

Rhif y Cais: FPL/2021/61

Ymgeisydd: Mr and Mrs Garnett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i 2 uned gwyliau, newid defnydd modurdy dwbl ar wahan i anecs ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Tyddyn Dai, Pentrefelin, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i addasu adeilad allanol presennol yn 2 uned wyliau ynghyd â throsi garej ddwbl bresennol yn anecs. Mae datblygiad cysylltiedig arall yn cynnwys gwelliannau i'r fynedfa i gyflawni lleiniau gwelededd gofynnol a darparu man pasio.

Mae safle'r cais yn cynnwys annedd breswyl ac adeiladau allanol cysylltiedig wedi'u gosod mewn tiroedd mawr wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored, tua 0.4km o ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Trefol

Amlwch gerllaw. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig (ATA) ac yn cynnwys nifer o goed a warchodir gan Orchymyn Gwarchod Coed.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol ac a yw'r bwriad yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad, diogelwch priffyrdd a'r effaith ar goed GCC, cymeriad ac edrychiad yr ATA a mwynderau'r safle. eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)
Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Pryder ynglŷn â mynediad a diogelwch ffyrdd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau a chyngor ar faterion ecoleg a bioamrywiaeth.

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Yn fodlon na fyddai unrhyw goed GCC yn cael eu heffeithio gan y cynnig ac na fyddai'n effeithio'n sylweddol ar rinweddau neu nodweddion yr ATA.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau a cyngor mewn perthynas a'r fframwaith polisi perthnasol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Sylwadau, dim gwrthwynebiad gyda amodau.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau, dim gwrthwynebiad yn amodol ar sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch perthnasol.ect i amodau.

Hysbysebwyd y cais yn unol â gofynion cyhoeddusrwydd statudol. Gwnaed hyn trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 03/09/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd cyfanswm o 12 lythyrau, gan 6 unigolyn, a chrynhir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Pryderon ynglŷn â diogelwch y ffordd a chynnydd mewn traffig / Aseswyd y cynnig gan yr Adran Briffyrdd (gweler prif gorff yr adroddiad) a rhoddwyd copi o'r sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogion. Felly, rhoddwyd sylw dyledus i'r ystyriaethau priffyrdd perthnasol a'r pryderon a godwyd.
- Pryderon ynglŷn â Bioamrywiaeth a Chadwraeth Ddaearegol / Cynhaliwyd ymgynghoriad statudol â'r Ymgynghorydd Ecolegol, yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac, yn ogystal, cyflwynwyd arolygon a manylion perthnasol i gyd-fynd â'r cais ac maent yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth.
- Pryderon ynglŷn â sŵn a tharfu / Mae'r unedau gwyliau arfaethedig wedi'i lleoli tu ôl i'r annedd presennol ar yr eiddo ac maent tua 100m oddi wrth eiddo cyfagos. Felly, mae digon o bellter rhwng y datblygiad ac eiddo preswyl gerllaw ac mae'n annhebygol y bydd y datblygiad yn achosi sŵn a tharfu sylweddol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais ar y sail hon.
- Pryder ynglŷn â chael gwared ar wastraff / Oherwydd maint y datblygiad, 2 x uned wyliau un ystafell wely ac anecs, mae'r datblygiad yn annhebygol o gynhyrchu gwastraff ar y fath raddfa y byddai'n achosi pryder sylweddol. Bydd angen i'r gweithredwr wneud trefniadau priodol gyda'r Adran berthnasol yn yr Awdurdod Lleol neu Asiantaeth mewn perthynas â chael gwared ar wastraff/casglu gwastraff.
- Pryderon ynglŷn â diffyg ymgynghori â chymdogion / Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â gofynion statudol ac o ganlyniad derbyniwyd nifer o sylwadau.
- Nid oes angen cartrefi gwyliau yn yr ardal gan fod digon ar gael yn barod / Mae Polisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn nodi bod rhaid ystyried a fyddai'r datblygiad yn creu gorddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal, cyfeiriwch at brif gorff yr adroddiad.
- Mae camgymeriadau neu wybodaeth wedi ei gadael allan o'r ffurflen gais / Cydnabyddir cynnwys y ffurflen gais ond, serch hynny, rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i'r holl ystyriaethau perthnasol wrth asesu'r cais.
- Pryder y bwriedir defnyddio'r anecs fel uned wyliau ychwanegol, neu y bydd yn cael ei ddefnyddio fel uned wyliau ychwanegol / Mae'n rhaid asesu a phenderfynu ar y cais ar sail yr hyn a gyflwynwyd yn hytrach nag ar sail damcaniaeth ynglŷn â'r hyn allai ddigwydd, neu beidio, rhywbryd yn y dyfodol. Bydd defnydd o'r anecs yn cael ei reoli gan amod i sicrhau ei fod yn aros fel anecs, ac yn cael ei ddefnyddio'n gysylltiedig â'r prif annedd. Byddai'n rhaid cyflwyno cais priodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer unrhyw gynigion yn y dyfodol i newid defnydd yr anecs.

- Byddai cymeradwyo'r datblygiad yn gosod cysail / *Mae'n rhaid asesu ceisiadau a phenderfynu arnynt yn ôl eu rhinweddau eu hunain.*
- Pryder ynglŷn â chynnwys a chywirdeb y Datganiad Cludiant gan SCP / *Mae'r Adran Briffyrdd wedi asesu'r cynnig (gweler prif gorff yr adroddiad) a rhoddwyd copïau o'r sylwadau a dderbyniwyd gan gymdogaion iddynt.*

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C134 - Defnyddio dau adeilad allanol presennol ar gyfer gwaith cydosod / diwydiannol ysgafn yn / Use of two existing outbuildings for light industrial / assembly work at Tyddyn Dai, Amlwch - Gwrthod / Refuse - 27.07.1988

11C134B - Newid defnydd a ehangu'r modurdy ac adeilad allanol presennol i fod yn 4 annedd ynghyd a gosod tanc septig newydd yn / Conversion and extension of existing garage and outbuilding to form 4 dwellings together with the installation of a new septic tank at Tyddyn Dai, Amlwch - Gwrthod / Refuse - 10.06.2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored yn Ardal Cymeriad Tirwedd (ACT) dynodedig Mynydd Parys, sydd yn cynnwys coed a warchodir.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffiniau datblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae Polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n nodi bod rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF3 yn ymwneud â dylunio a siapiau lle ac mae'n nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeileddig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae Maen Prawf 1 yn nodi bod rhaid iddynt ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi bod rhaid iddynt ddefnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae Polisi AMG 2 yn ymwneud ag Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) ac mae'n datgan, wrth ystyried cynnig o fewn ATA, bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA.

Mae'r gwaith datblygu arfaethedig ar yr adeilad allan i greu dwy uned wyliau un ystafell wely yn cynnwys darparu strwythur to llechi ar oledf newydd a gosod ffenestri/drysau pren yn yr agoriadau presennol. Nid oes bwriad i gynyddu ôl-troed cyffredinol yr adeilad presennol.

Nid oes unrhyw bolisi penodol yn y cynllun datblygu yn ymwneud â rhandai, ac felly mae'n rhaid ystyried y cais o dan bolisiau cyffredinol yn ymwneud â dylunio ac ati.

Heblaw am osod drysau patio/drysau sy'n plygu ar ei gilydd yn lle'r drysau garej, nid oes unrhyw addasiadau allanol eraill yn cael eu cynnig. Bydd unrhyw ganiatâd a roddir yn ddarostyngedig i amod yn cyfyngu'r defnydd i'w ddefnyddio fel anecs, yn ategol i'r prif annedd.

Felly, ystyrir bod y bwriad i drosi'r adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad, sydd yn cynnwys defnyddio deunyddiau priodol, ac nid ystyrir y byddai'r datblygiad, oherwydd ei raddfa, yn creu unrhyw effeithiau annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, priodweddau a nodweddion yr ATA dynodedig neu ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos, yn unol â pholisiau PCYFF2, PCYFF3 ac AMG.

Mae Polisi Strategol PS14 y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. Rheoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau sialé;

4. Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy aildefnyddio 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 Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii. yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;

Mae maen prawf iv. yn nodi na ddylai'r datblygiad gael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

Mae maen prawf v. yn nodi na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â maen prawf ii. polisi TWR 2.

