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

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

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. Alan Hodari

Lleoliad: Cerrig, Penmon



Argymhelliad: Caniatáu

Ar gais yr Aelodau Lleol – Carwyn Elias Jones ac Alun Roberts

Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2021 ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig.

Y Cynnig a'r Safle

Y cynnig yw atgyweirio ac atgyfnerthu'r wal fôr gynhaliol ar y terfyn rhwng yr eiddo a adwaenir fel 'Cerrig', Penmon ac Afon Menai.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig sy'n newid dyluniad y wal fôr arfaethedig o strwythur seilbyst dolennog i ddatrasiad cynhalfur arfwisg garreg.

Roedd y dyluniad blaenorol yn cynnwys tynnu'r cyfan o'r plinth concrit lefel isel, sydd yn ffurfio rhan o strwythur cynhaliol y wal fôr, ac adeiladu plinth concrid newydd wedi'i atgyfnerthu â dur.

Bydd y dyluniad newydd yn golygu bod unrhyw elfennau neu ddarnau rhydd o'r plith concrid presennol yn cael eu tynnu ymaith, gan ddefnyddio bagiau tywod hesian wedi eu llenwi â chymysgedd concrid sych i sefydlogi'r plith concrid presennol a llenwi unrhyw wagleoedd a ddaw i'r amlwg ar ôl tynnu ymaith unrhyw ddarnau rhydd o'r plinth concrid yn ôl yr angen. Defnyddir yr un broses (bagiau tywod hesian wedi'u llenwi â choncrid) i lenwi nifer o wagleoedd a gafodd eu creu gan donnau'r môr tu ôl i strwythur y wal fôr.

Ar hyn o bryd, mae'r plinth presennol ar waelod y wal fôr yn cael ei amddiffyn gan "arfwisg garreg" ar lefel isel sydd wedi'i lleoli ar yr ochr sy'n wynebu'r môr. Bydd rhaid tynnu'r arfwisg garreg yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn gallu atgyweirio'r plinth concrid ac yna bydd yn cael ei roi yn ôl yn ôl mewn lleoliad tebyg ar ôl cwblhau gwaith adfer ar y plinth. Yna, gosodir arfwisg garreg ychwanegol dros yr haen bresennol er mwyn rhoi mwy o amddiffyniad yn erbyn y tonnau ac i gynnal strwythur y wal fôr.

Bydd y gwaith yn cael ei wneud mewn un cyfnod. Ar ôl cwblhau'r gwaith, bydd yr arfwisg garreg yn mesur oddeutu 7 metr o led ar hyd tua 90 metr o'r arfordir. Mae'r datblygwr yn bwriadu defnyddio hanner y maes parcio cyhoeddus gerllaw fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu.

Lleolir safle'r cais o fewn yr Ardal Gadwraeth Arbennig, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac oddi fewn i Ffin Heneb Gofrestredig. Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Rheoli Arfordirol Ynys Môn a Pharth Llifogydd 2. Mae Llwybr Arfordir Cymru gerllaw safle'r cais.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad yn dderbyniol o ran ei effaith ar gymeriad ac ymddangosiad yr AHNE dynodedig ac a fydd yn cael effaith andwyol ar y Safle Cadwraeth Arbennig, y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a'r Heneb Gofrestredig.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi ARNA 1: Ardal Rheoli Newid Arfordirol

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

Polisi Strategol PS 3: Technoleg Gwybodaeth a Chyfathrebu

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatáu gydag Amodau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim Gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Caniatau gydag amodau
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim Gwrthwynebiad
Crown Marine Estate	Dim Gwrthwynebiad. Bydd y tir yr adeiledir y wal fôr arfaethedig arno'n cael ei werthu i'r ymgeisydd.
Cadw Scheduled Monuments	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Carwyn Jones	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch defnyddio'r maes parcio fel compownd ac a fydd y gwaith yn cael effaith negyddol ar ardaloedd sensitif. Gofyn a fyddai modd lleoli'r strwythur arfaethedig ar dir yr ymgeisydd.
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon ynghylch defnyddio'r maes parcio fel compownd ac a fydd y gwaith yn cael effaith negyddol ar ardaloedd sensitif.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Pryderon ynghylch yr amgylchedd a defnyddio'r maes parcio fel compownd. Yn ogystal, mae angen gwneud ymholiadau i weld a ellir lleoli'r compownd mewn lleoliad arall ac a oes angen Trwydded Forwrol a chaniatâd gan Ystad y Goron. Pryderon ynghylch effaith llifogydd.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim Ymateb

Ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig, hysbysebwyd y cynnig ar achlysuron ar wahân drwy anfon llythyrau at breswylwyr eiddo cyfagos, arddangos hysbysiad ar dir ger y safle a rhoi hysbyseb yn y papurau lleol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 19/08/21.