Mae'r ardal union gerllaw'r safle yn ardal breswyl yn bennaf ond, fodd bynnag, mae yna ysgol uwchradd a chanolfan hamdden yn y cyffiniau, felly nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais er mwyn asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylder i fodloni gofynion maen prawf v. y polisi.

Ymhellach, mae adran 4.6 y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Llety a Chyfleusterau i Dwristiaid yn ceisio diffinio gorddarpariaeth ac mae paragraff 4.6.1 yn datgan fod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny.

- Mae paragraff 4.6.5 yn datgan wrth asesu a oes gorddarpariaeth o lety gwyliau, dylid ystyried y canlynol:
- A oes gwasgariad cyson o lety gwyliau ar draws yr ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddosbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y

gaeaf ac yn sicrhau nad oes gormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol pan fydd y tymor ar ei anterth.

- Effaith cymdeithasol-diwylliannol – Os yw llety gwyliau yn treiddio i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl gall arwain at newid yng ngwerthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny gall olygu eu bod yn colli eu hunaniaeth.
- Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud â sŵn, aflonyddu, cynnydd mewn traffig ac ati.
- Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol – Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.
- Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a chapasiti'r isadeiledd lleol i ymdopi pan fydd y tymor ar ei anterth.
- Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau hunanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Gyngor fel ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth hon.

Dengys y data treth gyngor diweddaraf bod poblogaeth ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Amlwch yn **8.64%**.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau maen prawf polisi TWR 2 y CDLIC.

Mae paragraff 3.2.1 Nodyn Cyngor Technegol 23 (TAN 23): Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae o ran diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleol ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail a ganlyn:

- a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- b. Nid yw'r trosi yn arwain at wasgaru gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu llwyr;
- f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythurau, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y CCA Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 y CCA yn datgan, yng nghyd-destun Polisi TWR 2, y dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid fod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Ni fwriedir unrhyw estyniadau, ar wahân i adeiladu strwythur to newydd/adnewyddu'r to presennol ac, o'r herwydd, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y CCA ac felly mae'n cyd-fynd â darpariaethau polisi TWR2.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ail-adeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyfwerth ag adeiladu adeilad o'r newydd...

Mae paragraff 9.2 yn nodi bod rhaid i unrhyw gais i drosi adeilad gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ei ail-adeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb

orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol, yn unol â phwynt bwled e. paragraff 3.2.1 TAN 23 a'r canllawiau a gynhwysir yn y CCA.

Cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodi'r gyda'r cais sydd yn cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, roedd tystiolaeth fod gwenoliaid wedi bod yn nythu yno yn y gorffennol. Yn unol â'r argymhellion yn yr adroddiad arolwg, ac i fodloni dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig, ar ffurf blychau ystlumod a chwpanau nythu ar gyfer gwenoliaid ac mae manylion am y rhain wedi'u cynnwys ar y cynlluniau a gyflwynwyd a bydd amod yn cael ei osod yn nodi bod rhaid dilyn yr argymhellion hynny.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynghylch y cynigion sy'n cynnwys gwella'r fynedfa bresennol a darparu lle pasio newydd. Hefyd, mae'r Adran Briffyrdd wedi ystyried y Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gan SCP Transport Planning : Dyluniad Seilwaith yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd sy'n mynegi pryder ynghylch mynediad, traffig a diogelwch y briffordd.

Daethant i'r casgliad nad yw'r datblygiad, oherwydd ei faint, sef dwy uned wyliau un ystafell wely ac anecs, yn debygol o greu cynnydd sylweddol mewn traffig yn yr ardal. Yn ogystal, maent wedi nodi nad oes ffordd drwodd yn mynd heibio'r safle, ac felly nid yw'r traffig yn drwm a thraffig lleol ydyw yn bennaf.

Maent yn fodlon hefyd y gellir sicrhau gwelededd digonol o'r fynedfa trwy wneud y gwelliannau arfaethedig i'r fynedfa sy'n cynnwys gostwng uchder y waliau terfyn i wella gwelededd a hefyd darparu'r lle pasio arfaethedig sy'n cael ei gynnig.

Rhoddyd sylw i bryderon cychwynnol y gallai coed a warchodir gael eu heffeithio gan y gwaith arfaethedig i'r fynedfa ac mae'r cynllun safle arfaethedig 500/1250 Diwygiad B yn dangos na fyddai'r gofynion o ran gwelededd yn cael effaith ar unrhyw goed.

Yn ddarostyngedig i amodau, nid oes gwrthwynebiad felly i'r datblygiad o safbwynt mynediad, traffig neu ddiogelwch y briffordd.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLIC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n nodi y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac mae'n datgan y bydd datblygiadau'n cael eu cefnogi ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag y bo hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS17, PS13 a PS14;

Mae maen prawf 12 yn nodi y dylai cynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLIC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS5 yn hyrwyddo defnyddio egwyddorion datblygu cynaliadwy ym mhob datblygiad newydd, yn cynnwys cyfeirio datblygiad tuag at y lleoliadau mwyaf addas a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 18 (TAN 18): Trafnidiaeth yn datgan yn 3.2, pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 TAN 18 yn nodi y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd

amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio.

Mae safle'r cais wedi'i leoli tua 0.4km oddi wrth ffin ddatblygu Amlwch, 0.5km oddi wrth safle bws ac 1.5km o ganol y dref. Felly, mae wedi'i leoli'n dda o ran mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a chludiant cyhoeddus ac felly mae'n cyd-fynd ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio lleol wrth wneud penderfyniadau ynghylch cais cynllunio i ystyried y Gymraeg, lle y mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 (TAN 20).

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau ychwanegol ar sut y disgwylir i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o Effaith ar y Gymraeg i gyd-fynd â chynigion ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau. Mae Polisi PS1 y CDLIC ynghyd â Diagram 5 y CCA yn dangos y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad. Nid yw'r cynnig hwn yn cyrraedd y trothwyon hyn.

Mae Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) y CCA (rhan D i F) yn rhoi canllawiau ar y math o geisiadau perthnasol lle mae angen ystyried y Gymraeg. Mae'r canllawiau a gynhwysir yn Atodiad 5 yn datgan y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol nad oes angen cyflwyno Datganiad / Asesiad Iaith Gymraeg ar eu cyfer ddangos sut y cafodd y Gymraeg ei hystyried.

Cyflwynwyd gwybodaeth ddigonol fel rhan o'r cais cynllunio i fodloni gofynion y polisi mewn perthynas ag ystyriaethau'r Gymraeg.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisiau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal, diogelwch y briffordd, yr ATA dynodedig neu ar breifatrwydd ac amwynderau eiddo cyfagos.

Argymhellid

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) Bydd y ddwy uned gwyliau a ganiateir drwy hyn yn cael eu meddiannu fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Ni chaniateir, ar unrhyw adeg, ddefnyddio'r anecs y rhoddir caniatâd iddo yma ac eithrio at ddibenion ategol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd a enwir Tyddyn Dai.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(04) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(05) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion manyleb y man pasio fel y dangosir ar gynllun rhif SYL.922-20-PP 07 Rev A wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Wedi hynny, cwblheir y man pasio yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn cychwyn ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma

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

(06) 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 amllder 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) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(vii) 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 drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun gyflwynwyd rhif SYL.922-20-PP 07 Rev A cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd sy'n 2.4 metr wrth 95 metr mewn cyfeiriad Deheuol a 140 metr mewn cyfeiriad Gogleddol fel a ddangosir ar y cynllun safle a gyflwynwyd rhif darluniad SYL.922-20-PP 07 Rev A Bydd y lleiniau gwelededd yn cael eu cadw'n rhydd am byth rhag unrhyw rwystr sydd dros 1 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun safle a gyflwynwyd rhif darluniad SYL.922-20-PP 06 Rev B cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Lliniaru a Argymhellion y manylir arnynt yn adran 8.0 o'r Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Ystlumod ac Arolwg Ymddangosiad, Ecoleg Enfys dyddiedig 21.09.2020

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(11) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(12) 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: SYL.922-20-PP 01 Rev A
- Cynllun Safle Arfaethedig: SYL.922-20-PP 06 Rev B
- Mynediad Arfaethedig a Mannau Pasio: SYL.922-20-PP 07 Rev A
- Arfaethedig (Adeiladau Allanol): SYL.922-20-PP 05
- Arfaethedig (Gwelliannau ecolegol): SYL.922-20-PP 09
- Arfaethedig (garej): SYL.922-20-PP 04
- Arfaethedig (Palet Deunydd): SYL.922-20-PP 08
- Arolygiad ac Adroddiad Strwythurol, HA Structures Ltd, 24.09.2020
- Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Ystlumod ac Arolwg Ymddangosiad, Ecoleg Enfys, 21.09.2020

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG2, AMG5.

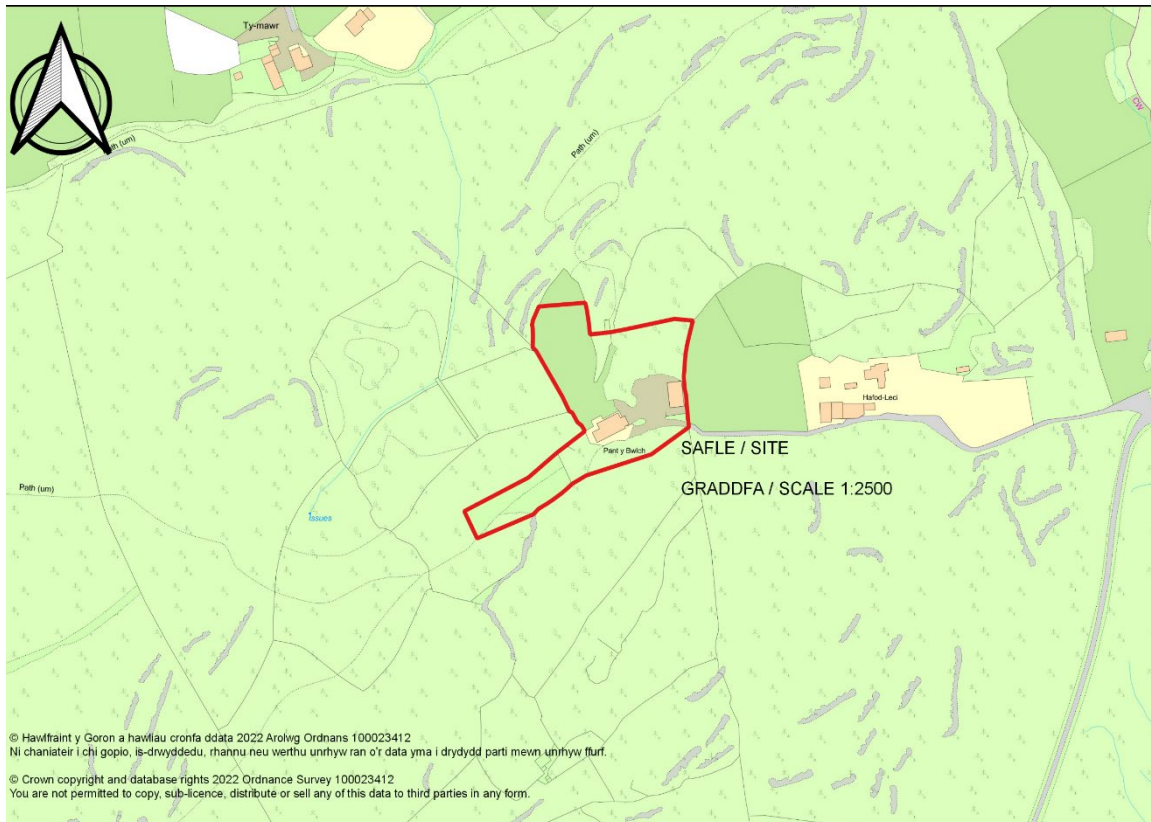
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2021/303

Ymgeisydd: Mr Chris Brennan

Bwriad: Cais llawn i ddymchwel ystafell ardd bresennol ynghyd â chodi swyddfa gartref/campfa yn ei le yn

Lleoliad: Pant y Bwlch, Llanddona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol ar ran Cyngor Cymuned Llanddona (mae safle'r cais ger ffin y cyngor cymuned)

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymwneud â dymchwel ystafell haul bren bresennol yr annedd gwledig, Pant y Bwlch, Llanddona, a chodi ystafell haul newydd yn ei lle sydd yn cynnwys swyddfa gartref a champfa ar gyfer defnydd hamdden gan yr ymgeisydd a'r teulu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n codi yw addasrwydd cymeriad/dyluniad y cynnig newydd a gorddatblygu'r safle, sydd wedi ei leoli yn yr AHNE, ac mae'r ystafell haul arfaethedig yn fwy na'r un bresennol.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Cyfeirio i Bwyllgor
Cyngor Cymuned Pentraeth Community Council	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Mater yn ymwneud â Llwybr Troed nad yw'n gysylltiedig â'r cais Cynllunio gan fod lleoliad y strwythur wedi symud fel rhan o Ddiwygiad i'r cais.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Dani Robertson	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 16/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd un sylw ar y we gan Gyngor Cymuned Pentraeth yn nodi nad oedd gwrthwynebiad i'r cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

22C223 - Cais llawn i ddymchwel ystafell wydr bresennol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn / Full application for the demolition of existing conservatory together with alterations and extensions at - Pant y Bwlch, Llanddona. Caniatau/Permitted 09/01/2015

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y brif ystyriaeth cynllunio yw dyluniad a graddfa'r cynnig yn ei leoliad sydd tu mewn i AHNE (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol) ardal arfordirol wledig Coedwig Llanddona/Pentraeth. Codwyd pryderon ynglŷn â dyluniad y cynnig ac a ystyrir bod yr addasiadau'n gorddatblygu'r safle gan fod yr ystafell haul arfaethedig yn fwy na'r ystafell haul bresennol. Codwyd pryderon hefyd ynghylch llygredd golau ac

adlewyrchiad a llewyrch a fyddai'n cael ei achosi gan ffenestri'r swyddfa gartref/campfa arfaethedig newydd.

Mae Pant Y Bwlch yn eiddo gwledig sydd wedi'i leoli mewn 10 acer o dir, ac mae wedi'i leoli yng Nghoedwig Pentraeth ar lethr uchel ac mae iddo olygfeydd sylweddol tuag at arfordir Traeth Coch i'r Gorllewin ac ardal Traeth Llanddona tua'r Drychiad Gogledd/Ddwyrain. Mae gardd helaeth yr eiddo'n ymestyn tuag at ddrychiad cefn a drychiad ochr orllewinol yr annedd ac mae wedi'i hamgylchynu gan goed aeddfed uchel a llwyni Coedwig Pentraeth. Mae'r planhigion gwyrdd sy'n amgylchynu cwrtill yr eiddo yn darparu sgrin ychwanegol ar gyfer y cynnig newydd.

Ystyrir bod y cynnig yn welliant ar yr ystafell haul/sied bresennol sydd mewn cyflwr gwael iawn ar hyn o bryd a dewiswyd deunyddiau gwydn o ansawdd uchel ar gyfer yr ystafell haul/sied newydd arfaethedig. Mae'r drychiadau arfaethedig yn dangos ystafell haul newydd gyda tho sinc gyda goleddf ar un ochr ac mae'r goleddf ar i lawr yn dilyn llethr y bryn y saif arno ac ni fydd unrhyw ffenestri to arno. Bydd waliau'r ystafell haul newydd yn cael eu gorchuddio â choed a defnyddir ffenestri a drysau pren i gyd-fynd â'r dirwedd goediog sy'n amgylchynu'r safle. Ystyrir bod dyluniad modern y cynnig a'r deunyddiau a ddewiswyd yn dderbyniol gan eu bod yn cyd-fynd â chymeriad datblygiadau newydd, modern o ansawdd uchel yn yr ardal ac ar yr Ynys gyfan.