Derbyniwyd un ar ddeg o lythyrau yn cyflwyno sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r prif bwyntiau a godwyd yn cael eu crynhoi isod:

- Pryderon y byddai'r wal fôr arfaethedig yn arwain at ddatblygu mwy o amddiffynfeydd môr ar hyd yr arfordir.
 - Byddai'r gwaith yn cael effaith ar ddefnydd y cyhoedd o'r maes parcio cyhoeddus.
 - Mae'n hanfodol bod y llwybr cyhoeddus yn cael ei gynnal a'i fod yn aros ar agor.
 - Pryderon ynghylch yr effaith ar yr AHNE, yr Ardal Gadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.
- Mae cerrig mawr wedi cael eu rhoi ar safle'r cais yn barod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/196 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Full application for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon
Tynnwyd yn ôl / Withdrawn

SCR/2019/44 - Barn sgrinio ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yn / Screening opinion for the part removal of the existing concrete sea defence wall and the erection of a replacement sea defence wall in its place on the boundary of - Cerrig, Penmon
- Dim Angen AEA / EIA Not Required

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad Arfaethedig:

Wrth ystyried datblygiadau arfordirol o'r fath, dylid cyfeirio'n benodol at ganllawiau a roddir ym Mholisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig, byddai'r cynnig yn bodloni maen prawf cyntaf y polisi. Felly, dylid ystyried ail ran y polisi sy'n nodi na ddylai'r datblygiad gael effaith annerbyniol ar:-

"i. ansawdd dŵr

ii. ystyriaethau mynediad cyhoeddus

iii. yr amgylchedd adeiledig, neu gymeriad y dirwedd, neu'r morlun

iv. buddiannau bioamrywiaeth yr ardal (gan gynnwys Ardaloedd Gwarchodedig Ewropeaidd fel ardaloedd Cadwraeth Arbennig ac Ardaloedd Gwarchod Morwrol) oherwydd eu lleoliad, graddfa, ffurf, edrychiad, deunyddiau, sŵn, neu allyriadau, neu oherwydd cynnydd annerbyniol mewn traffig."

Yn ogystal, mae maen prawf 5 y polisi'n datgan gofyniad bod y datblygiad yn gyson â pholisïau eraill yn y Cynllun a pholisi ARNA 1 yn benodol.

Mewn perthynas â Pholisi ARNA 1, mae'r safle wedi'i leoli oddi fewn i Ardal Arfordirol F (Y Fenai a Chonwy), Parth Datblygu Polisi 16 Cynllun Rheoli Traethlin Gorllewin Cymru 2 (Tachwedd 2011). Y polisi cyffredinol ar gyfer y rhan o'r arfordir rhwng Biwmares a Thrwyn Du yn y Parth Datblygu Polisi 16 yw 'Cynnal y Llinell yn Ddetholus', ond y Cynllun Polisi penodol ar gyfer y safle (PU16.25) yw 'Dim Ymyrraeth Weithredol' ar gyfer y tri chyfnod (2025, 2055 a 2105).

Oherwydd lleoliad y datblygiad arfaethedig oddi mewn i'r Ardal Rheoli Newid Arfordirol, bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r canllawiau ym Mholisi ARNA 1 (Ardaloedd Rheoli Newid Arfordirol) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi ARNA 1 o dan y pennawd 'Cynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu i amnewid rhai blaenorol' yn datgan:-

"Caniateir cynigion am gynlluniau amddiffyn arfordirol newydd neu gynlluniau sy'n amnewid hen ddarpariaeth, dim ond os ellir dangos bod y gwaith yn gyson â'r dull rheoli ar gyfer y wyneb blaen a gyflwynir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, ac na fydd yna effaith andwyol faterol ar yr amgylchedd".

Gan mai 'Dim Ymyrraeth Weithredol' yw'r ymagwedd polisi ar gyfer yr ardal, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ymagwedd reoli a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi argymhell bod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun gyda'r Awdurdod Lleol o ran ceisio cael noddwr i newid y polisi lefel cynllun ar gyfer y rhan o'r arfordir sydd dan ystyriaeth. Efallai y bydd angen i'r

ymgeisydd wneud cais i newid y polisi drwy hysbysu'r Awdurdod Lleol a thrafod newid y polisi o Ddim Ymyrraeth Weithredol i Ddal y Llinell.

Mae'r paragraff isod wedi'i gynnwys yn y disgrifiad polisi Dim Ymyrraeth Weithredol ar gyfer yr arfordir i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin (Parth Datblygu Polisi 16, tudalen 44):

O'r fan lle mae'r ffordd yn troi tua'r tir, ar hyd yr arfordir i'r dwyrain i gyfeiriad Penmon, y polisi fyddai Dim Ymyriad Gweithredol, gan gynnal gwerthoedd naturiol pwysig y morlin. Mae amddiffynfeydd preifat lleol a rhywfaint o amddiffynfeydd yn lleol i'r ffordd. Byddai modd cynnal yr amddiffynfeydd hyn a gallai fod rheoli lleol yn amodol ar gymeradwyaeth arferol ac na fyddai effaith sylweddol ar ddatblygiad naturiol y draethlin.