Y prif bryder a godwyd ynghylch y dyluniad yw ffenestri'r ystafell haul arfaethedig ar y drychiad blaen. Bydd y ffenestri hyn yn gorchuddio'r drychiad blaen cyfan o'r llawr i lefel isaf y to ar oleddf, a byddant tua 1.75m o uchder. Mae yna ffenestri llai hefyd ar y drychiadau ochr (gyda drws ar un ochr) ac un ffenestr ar y drychiad cefn. Mae'r cynnig yn llai o faint na'r prif eiddo presennol ym Mhant y Bwlch sydd â llawer iawn o ffenestri arno'n barod, yn cynnwys ystafell haul sydd wedi'i wneud yn gyfan gwbl o wydr a 3 set o ddrysau patio ar y drychiad blaen, sydd yn agor allan i'r ardal eistedd tu allan ar y balconi balwstrad pren ar y llawr cyntaf. Ar ôl ymweld â'r safle, nodir bod drychiad blaen yr ystafell haul newydd arfaethedig ar fan uchel ffafriol sydd â golygfeydd tuag at y môr a thuag at Draeth Coch yn y pellter. Ystyrir y bydd y strwythur gryn bellter o olygfeydd cyhoeddus o draeth Llanddona ac ardal arfordirol Traeth Coch. Drychiad blaen yr ystafell haul yw'r drychiad agosaf y gellir ei weld yn uniongyrchol o'r tir mawr gyferbyn (Traeth Coch) sydd tua 2.5km i ffwrdd. Gellir gweld safle'r bwriad o'r traeth agosaf, sef Llanddona, dim ond pan mae'r llanw'n isel. Ystyrir bod agosatrwydd y datblygiad hwn, sy'n destun cais cynllunio gan ddeiliaid tŷ, i gymdogion yn dderbyniol gan fod y pellter yn fwy na'r Lleiafswm Dangosol a nodir yn Nodyn Canllaw 8, Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Pa mor agos at ei gilydd yw Datblygiadau.

Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal arfordirol awyr dywyll naturiol bwysig ar Ynys Môn. Byddai Amod (03) yn cael ei osod i sicrhau fod y gwydr addas cywir yn cael ei osod i amddiffyn yr awyr dywyll ac osgoi tresmasu gan oleuni ac osgoi effaith weledol niweidiol ar yr ardal o amgylch y cynnig. Gosodir Amod (04) hefyd i sicrhau bod yr ystafell haul yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r prif annedd yn unig. Mae defnydd ategol y cynnig wedi'i nodi hefyd yn y Datganiad Cynllunio a dderbyniwyd fel rhan o'r cais.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn eilradd i'r eiddo presennol o ran ei raddfa a'i faint ac nid yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol, felly mae'n briodol i'r annedd a'r ardal o'i amgylch.

(CCA – Dylai ffurf a maint y datblygiad barchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r tirwedd o'i amgylch. Rhaid ystyried effaith weledol y datblygiad arfaethedig yn ofalus cyn cyflwyno cais cynllunio.)

Mae'r dyluniad arfaethedig yn gweddu ac yn gwella cymeriad yr eiddo presennol, yn unol â Pholisi PCYFF3 ac AMG1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae ffurf a maint y datblygiad hefyd yn parchu cymeriad yr adeilad adeiledig a'r tirwedd o'i amgylch, yn unol â'r canllawiau yn y Nodiadau Canllawiau Cynllunio Atodol a ganlyn:

- Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir. Er y rhoddwyd ystyriaeth fanwl i'r gwrthwynebiad i'r cynnig a gyflwynwyd gan y cyngor cymuned, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad yr ardal i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol trwy ychwanegu amod (03) ffenestri ac amod (04) defnydd o'r ystafell haul fel rhan o'r penderfyniad

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(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.

- **A.02.02 – Cynllun Safle Arfaethedig Rev C**
- **A.BLOCK – Cynllun Safle Bloc Rev C**
- **A.01.01 – Cynlluniau + Edrychiadau Arfaethedig**

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

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion manwl llawn o'r holl wydr sydd i'w ymgorffori ar draws drychiad blaen yr Ardd-ystafell Newydd Arfaethedig. Bydd gan y manylion y cytunir arnynt uchafswm ffactor trawsyrru golau gweladwy uwch (VLT) o 0.65 +/- 0.05 a chael eu gosod ac yn weithredol cyn meddiannu'r annedd. Bydd unrhyw amnewidiad o ddeunydd, nodweddion a maint tebyg i'r hyn a gymeradwyir.

Rheswm - Er mwyn rheoli adlewyrchiad solar, bio-amrywiaeth a llygredd golau artiffisial

(04) Ni cheir meddiannu'r swyddfa gartref/campfa a ganiateir drwy hyn ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion sy'n atodol i'r defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif HHP/2021/303.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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/2022/43

Ymgeisydd: Mr Nathan Burdett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 6 uned busnes ynghyd a tirlunio a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Cyn SafleHeliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais ar ran yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais i godi 6 uned fusnes ynghyd â gwaith tirlunio a datblygu cylltiedig â'r datblygiad yn Nghyn-Faes Hofrenyddion, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caerdydd. Bydd yr unedau arfaethedig yn cael eu defnyddio at ddibenion (Dosbarth B1) defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8). Arwynebedd llawr mewnol cyfan yr unedau arfaethedig yw 916m².

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol sy'n cyfateb i gyfanswm arwynebedd o 0.69 hectar.

Yn union i'r gogledd o'r safle mae 10 uned fusnes a gwblhawyd yn 2020 fel rhan o Gam 1. Yn ystod 2021 rhoddwyd caniatâd cynllunio i 7 uned ychwanegol, sy'n ffurfio cam 2. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ffurfio cam 3 i bob pwrpas. I'r gogledd a'r gorllewin mae unedau diwydiannol, busnes a masnachol presennol yn ffurfio rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. Yn union i'r de mae ffordd yr A55.

Ceir mynediad o'r gogledd orllewin oddi ar Stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae'r cynigion yn cynnwys mannau parcio ceir, storfeydd beiciau, storfeydd biniau a thirlunio.

Mater(ion) Allweddol

P'un a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ai peidio, a fydd y cais yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ddynodedig a diogelwch priffyrdd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi Strategol PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg
Polisi Strategol PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hysgyrchedd Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffynnu
Polisi CYF 1: Diogelu, Dyrannu a Chadw Tir ac Unedau at Ddefnydd Cyflogaeth
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 1: Ardal o Gynlluniau Rheoli Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (2018) Rhifyn 10

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18 – Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23 – Datblygu Economaidd (2014)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad amodol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim Gwrthwynebiad
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim Ymateb

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar harddwch naturiol nac yn effeithio ar nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Oherwydd maint a natur y datblygiad efallai y bydd angen darparu cais i'r SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.
North Wales Fire & Rescue Service	No Response
GCAG / GAPS	Amod arfaethedig yn gofyn am weithredu rhaglen liniaru briodol yn ystod y datblygiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Egwyddor y datblygiad yn dderbyniol o fewn safle'r cais.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth Ddefnyddiol
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Gofynnwyd am ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r traffig dyddiol cyfartalog blyneddol a ragwelir gan y datblygiad arfaethedig, a'r effaith y rhagwelir y bydd hyn yn ei chael ar Gyffordd 2 yr A55.
Cadw Scheduled Monuments	Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiad yr henebion cofrestredig
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim Ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim Ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim Ymateb
Gritten Ecology	Gofynnwyd am amod i sicrhau y cedwir at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 22/02/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau'r maes hofrenyddion, newid defnydd y tir i safle amwynder dinesig a gorsaf trosglwyddo gwastraff ynghyd a gosod dau adeilad symudol a gosod pont bwysu, wedi'i gymeradwyo gydag amodau 04/08/09.

19LPA1023/SCR/CC – Barn Sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, AEA ddim yn ofynnol 30/09/15.

19LPA1023A/CC Cais llawn ar gyfer codi 10 uned busnes hyblyg ynghyd â maes parcio ac iard wasanaethu cysylltiedig, tirlunio, pwynt gwefru cerbydau trydan, paneli solar a dwy storfa biniau/ailgylchu a storfa feics, wedi'i gymeradwyo gydag amodau 07/12/2015.

19LPA1023B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 10 uned busnes (Dosbarth B1, B2 a B8) ar dir yn y cyn Safle, Ystâd Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu:

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin anheddiad Caergybi dan ddarpariaethau PCYFF 1 y CDLIC. Mae polisi strategol PS 13 o'r CDLIC yn datgan y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd drwy warchod a dyrannu safleoedd a thir at ddibenion cyflogi / busnes o dan ddarpariaethau CYF 1. Mae safle'r cais wedi'i ddynodi fel cais C10 dan ddarpariaethau CYF1 sy'n diogelu tir at ddibenion cyflogaeth diwydiannol. Ystyrir felly fod egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol dan bolisiau'r CDLIC.

Caiff datblygiadau newydd ar dir wedi'i ddatblygu'n flaenorol eu hannog ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), ar sail cynaliadwyedd i ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau presennol lle mae tir gwag neu dir a danddefnyddir ar gyfer dibenion addas fel yr hyn y gwneir cais amdano.

O ystyried yr ystyriaethau a ddisgrifir uchod mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol.

Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

Mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau masnachol / diwydiannol presennol a gwaith trin dŵr gwastraff. Mae ffin yr AHNE yn y man agosaf yn rhedeg ar hyd y rheilffordd i'r de orllewin, ac mae golygfeydd o'r AHNE i'w gweld drwy'r ardal y tu ôl i siop Morrison's. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos.

Tra nad yw safle'r cais o fewn yr AHNE o ystyried pa mor agos yw'r AHNE i'r de orllewin, mae gosodiad y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth berthnasol. Mae PCC yn esbonio mai prif amcan dynodi AHNE yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol, er y bydd yn briodol rhoi ystyriaeth i les economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

Fel yr eglurwyd yn flaenorol, mae'r cais ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol ar stad ddiwydiannol bresennol lle mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i sefydlu'n glir gan y dynodiad o dan CYF 1 y CDLIC sy'n golygu bod disgwyliad y bydd safle'r cais yn cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol arwyddocaol sydd nid yn unig yn sefydlu'r egwyddor o ddatblygu yn agos at yr AHNE ond hefyd yn ystyriaethau lles economaidd a chymdeithasol arwyddocaol sy'n briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu hasesu o dan ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.

O ran amcanion gwella a gwarchod yr AHNE, mae'r ystyriaethau canlynol yn berthnasol y bydd y cais yn gwella tir a ddatblygwyd o'r blaen, yn ogystal â'r tirlunio a'r edrychiad allanol yn amodol ar yr ystyriaethau a ddisgrifir isod.

Mae gofyniad statudol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried dibenion yr AHNE. Cymerwyd ystyriaeth o'r gofynion statudol hyn o ran defnyddio deunyddiau allanol priodol, gan wella safle'r cais trwy dirlunio. Mae'r arbenigwr tirwedd wedi asesu'r cais ac mae o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu ar harddwch naturiol nac yn effeithio ar nodweddion AHNE na rhinweddau arbennig.

Y Gymraeg:

Mae gwybodaeth yn cyd-fynd â'r cais cynllunio sy'n rhoi ystyriaeth ddyledus i'r effaith ar y Gymraeg. Daw i'r casgliad y bydd yr unedau busnes yn denu'r farchnad gyflogaeth leol o ran adeiladu a gweithredu a bod mân effeithiau llesol cyffredinol ar y Gymraeg yn debygol ac yn ogystal â darparu gwelliannau drwy arwyddion dwyieithog a defnyddio Uned Datblygu Economaidd y Cyngor i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cais, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf fel y nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n gosod yr amod y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu amwynder preswlydd lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Nid yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl o Gaergybi. O ystyried natur y cynnig a'r pellter i eiddo preswyl cyfagos a defnyddwyr tir ac eiddo eraill, ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo.

Awdurdod Prifffyrdd Lleol:

Bydd mynediad i safle'r cais o'r gogledd orllewin yn cysylltu'r briffordd gyhoeddus gyda ffordd fewnol a fydd yn gwasanaethu'r unedau. Bydd gan bob uned eu mannau parcio eu hunain. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd Lleol wedi asesu'r cynnig ac yn fodlon gyda'r cais.

Ymgynghorwyd â Llywodraeth Cymru hefyd ar y cais ac maent wedi gofyn i ragor o wybodaeth mewn perthynas â'r traffig dyddiol cyfartalog blyneddol a ragwelir a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig, a'r effaith y rhagwelir y bydd hyn yn ei chael ar Gyffordd 2 yr A55 gael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r ymgeisydd yn y broses o gyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdano.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill:

Mae ffin safle'r cais tua 250m i'r gogledd-ddwyrain o heneb gofrestredig Maen Hir Tŷ Mawr a rhyw 500m i'r gogledd-orllewin o heneb gofrestredig Siambr Gladdu Trefnath a bydd i'w weld o'r henebion cofrestredig. Bydd topograffi a llystyfiant yn darparu peth sgrinio o'r datblygiad o'r ddwy heneb, ond mi fydd yr adeiladau arfaethedig yn weladwy. Fe fyddan nhw fodd bynnag gydag adeiladu Parc Busnes Penrhos y tu ôl iddynt a gydag adeiladau mawr Archfarchnad Morrison's ac adeiladau cam gyntaf y datblygiad gerllaw iddynt. Ystyrir felly fod yna ddatblygiad modern sylweddol yn yr olygfa yma yn barod ac felly na fydd unrhyw adeiladau ychwanegol yn cael unrhyw effaith ar y ffordd mae'r siambr gladdu yn cael ei phrofi, ei deall a'i gwerthfawrogi. Ymgynghorwyd â Cadw ynghylch y cais ac maent wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar osodiad yr henebion cofrestredig.

Yn ogystal, ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y cais. Oherwydd natur hanesyddol yr ardal yn y gorffennol, mae amod wedi ei argymhell i sicrhau bod rhaglen liniaru briodol yn cael ei gweithredu yn ystod y datblygiad. Bydd y lliniaru hwn yn caniatáu i unrhyw ddeunydd archeolegol gael ei asesu'n gywir ac yn briodol, ei ail-godio ac, os oes angen mynd a'r deunydd oddi yno.

O ran ecoleg, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor na CNC yn amodol ar gadw at y mesurau lliniaru yn yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd ac mae hyn wedi'i reoleiddio drwy amod cynllunio.

Casgliad

Ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn alinio gyda'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ynghyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn dechnegol ac ni fydd niwed i fwynderau lleol, yr AHNE gerllaw, yr amgylchedd hanesyddol na diogelwch ffyrdd.

Argymhelliad

Mae ymateb Llywodraeth Cymru i'r ymgynghoriad yn dal heb ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Os ystyrir bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol, argymhellir caniatáu gydag amodau.

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn pen (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais a restrir isod oni nodir yn wahanol yn unrhyw un o amodau'r caniatâd cynllunio hwn :

**Cynllun Lleoliad – 39696-WOOD-XX-SK-A-0001_SO Rev P01
Trefniant Cyffredinol Drychiadau – 39696-WOOD-XX-P3-SK-A-0003 Rev P01
Cynlluniau Trefniant Cyffredinol – 39696-WOOD-XX-P3-XK-A-003 Rev P01
Trefniant Cyffredinol a Gosod Allan – 21069/401 Rev P1
Trefniant Cyffredinol Cynllun To – 39696-WOOD-XX-P3-SK-A-0005 Rev P01
Adrannau Trefniant Cyffredinol GA – 39696-WOOD-XX-P3-SK-A-006 Rev P01
Cynllun Safle 39696-WOOD-XX-P3-SK-A-0002_S0 Rev P01
Cynllun Tirwedd Meddal – 3969-XX-DR-L-0001 Rev A
Cyllun Arwyneb – 21069/402 Rev P1
Gwella Ffordd Fynediad – 21069/405 Rev P1
Aliniadau Fertigol Ffordd Fynediad – 21069/404 Rev =P1
Taflen Manylion Draenio 1– 21069/502 Rev P1
Taflen Manylion Draenio 2 – 21069/503 Rev P1
Taflen Manylion Draenio 3 – 21069/504 Rev P1
Cynllun Draenio – 21069/501 Rev P1
Datganiad Cynllunio
Mynegai Addasrwydd Cynefin (HIS) ac Arolwg EDNA ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog – EE.880.20.TY
Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol**

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

(03) Rhaid i'r holl waith adeiladu, cynnal a chadw, atgyweirio mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn fynd rhagddo'n gaeth ac yn gyfan gwbl unol â'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol a'r Mynegai Addasrwydd Cynefin (HIS) ac Arolwg EDNA ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog. EE.880.20.TY

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn cynllun goleuo'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedi hynny'n cael ei weithredu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd yn weithredol cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau ac yna ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a diogelu ecoleg, diogelwch priffyrdd ac atal llygredd golau.