O ystyried hyn, ystyrir nad yw'r cynllun yn gwrthdaro â bwriad y polisi ac nad oes angen i'r datblygwr geisio newid y polisi. Mae'r datblygwr wedi dangos nad oes unrhyw effeithiau amgylcheddol annerbyniol yn gysylltiedig â'r cynllun drwy gydol ei oes, ac felly mae cysylltiad amlwg â'r asesiad amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol. Yn ogystal, bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei gyllido ag arian preifat ac nid yw'n ffurfio rhan o waith amddiffyn cyhoeddus neu genedlaethol.

Effaith ar y Dirwedd ac Effeithiau Gweledol:

Lleolir safle'r cais o fewn yr AHNE dynodedig. Mae'r safle ar lannau'r arfordir ac mae'n agos at Lwybr Arfordir Cymru.

Mae'r amddiffynfa fôr bresennol yn gymysgedd o wal goncrïd a charreg gyda hansh/ffedog goncrïd sydd wedi difrodi, ac arfwisg garreg sy'n rhoi amddiffyniad ychwanegol. I'r de-orllewin, mae clogwyn sydd wedi erydu ac i'r gogledd-ddwyrain mae yna gaergewyll cerrig. Mae golygfeydd cyhoeddus o Lwybr Arfordir Cymru ac mae yna gymysgedd anghytûn o stepiau concrïd, waliau a ffensys sydd ag ôl tywydd arnynt ac maent wedi colli eu lliw. Mae mynediad i'r blaendraeth pan fo'r llanw allan ond nid yw'n rhan o Lwybr Arfordir Cymru.

Mae sawl gwaith amddiffynnol wedi'u lleoli yn y cyffiniau ynghyd ag ardaloedd sydd wedi erydu oherwydd diffyg ymyrraeth; mae effeithiau gweledol andwyol i bob un ohonynt i wahanol raddau. Ystyrir bod yr arfwisg garreg fel amddiffynfa fôr yn y rhan o gymeriad newidiol y lleoliad hwn. Bydd eu hymddangosiad yn cael rhywfaint o effaith weledol andwyol lleol, yn yr un modd â'r erydu, y gwaith atgyweirio tameidiog a difrod i'r strwythurau presennol.

Mae rhywfaint o gerrig wedi eu mewnfurio yn Cerrig yn barod sydd yn cyferbynnu â lliw'r wal fôr a cherrig hŷn sydd wedi eu gorchuddio â gwymon ar y blaendraeth.

Mae'r gwaith amddiffyn sydd agosaf at y cynnig wedi'i leoli yn y maes parcio gerllaw (y bwriedir ei ddefnyddio fel compownd gwaith) ac mae'n defnyddio meini mawr yr ystyrir eu bod yn amlwg a'u bod yn cael effaith weledol andwyol. Mae hyn yn deillio i ryw raddau o faint a lliw'r meini yn ogystal â'r newid uniongyrchol o feini mawr i dywod.

Mae'n anrnod y byddai'r gwaith arfaethedig yn arwain at rywfaint o effaith gweledol niweidiol mewn rhai mannau, ac mae hyn yn rhan o gymeriad newidiol arfordir yr AHNE. Fodd bynnag, mae'n bosib lleihau'r effaith weledol drwy ddewis lliwiau a manylion i sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio ag agweddau o ddyluniad a deunyddiau a ddisgwylir yn yr AHNE. Gosodir amod yn gofyn am gyflwyno manylion llawn, yn cynnwys sampl o'r deunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r amddiffynfa fôr, fel rhan o unrhyw ganiatâd.

Bioamrywiaeth ac Ecolleg:

Mae safle'r cais yn rhan o Ardal Gadwraeth Arbennig y Fenai a Bae Conwy ac Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Glannau Penmon – Biwmares.

Cyflwynwyd Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu fel rhan o'r cais. Mae'r dogfennau hyn yn amlinellu'r effaith y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei gael ar yr amgylchedd lleol, gan gynnwys mesurau lliniaru arfaethedig fel rhan o'r datblygiad. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys mesurau i reoli llwch, llygredd aer, sŵn a dirgryniad, gwastraff a gollyngiadau.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cynnal Asesiad o Reoliadau Cynefin ac maent wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar unrhyw ardaloedd dynodedig gerllaw. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i warchod yr Ardal Gadwraeth Arbennig a'r SoDdGA.