(05) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o amgylch wedi eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r slab a'r lefelau arfaethedig a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau datblygiad boddhaol.

(06) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod a) manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei wneud, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo ganddo, o fewn chwe mis i ddyddiad cwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rheswm:

1) Sicrhau gweithrediad rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

(07) Rhaid i'r holl waith plannu yn y manylion tirweddu a gymeradwywyd yn (3969-XX-DR-L-0001 Rev A) gael ei gwblhau yn y tymhorau plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r safle neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf; a bydd unrhyw goed neu blanhigyn sy'n marw, yn cael eu symud neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio o fewn cyfnod o 10 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad yn cael eu disodli ag eraill o faint a rhywogaeth debyg yn y tymor plannu nesaf. Rhaid cadw'r plannu am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn i'r cais integreiddio i'r ardal fel sy'n ofynnol ym Mholisiâu'r CDLIC PCYFF 3 a PCYFF 4.

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

Rhif y Cais: FPL/2021/370

Ymgeisydd: Mr M Owen

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newidiadau i caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 (newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, yn

Lleoliad: Chwarelau, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais y ddau aelod lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r briffordd.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais cynllunio llawn i ddiwygio caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau yn Chwarelau, Brynsiencyn.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw pa un ai a ydi'r newidiadau'n dderbyniol o safbwynt dyluniad a diogelwch y briffordd.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Bryan Owen	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion yn ymwneud â diogelwch y Briffordd
Cynghorydd Peter Rogers	Wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion yn ymwneud â mabwysiadu'r ffordd
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r man pasio sydd wedi cael ei greu a hefyd yn hapus hefo'r newidiadau i'r man parcio newydd.

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 02/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 6 llythyr.

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

- Dylid lleoli'r man pasio yn yr un lleoliad a ddangoswyd ar y cais blaenorol
- Nid yw'r man pasio sydd wedi cael ei greu yn dderbyniol ac ni osodwyd wyneb caled arno
- Mae'r man pasio yn beryglus ac ar droad ddall
- Mae damweiniau bron â digwydd ar y ffordd
- Materion yn ymwneud a pha un ai a ydi'r ffordd yn ffordd breifat neu wedi'i mabwysiadu
- Mae cymdogion yn defnyddio'r ffordd ac mae angen mynediad 24/7
- Pam fod angen 4 man parcio, cynyddu maint yr adeilad a thanc septig ar wahân ar gyfer 1 llety gwyliau
- Gwrthodwyd y cais yn y gorffennol oherwydd bod y ffordd yn anniogel ar gyfer traffig ychwanegol.

Yr ymatebion i'r gwrthwynebiadau:

- Cyflwynwyd y cais cynllunio hwn gan nad oedd yr ymgeisydd wedi cytuno ar leoliad y man pasio cyn dechrau ar y gwaith.
- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r man pasio sydd wedi cael ei greu.
- Nid yw statws y ffordd yn rhywbeth y gellir ei ystyried yn achos y cais cynllunio hwn
- Mae'r newidiadau wedi cael eu hystyried a bernir eu bod yn cydymffurfio gyda'r polisiâu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y cynnig nawr yn cysylltu â'r tanc septig sydd eisoes wedi'i leoli ar dir yn Chwarelau.
- Ystyrir pob cais cynllunio yn unigol. Fodd bynnag, mae'n bwysig nid bod caniatâd eisoes wedi'i roi i newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/212.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/212 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, dymchwel rhan o'r adeilad allanol, gwneud newidiadau a chodi estyniadau ynghyd â chreu man pasio newydd i gerbydau ar dir yn - Chwarelau, Brynsiencyn - Caniatáu

45C491 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd â newidiadau ac estyniadau yn - Chwarelau, Brynsiencyn - Gwrthod

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Caniatâd Cynllunio Blaenorol

Rhoddwyd caniatâd cynllunio o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/212 i newid defnydd yr adeilad allanol yn llety gwyliau, dymchwel rhan o'r adeilad allanol, gwneud newidiadau a chodi estyniadau ynghyd â chreu man pasio newydd i gerbydau ar dir yn - Chwarelau, Brynsiencyn.

Diwygiadau

Man Pasio

Roedd amod (06) o'r caniatâd blaenorol yn mynnu bod yr ymgeisydd yn darparu manylion ynglŷn ag adeiladwaith a lleoliad y man pasio cyn dechrau ar y gwaith. Cwblhawyd y man pasio heb gyflawni'r amod hwn. Adeiladwyd y man pasio mewn lleoliad gwahanol i'r darluniau a gymeradwywyd. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn fodlon gyda'r man pasio a'i lleoliad.

Trefniadau Parcio

Mae'r trefniadau parcio wedi cael eu diwygio, a bydd ceir yn cael eu parcio o flaen yr adeilad allanol yn hytrach na o fewn cwrtil Chwarelau. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio newydd.

Newidiadau i'r adeilad

Mae'r newidiadau i'r adeilad fel a ganlyn:-

- Drychiad De Ddwyreiniol – 2 ddrws Ffrengig yn hytrach na 2 ffenestr a drws fel y cymeradwywyd yn flaenorol
- Drychiad Gogledd Orllewinol – 1 drws wedi'i ychwanegu i'r estyniad
- Drychiad De Orllewinol – lleoliad yr estyniad a gymeradwywyd wedi symud fymryn ac estyniad bach a phortsh wedi'i ychwanegu.

Bernir bod y newidiadau'n dderbyniol ac na fyddant yn cael dim mwy o effaith ar yr eiddo preswyl cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

Casgliad

Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r man pasio sydd wedi cael ei greu a'r trefniadau parcio newydd. Bernir bod y newidiadau i'r adeilad yn rhai mân ac na fyddant yn cael effaith negyddol ar yr ardal nac ar unrhyw eiddo preswyl cyfagos. Bernir bod y newidiadau'n dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

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

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder

(03) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Bydd y gwaith datblygu'n cael ei wneud yn unol ag Adran 8.1 Camau Lliniaru ar gyfer Ystlumod yn yr Asesiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod a baratowyd gan Egniol Environmental Ltd, Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf, 2018 a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod FPL/2019/212.

Rheswm – Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(06) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau GA001 Adolyiad B cyn y bydd rhywun yn defnyddio yr uned gwyliau yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(07) 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, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchymynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;

(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 amllder 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) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y

gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgymrwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

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

(ix) Cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth a rhybuddion ymlaen llaw mewn perthynas â'r cynllun a gymeradwywyd i'r Cyngor a chydranddeiliaid eraill; 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.

(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y o dan cais cynllunio rhif FPL/2021/370 a FPL/2019/212 ac yn unol a'r amodau sydd wedi ei osod.

- **Cynllun**

Lleoliad a Cynllun Bloc GA001 Adolygiad B

- **Drychiadau**

a Cynlluniau Llawr Arfaethedig – GA004

- **Adroddiad**

Gwerthusiad Strwythurol gan Sam P Jones Cyf – 1718481/01/A derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212

- **Asesiad**

Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg o Bresenoldeb Ystlumod– Egniöl Fersiwn 1.0 dyddiedig Gorffennaf 2018 derbyniwyd gyda cais cynllunio FPL/2019/212