Heneb Gofrestredig:

Mae safle'r cais gerllaw ffin heneb gofrestredig AN142 Cored Bysgod Aberlleiniog I. Mae'r heneb yn cynnwys olion cored bysgod o'r cyfnod ôl-ganoloesol sydd mewn cyflwr da. Mae'n unionlin ac wedi ei diffinio gan gloddiau cerrig eang. Mae'r wal fewnol yn rhedeg tuag at y lan ar ongl o 90 gradd ac mae tua 300m o hyd. Mae'n cynnwys clawdd garreg tua 8.0m o led a 0.2m o uchder gyda llinell o gerrig wedi eu diffinio yn dda ar hyd y top sydd yn sefyll ar uchder o hyd at 0.4m. Mae'r wal allanol yn mynd i gyfeiriad y de-orllewin ar ongl sgwâr ac mae tua 220m o hyd.

Ymgynghorwyd â CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd fel rhan o'r cais. Yn wreiddiol, mynegodd CADW bryderon y gallai'r heneb gofrestredig gael ei difrodi'n ddamweiniol yn ystod y gwaith wrth i gerbydau symud ar hyd y traeth yn ogystal â'r posibilrwydd y gallai cerrig arfwisg gael eu pentyrru ar yr heneb gofrestredig.

Er y bydd symudiadau cerbydau adeiladau a cherrig arfwisg yn cael eu pentyrru o fewn ffin yr Heneb Gofrestredig, nid yw'r gwaith yn croesi Strwythur yr Heneb Gofrestredig. Ar ôl derbyn manylion pellach, yn cynnwys Cynllun Amddiffyn Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu sydd yn manylu ar fesurau lliniaru sy'n cael eu hargymell i warchod yr heneb gofrestredig, mae CADW ynghyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr Ased Hanesyddol.

Amwynder:

Mae'r effaith y gallai'r datblygiad ei gael ar amwynder preswyl mewn perthynas ag eiddo cyfagos a'r ardal yn fater allweddol wrth ddod i benderfyniad ar y cynnig presennol.

Heblaw am Cerrig, mae'r eiddo preswyl agosaf wedi eu lleoli i'r gogledd o safle'r cais yn y Pines. Mae eiddo preswyl eraill wedi eu lleoli i'r gorllewin yr ochr arall i'r brif briffordd. O ystyried y raddfa, y lleoliad a phellter y datblygiad oddi wrth yr eiddo hyn, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith andwyol ar amwynder preswyl. Gosodir amod ar unrhyw ganiatâd i lliniaru'r effeithiau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Perygl o Lifogydd:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2, felly mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Oherwydd natur y datblygiad arfaethedig ac nad oes modd osgoi ei leoliad ar yr arfordir, ystyrir bod y datblygiad yn eithriad i ran gyntaf y prawf cyfiawnhad yn adran 6 NCT 15. Fodd bynnag, dylid rhoi ystyriaeth i dderbynioldeb canlyniadau'r prawf fel yr amlinellir yn adran 7.

Yn unol ag adran 7 y NCT, mae a ddylai datblygiad fynd yn ei flaen ai peidio yn dibynnu ar a oes modd rheoli canlyniadau llifogydd y datblygiad hwnnw i lefel dderbyniol ar gyfer natur/math y datblygiad sy'n cael ei argymhell, gan gynnwys ei effaith ar ddatblygiad sy'n bodoli'n barod.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Fodd bynnag maent wedi cynghori y dylai'r contractwr sicrhau bod cynllun gweithredu llifogydd / amgylcheddol priodol yn cael ei baratoi. Dylid paratoi mesurau osgoi rhesymol yn manylu ar sut y bydd y gwaith

adeiladu'n cael ei reoli i warchod contractwyr a pheiriannau ynghyd â'r risgiau amgylcheddol petai llanw uchel y gwanwyn yn cyd-daro â stormydd ac yn creu llifogydd yn yr ardal waith.

Priffyrdd, Llwybr Troed a Chompownd y Safle:

Bydd mynediad i'r gwaith arfaethedig o Safle Picnic Traeth Lleiniog, a leolir tua 200m i'r de-orllewin o ardal y cais. Defnyddir y maes parcio sydd ym mherchnogaeth yr Awdurdod Lleol fel compownd yn ystod y gwaith adeiladu. Mae'r tir lle bydd y strwythur yn cael ei leoli ym mherchnogaeth Ystad y Goron ac fel y cyfryw, cyflwynwyd Tystysgrif B gyda'r cais. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd yn y broses o brynu'r tir gan Ystad y Goron.