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

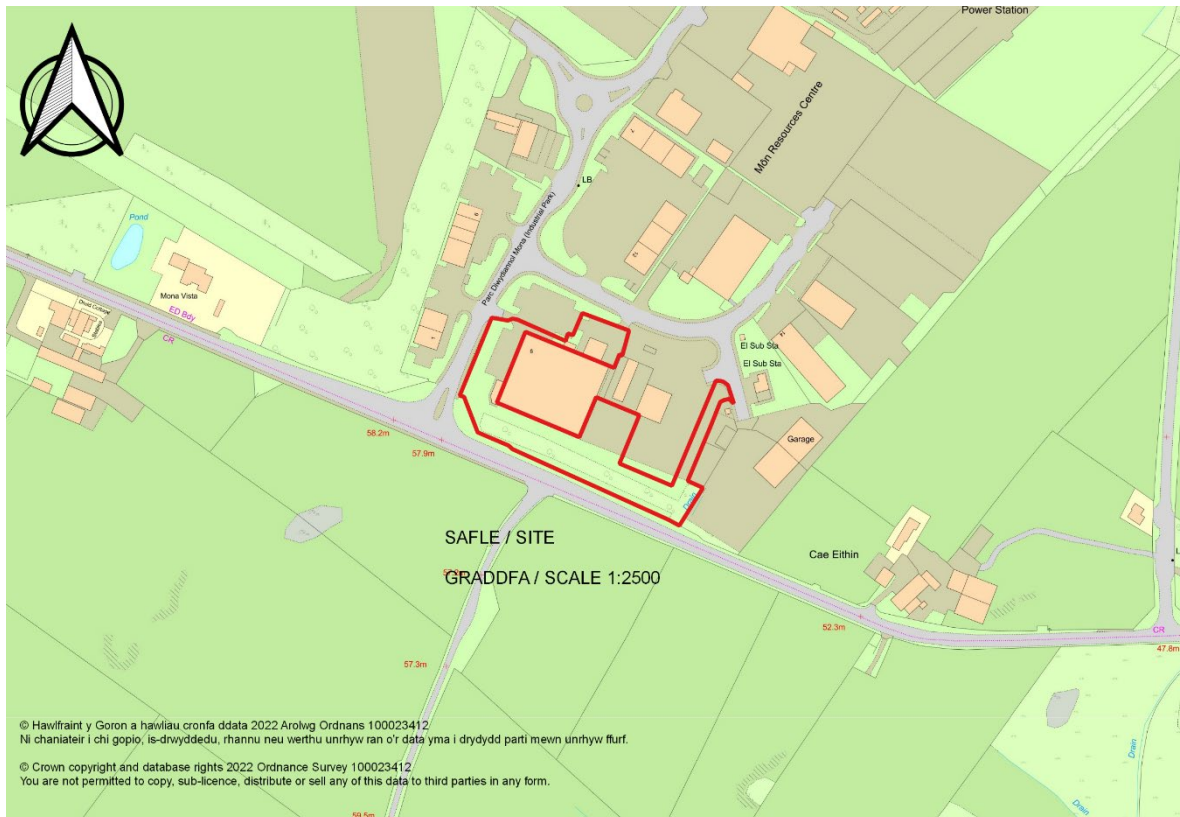
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/36

Ymgeisydd: Mona Island Dairy Ltd

Bwriad: Cais llawn i addasu ac ehangu yr adeilad presennol (gan gynnwys estyniad a gymeradwywyd fel rhan o'r cais cynllunio FPL/2020/234), codi seilos ychwanegol, creu maes parcio ceir, creu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr, tirlunio ynghyd â gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Mona Island Dairy, 8 Parc Ddiwydiannol Mona, Mona



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio'n cynnwys tir ym mherchnogaeth y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud ag Adeilad Mona Dairy sydd wedi'i leoli ger y fynedfa i Stad Ddiwydiannol Mona. Er bod gweddill y Stad Ddiwydiannol wedi'i lleoli tuag at ran ogleddol y safle, mae priffordd yr A5 union i'r de o'r safle.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2019 o dan gyfeirnod 14C28H/2/ECON i addasu ac ymestyn yr uned bresennol ar y safle hwn yn ffatri gynhyrchu caws, yn cynnwys codi 17 seilo llefrith. Yn dilyn hynny, rhoddwyd caniatâd cynllunio i gais ar wahân o dan gyfeirnod FPL/2022/234 i ymestyn yr adeilad presennol i greu ardal halltu, codi adeilad ar gyfer Gwaith Trin Elifion ynghyd â gwaith cysylltiedig arall.

Mae'r cais presennol yn ffurfio trydydd cam y datblygiad mewn perthynas â'r ffatri gynhyrchu caws. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys estyniad i adeilad presennol / adeilad a gymeradwywyd yn flaenorol. Byddai seilos ychwanegol yn cael eu codi hefyd, yn ogystal â maes parcio a mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, ynghyd â thirlunio a gwaith cysylltiedig arall.

Mater(ion) Allweddol

A ellir cyfiawnhau'r cynnig yn y lleoliad hwn, a yw'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyl ar ddiogelwch y briffordd ac ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) "CDLIC":
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg
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 Effeithiau Trafnidiaeth
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 13: Darparu cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus
Polisi CYF1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth
Polisi Strategol PS19: Gwarchod a ble bo'n briodol, gwella'r amgylchedd naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 11 (2021) "PCC"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)

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

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

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Oherwydd maint a natur y datblygiad efallai y bydd angen cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) am gymeradwyaeth cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn dangos bod y datblygwr yn ystyried technegau cynaliadwy i reoli dŵr wyneb, ond, hyd nes cyflwynir cais i'r SAB, mae peth ansicrwydd yn parhau ynghylch a fydd gosodiad arfaethedig y safle yn caniatáu cydymffurfiaeth lawn â'r gyfres o safonau systemau draenio cynaliadwy (SuDS) cenedlaethol.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim Gwrthwynebiad
Gritten Ecology	Yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, yn cynnwys yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol a gyflwynwyd. Rhoddwyd sylw i'r cais i ddiwygio'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd i gynnwys plannu mwy o rywogaethau brodorol trwy gyflwyno cynllun diwygiedig.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gofynnir am amod ynghylch Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu fel rhan o unrhyw ganiatâd a roddir.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad. Yn fodlon na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar rywogaethau a warchodir nac ar unrhyw safleoedd a warchodir.
GCAG / GAPS	Dim Gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ar ôl derbyn cynllun tirwedd diwygiedig ac argymhellir Amod i sicrhau bod y cynllun tirlunio'n cael ei wireddu.
Cadw Scheduled Monuments	Dim Ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim Ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Mae sylwadau wedi'u cynnwys ym mhrif gorff yr adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cynigiwyd amodau i sicrhau bod yr Adroddiad Asesiad Sŵn a mesurau lliniaru'n cael eu cyflawni.
Dwr Cymru Welsh Water	
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Dim Ymateb
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Cefnogir y datblygiad arfaethedig oherwydd lefel sylweddol y buddsoddiad arfaethedig, y swyddi

	fyddai'n cael eu creu ar y safle ac ar unedau amaethyddol cysylltiedig yng Nghymru.
Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council	Dim Ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad safle a dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 09/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

14C28H/2/ECON – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau sydd yn cynnwys gosod seilos yn Caniatawyd gydag amodau 25.06.19.

14C28C/TR Codi uned fwyd ar hap 25,000 troedfedd sgwâr. Caniatawyd gydag amodau 03.12.97. Roedd Amod (08) y caniatâd cynllunio'n cyfyngu defnydd yr adeilad ar gyfer dibenion B1, B2 a B8. Nid oedd y caniatâd cynllunio hwn yn ymestyn i ran ddwyreiniol y plot sydd wedi'i gynnwys yn rhannol yn awr yn y cais cynllunio yr ymwna'r adroddiad hwn ag o. Nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn cynnwys unrhyw gyfyngiadau o ran oriau gwaith neu ddiwrnodau'r wythnos.

FPL/2020/234 – Cais llawn ar gyfer codi warws gynhyrchu bwyd, ymestyn yr adeilad presennol i greu ardal halltu, codi tanc Gwaith Trin Elifion, tanc cydbwyso a strwythurau cysylltiedig (rhannol ôl-weithredol mewn perthynas â'r sylfeini), creu pyllau gwanhau, codi adeiladu i gynnwys unedau DAF, addasu pwyntiau mynediad presennol ynghyd â newidiadau i'r trefniadau parcio presennol, dad-fabwysiadu rhan o'r briffordd a fabwysiadwyd ynghyd â thirlunio a gwaith cysylltiedig.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio a Chyd-destun:

Rhodddwyd caniatâd cynllunio yn 2019 o dan gyfeirnod 14C28H/2/ECON i addasu ac ymestyn yr uned bresennol ar y safle hwn yn ffatri gynhyrchu caws a chodi 17 seilo llefrith. Roedd y cynnig yn cynnwys ymestyn y datblygiad hefyd ar ran o'r plot diwydiannol i'r de ddwyrain o safle'r cais ac roedd y rhan hwn o'r datblygiad yn cynnwys 20 tanc seilo fertigol, tanciau ac adeilad anweddu a byddai'r strwythurau talaf ar y rhan hwn o'r datblygiad yn mesur tua 14.2 metr o uchder. Derbyniwyd bryd hynny y byddai'r ffatri gynhyrchu caws yn gweithredu 7 diwrnod yr wythnos a 24 awr y dydd.