Mae'r ymgeisydd yn honni nad oes modd lleoli'r compownd o fewn cwrtill Cerrig oherwydd y gwahaniaeth yn y lefelau rhwng yr eiddo a'r blaendraeth. Yn ogystal, mae'r wal fôr amddiffynnol bresennol mewn cyflwr gwael. Felly, byddai lleoli'r compownd ar yr eiddo yn anodd o safbwynt logisteg ac yn berygl i iechyd a diogelwch gweithwyr a'r cyhoedd.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu gyda'r cais sy'n cynnwys mesurau lliniaru a fydd yn caniatáu rheoleiddio'r defnydd o'r compownd yn ystod y cyfnod adeiladu ac yn caniatáu gwneud defnydd diogel ohono. Mae'r mesurau hyn yn cynnwys sicrhau bod y compownd yn cael ei ddiogelu rhag y cyhoedd, bod arwyddion yn cael eu gosod, bod y gwaith o lwytho a dadlwytho deunyddiau'n cael ei reoli a bod y gyffordd o'r maes parcio i'r briffordd gyhoeddus yn cael ei rheoli.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd.

Gosodir amod Grampian fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau y bydd y compownd ar waith cyn i unrhyw waith gychwyn ar y datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, gosodir amod yn nodi bod rhaid cyflwyno a chytuno ar gynllun adfer mewn perthynas â'r maes parcio y bwriedir ei ddefnyddio fel compownd (gan gynnwys amserlenni ar gyfer rhoi'r cynllun ar waith ar ôl cwblhau'r datblygiad).

Nid oes unrhyw llwybr troed cyhoeddus wedi'i leoli ar y traeth lle bwriedir gwneud y gwaith. Fodd bynnag, mae Llwybr Arfordir Cymru wedi'i leoli i'r gogledd o safle'r cais. Mae'r llwybr yn troi i mewn i'r tir yn union cyn safle'r cais ac felly ni fydd yn croesi'r safle. O'r herwydd ni fydd angen sicrhau caniatâd i ddargyfeirio'r llwybr.

Casgliad

Ailadroddwyd y prosesau ymgynghori a chyhoedduswyd o ganlyniad i'r cynllun diwygiedig. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i sylwadau'r ymgynghoreion proffesiynol. Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar y dynodiadau sensitif.

Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gan gydymffurfio â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd hwn.

- Cynllun Lleoliad - 9317-SK-04A

- Cynllun Safle Arfaethedig yn dangos Lleoliad Trychiadau – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002
- Trychiadau Safle – Presennol ac Arfaethedig – CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003
- Cynllun Manwl yn dangos Ôl-troed Gwaith Parhaol mewn Perthynas â Ffin yr Ardal Gadwraeth Arbennig – EWP.7294.D12.001
- Datganiad Dull Amlinellol - CSD-EWP-XX-ZZ-MS-Y-001
- Asesiad o'r Gyfarwydddeb Fframwaith Dŵr
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu - EEL.76.R03.003
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu – EWP
- Datganiad i Hysbysu Asesiad Priodol o Reoliadau Cynefinoedd - EEL.7612.R03.001
- Asesiad o Wasgfa Arfordirol - EEL.76.R03.002

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

(03) Bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud rhwng 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn yn unig. Ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd compownd, fel y manylir arno yn y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, yn cael ei ddarparu ar gyfer ei ddefnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd ac i warchod yr amgylchedd.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd cynllun adfer (yn cynnwys amserlenni ar gyfer ei weithredu ar ôl cwblhau'r datblygiad) mewn perthynas â'r maes parcio a ddefnyddir fel compownd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl cwblhau'r datblygiad, bydd y maes parcio'n cael ei adfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd ac yn unol â'r amserlen a gynhwysir yn y cynllun hwnnw.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(06) Serch y lluniadau a gyflwynwyd (rhifau cyfeirnod CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-002 a CSD-EWP-XX-ZZ-DR-Y-0003) ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd manylion llawn, gan gynnwys sampl o ddeunyddiau i'w defnyddio wrth adeiladu'r amddiffynfa fôr, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ymgwymerir â'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod ymddangosiad y datblygiad yn foddhaol.

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: VAR/2021/27

Ymgeisydd: Mr. William Morris

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a cymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd gyda adeiladu mynedfa cerbydau newydd) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu trofwrdd yn

Lleoliad: Christ Church, Rhosybol, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ystod ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 28ain Gorffennaf, 2021 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Ystyriwyd bod y bwrdd troi yn angenrheidiol i sicrhau y gall ceir adael y safle mewn gêr ymlaen.

Dan y fath amgylchiadau mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfiansoddiad y Cyngor yn mynnu'r canlynol: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno

adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd y swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(resymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 yn y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu'r canlynol;

"Bod adroddiad pellach y swyddog yn manylu'r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion defnydd tir a godwyd."

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried y materion canlynol;

- Derbyniwyd Cynlluniau diwygiedig gan yr ymgeisydd sydd yn dangos ei bod hi'n bosibl troi ceir oddi mewn i safle'r cais ac mae hyn i'w weld yn glir yn y cynllun troi arfaethedig.

- Gwnaed sylwadau gan aelod lleol bod y car wedi cael trafferth troi car y safle a bod y car wedi crafu wal; fodd bynnag, bydd y wal yma'n cael ei dymchwel fel rhan o'r cynnig i sicrhau bod mwy o le ar y safle i droi cerbyd nag oedd ar gael ar deg yr ymweliad safle.

- Mae caniatâd eisoes ar gyfer trosi'r eglwys a darparu lle parcio. Mae'n bwysig nodi bod yr adeilad wedi cael ei ddefnyddio fel eglwys yn y gorffennol a bod ceir wedi arfer parcio ar hyd y lôn. Mae'r cynnig presennol yn gwella'r defnydd blaenorol, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn berchen 1 car a'i bod hi'n bosib troi'r car ar y safle heb orfod bagio allan i'r briffordd.

Argymhelliad

Caniatáu

(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 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Croestoriad - fccrioa/002 - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cynlluniau Llawr a Drychiadau - fccrioa/001 Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cynllun Mynediad a dderbyniwyd gyda cais VAR/2021/27
- Cynllun Draenio Arfaethedig - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322
- Cambrian Ecology LTD – Arolwg Ystlumod a Rhywogaeth a Warchodir - Derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/322

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

(03) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir gan y caniatâd hwn yn dechrau tan y bydd y fynedfa wedi ei gosod a'i hadeiladu ynghyd â'r maes parcio wedi ei gwblhau yn llawn yn unol â'r manylion a gymeradwyir yma, Bydd y maes parcio wedi hynny yn cael ei gadw at y diben

hwnnw a bydd y fynedfa yn cael ei chadw a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhaol ac yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rhesymau: 1. Er mwyn galluogi cerbydau i yrru i ffwrdd, parcio a throï yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y ffordd gyfagos. 2. Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(04) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 wedi'u heithrio drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau preswyl a gweledol.

(05) Ni wneir gwaith adeiladu ac eithrio rhwng 8:30 a 17:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 9:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni wneir unrhyw waith adeiladu ar ddydd Sul nac ar Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod mwynderau meddianwyr preswyl cyfagos.

(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad /neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(07) Cyn i neb symud i fyw i'r uned breswyl a ganiateir drwy hyn, bydd cynllun yn dangos safle, uchder, dyluniad, deunyddiau a mathau o driniaethau i'r ffin a godir yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y driniaeth i'r ffin yn cael ei gwblhau, yn unol â'r hyn a gymeradwywyd, cyn i'r defnydd gychwyn.

Rheswm: Sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

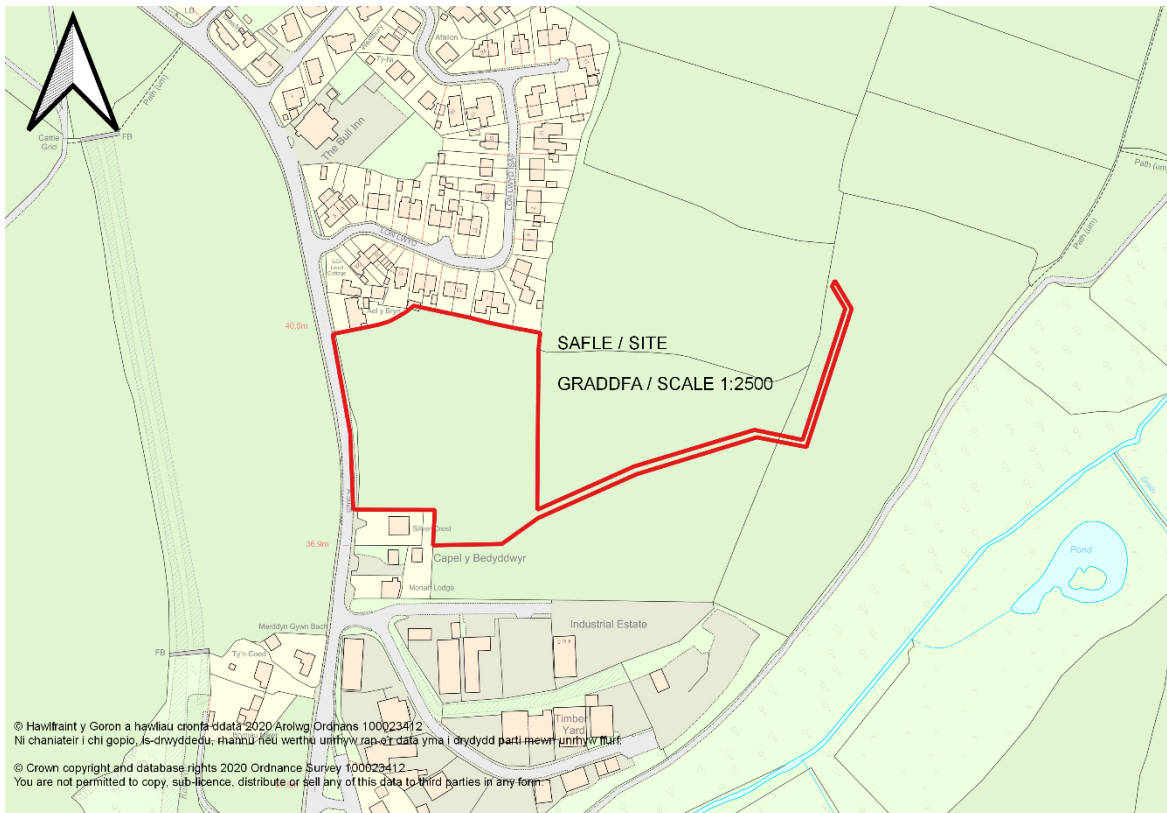
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2021 fe benderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Mae ymweliad safle rhithiol bellach wedi'i gynnal ac felly mae Aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'r hyn sydd o'i gwmpas.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir 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 leoli 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

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 disgwyliedig 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 pwy 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 blynyddol) 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 loffydd 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 ddisgwyliedig o blant ar y safle. Y mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar yr ysgolion lleol. Ystyrir hefyd effaith gronns 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 cynydau 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 polisiâu 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 pâr 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 pâr. 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 Prifffyrdd 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 Prifffyrdd 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 stribedi 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 llecynau agored.

Wrth bwysu 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 gyffrediniol 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 bwysu 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 ddeiliaid yr eiddo yn y dyfodol i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais

Argymhelliad

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 Ffogydd – B1906.REP.EVAL.01**
- **Adendwm Archeolegol i'r Gwerthusiad Agor Ffogydd– 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 anhwylustod 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 anhwylustod 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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r ardal chwarae a ganiateir yma wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ni fydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei ddefnyddio tan y bydd yr ardal chwarae wedi'i hadeiladu, ei gosod allan ac yn barod i'w defnyddio. Yn dilyn hynny, bydd yr ardal chwarae yn cael ei rheoli a'i chynnal a'i chadw yn unol â'r cynllun sydd wedi'i gymeradwyo cyhyd a bo'r datblygiad mewn defnydd

Rheswm: Sicerhau cydymffurfiaid a polisi ISA5 y CDLL

(18) Rhaid darparu troedffordd 2 metr o led ar hyd safle'r cais gyferbyn â'r Briffordd Sirol fel y dangosir yn darluniadau sydd wedi yw gyflwyno cyn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir gael eu meddiannu.

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

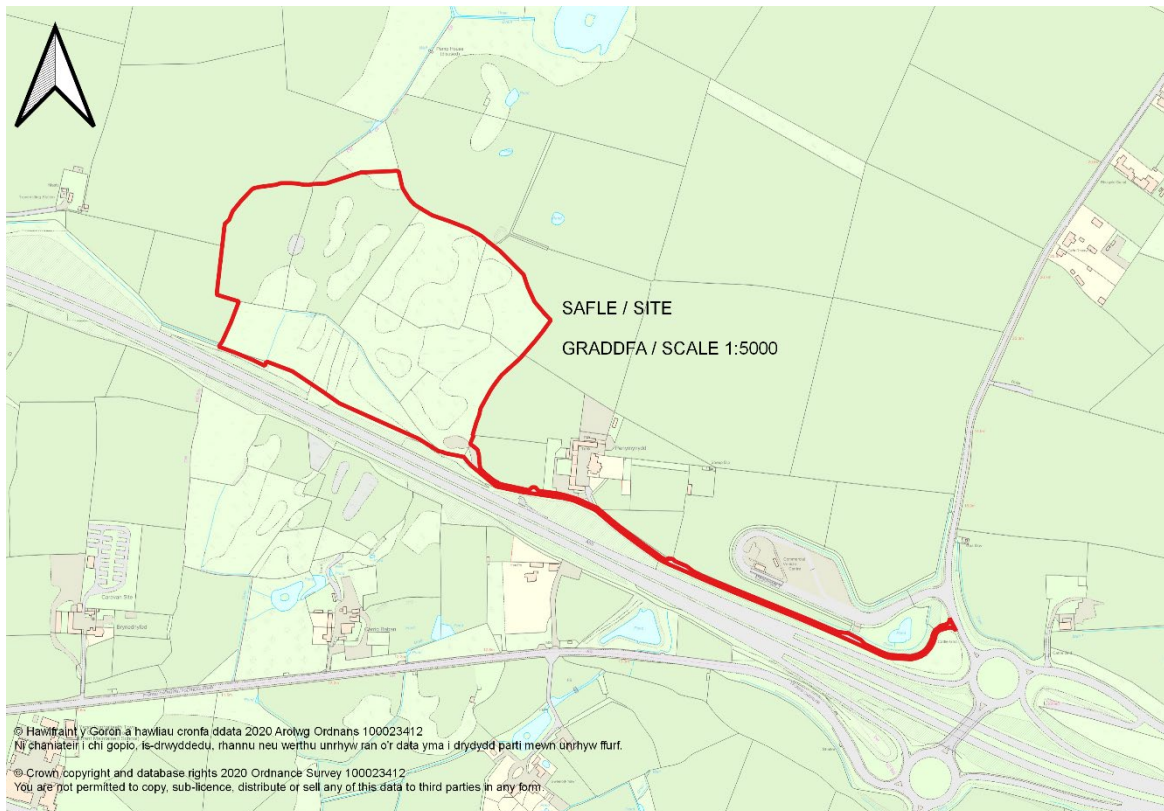
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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.

Cafodd y cais cynllunio ei adrodd arno yn y pwyllgor cynllunio ar 28.07.2021 a penderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle.

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
- Llyn
- System draenio dŵr wyneb drwy sustem Suds i gwrs dwr. Byddir yn cael gwared â charthffosiaeth trwy waith trin pecyn a ffos gerrig.

Ers i'r cais gael ei ystyried ddiwethaf gan y pwyllgor mae gwybodaeth wedi'i chyflwyno gan yr ymgeisydd i ymateb i gwestiynau a godwyd gan aelodau ac mae ar gael yn y pecyn aelodau. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi nodi ei fod yn gefnogol ac y byddent yn gwneud cyfraniad ariannol pe bai'r llwybr cerdded yn dwyn ffrwyth. Ymhellach y gellid darparu llwybr beicio cerdded wrth fynediad i'r datblygiad gyda'r grid gwartheg yn cael ei adael yn ei le.

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: trafnidiaeth

Nodyn cyngor technegol (NCT) 23: datblygu economaidd

Adailadu 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 ymwithiol 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.

Priffyrdd a Thrafnidiaeth Ar ôl trafod y cais isod gyda fy nghydweithwyr, rhoddwyd sylw i'r holl faterion priffyrdd 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.

Mewn sylwadau pellach gan roi ystyriaeth i sylwadau Priffyrdd LIC fe nodir, tra'n nodi y gwrthodwyd y cais diwethaf ar sail cynaliadwyedd, mae Priffyrdd wedi nodi:

- Mae gan Deithio Actif fwy o statws o fewn y Strategaeth trafndiaeth Cenedlaethol (Llwybrau newydd), felly fe ddylai llwybr newydd sy'n cyrraedd y gofynion angenrheidiol as sy'n cysylltu'r datblygiad â'r A5 gael ei ddarparu.
- Cais bod y fynedfa i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus yn cael ei ledaenu.

Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd, nodir bod yr ymgeisydd yn gefnogol i llwybr newydd ac yn deall y byddai unrhyw gyfraniad ariannol yn unol â graddfa'r datblygiad. At hynny, os gellir darparu llwybr cerdded / beicio diogel heb yr angen i ddileu'r grid gwartheg ac yn caniatáu digon o leoedd pasio i gerbydau fynd i mewn ac allan o'r safle yn ddiogel, ni fydd gennyf unrhyw wrthwynebiadau.

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

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiad a chadarnhawyd na fydd angen asesiad priodol o dan y Rheoliadau Cynefinoedd (o ystyried pa mor agos yw ACA Llyn Dinam) ar yr amod bod amod cynllunio ynghlwm yn gofyn am Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.

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 bosiblirwydd 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 ganiatwyd 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 ffordd 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 chynffwrdd 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 anymwthiol. Diffinnir lleoliad anymwthiol 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 fwradau 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 fwradau 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 anymwthiol 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 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.

Yn dilyn asesu'r Datganiad Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod y risg y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol sylweddol ar gymeriad a chydbwysedd ieithyddol yr ardal yn isel iawn.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus: Dimn sylwadau wedi eu derbyn ar adeg cyhoeddi'r adroddiad.

Rhoddyd cyhoedduswyd 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 egnïol 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 asesir 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 trafnidiaeth 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 nodar 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 bolisiâu 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 . Mae pwysau wedi rhoid l gyflwyniad diwedddara'r ymgeisydd a gafodd ei ddisgrifio'n gynharach yn yr adroddiad ond ni ystyrir bod y rhain yn goresgyn y gwrthwynebiadau sylfaenol i'r cais ar sail cynaliadwyedd.

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 drafnidiaeth gyhoeddus yn ei wasanaethu'n dda a byddai'n arwain at gynydd 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).