Cymeradwywyd yr ail gam yn 2021 o dan gyfeirnod FPL/2020/234. Roedd y caniatâd yn cynnwys codi warws cynhyrchu bwyd, ymestyn adeilad oedd yn bodoli eisoes i greu ardal halltu, codi tanc Gwaith Trin Elifion, tanc cydbwyso a strwythurau cysylltiedig (rhannol ôl-weithredol mewn perthynas â'r sylfeini), creu pyllau gwanhau, codi adeilad i gynnwys unedau DAF, addasu pwyntiau mynediad sy'n bodoli eisoes ynghyd ag addasu trefniadau parcio, dad-fabwysiadu rhan o'r briffordd a fabwysiadwyd ynghyd â thirlunio a gwaith cysylltiedig.

Byddai'r ail gam yn hwyluso'r busnes trwy greu ffatri gynhyrchu caws fodern ar y safle hwn a fyddai'n codi cynhyrchiant o 2,500 tonnall i 7,800 tonnall y flwyddyn ac yn ehangu'r amrywiaeth o gaws a gynhyrchir.

Mae'r cais presennol ar gyfer trydydd cam y datblygiad. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys estyniad i'r adeiladau presennol / adeiladau a gymeradwywyd. Byddai hyn yn caniatáu creu warws fwy, creu swyddfeydd / ystafell hyfforddi a chyfleusterau i staff, ynghyd â storfa ar gyfer paledi.

Mae'r cais hefyd yn cynnwys codi chwe seilo ychwanegol ar hyd y drychiad gorllewinol. Byddai rhannau uchaf y seilos yn gyson ac uchder presennol yr adeilad. Byddai 18 seilo ychwanegol yn cael eu codi i'r gogledd o'r adeilad a byddai eu uchder yn cyd-fynd ag uchder yr estyniad arfaethedig.

Mae'r cynnig yn cynnwys addasu'r gosodiad a gymeradwywyd hefyd. Byddai'r datblygiad yn golygu darparu llefydd parcio i'r de o'r adeilad, gan greu 36 o lefydd parcio ynghyd â lle cyn wedi'i dirlunio. Byddai newidiadau i'r gosodiad hefyd yn cynnwys mynedfa i gerbydau o'r gogledd ddwyrain y byddai modd cael mynediad iddi o ffordd fewnol y stad.

Bwriedir gwneud gwaith tirlunio ar draws y safle, ac yn arbennig ar hyd y terfyn deheuol. Mae mesurau lliniaru ecolegol oddi ar y safle yn cael eu cynnig hefyd a fydd yn cynnwys plannu coed i greu coetir newydd.

Byddai'r gwaith ehangu yn arwain at gynyddu cynhyrchiad o 7,800 tonnelli i 18,000 tonnelli y flwyddyn ar ôl ei gwblhau, a byddai 150 miliwm litr o lefrith o 35 fferm yng Nghymru'n cael ei droi'n 18,000 tonnelli o gaws.

Egwyddor y Datblygiad:

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

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

Lleolir y datblygiad arfaethedig mewn ardal sy'n ffurfio rhan o ddynodiad C31 o dan bolisi CYF 1 y CDLIC sydd yn diogelu Stad Ddiwydiannol Mona ar gyfer defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu). Yn unol â sylwadau Uned Ddatblygu Economaidd y cyngor, cefnogir y cynnig i greu ffatri gynhyrchu caws fodern ar y safle hwn oherwydd y buddsoddiad sylweddol arfaethedig, y swyddi a fyddai'n cael eu creu ar y safle ac ar unedau amaethyddol cysylltiedig yng Nghymru. Bydd yr ehangu gan Mona Island Dairy yn cefnogi cyflogaeth wledig yn uniongyrchol yn y ffatri (yn ychwanegol i'r swyddi presennol) ac yn anuniongyrchol trwy brynu gan ffermydd llaeth lleol a thrwy'r gadwyn gyflenwi ehangach.

Er nad yw safle'r cais a'r stad ddiwydiannol yn ei chyfanrwydd wedi'u lleoli gerllaw'r aneddiadau agosaf yng Ngwalchmai a Bodffordd, maent wedi'u lleoli ar y prif lwybr bws rhwng Caerdybi a Bangor (sef y lefel uchaf o aneddiadau yn strategaeth aneddiadau'r CDLIC) ac mae safle bysiau ar y stad ddiwydiannol gerllaw safle'r cais. Yn y cyswllt hwn, gellir ystyried bod y datblygiad arfaethedig mewn lleoliad cymharol gynaliadwy ar sail mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn nghyd-destun gwledig Ynys Môn.

Gan fod yr uned sy'n destun y caniatâd cynllunio hwn eisoes â defnydd cyfreithiol fel ffatri gynhyrchu caws a bod safle'r cais wedi'i leoli o fewn dynodiad sydd yn diogelu'r stad ddiwydiannol at y dibenion hyn, yn amlwg mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Y Gymraeg:

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar yr Awdurdodau Cynllunio Lleol i ystyried y Gymraeg wrth benderfynu ar gais cynllunio, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technol 20.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwy Gorffennaf 2019) yn rhoi canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau ynglŷn â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Cyflwynwyd gwybodaeth sy'n rhoi ystyriaeth ddyledus i effaith y datblygiad ar y Gymraeg.

Deur i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn darparu buddsoddiad sylweddol yn yr ardal o'i gwmpas a fyddai'n creu nifer o swyddi uniongyrchol ac anuniongyrchol. Byddai cam cyntaf ac ail gam y datblygiad yn creu 64 o swyddi llawn amser tra byddai'r trydydd cam yr ymwna'r cais hwn ag o yn creu 20 o swyddi llawn amser ychwanegol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gweithio gyda nifer o ffermwyr lleol hefyd ac yn creu cyfleoedd i'r sector adeiladu lleol yn ystod y gwaith datblygu. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol yng Ngogledd Cymru lle bo hynny'n bosib a buddsoddi mewn pobl ifanc trwy weithio'n agos iawn â darparwyr addysg lleol megis Coleg Menai.

Mae'r ymgeisydd wedi ymrwymo hefyd i roi enw Cymraeg ar y datblygiad a disgwylir mai 'Llaethdy Mona' fydd yr enw.

O ystyried yr ystyriaethau uchod, ystyrir felly na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg.

Amwynderau Preswyl:

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae safle'r cais wedi'i leoli mewn dynodiad C31 sy'n dynodi'r safle ar gyfer dibenion B2. Fel yr esboniwyd eisoes, rhoddwyd caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer ffatri gynhyrchu caws a fyddai'n gweithredu 7 diwrnod yr wythnos a 24 awr y dydd. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol wrth asesu effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl yr ardal.

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

Ni fwriedir gosod peiriannau ychwanegol fel rhan o'r trydydd cam. Mae'r bwriad yn parhau i gynnwys ffens acwstig 2.5m o'r un fanyleb â'r hyn a gymeradwywyd fel rhan o'r cais blaenorol ar hyd terfyn dwyreiniol y safle, ac eithrio un rhan er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau. O ran sŵn, mae adran lechyd yr Amgylchedd y Cyngor wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ar yr amod y cydymffurfir â'r adroddiad sŵn a gyflwynwyd a bod ffens acwstig yn cael ei darparu ar hyd terfyn y safle.

Priffyrdd:

Mae'r cynnig yn cynnwys creu mynedfa newydd i gerbydau i'r gogledd ddwyrain er mwyn darparu mynediad i geir i'r maes parcio arfaethedig ar ochr ddeheuol yr adeilad. Byddai'r maes parcio'n darparu cyfanswm o 36 o lefydd parcio, yn cynnwys dau le parcio hygyrch. Mae datblygiadau eraill yn gysylltiedig â'r briffordd yn cynnwys mynedfa newydd arfaethedig i gerddwyr o'r maes parcio ar ochr orllewinol safle'r cais i gysylltu â'r llwybr troed i mewn i'r stad. Byddai lorïau'n parhau i ddefnyddio'r pwyntiau mynediad sy'n bodoli'n barod.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig, yn ddarostyngedig i osod amod yn gofyn bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo.

Ecoleg a Bioamrywiaeth:

Mae dyletswydd ar y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) i geisio cynnal a gwella bioamrywiaeth wrth iddo gyflawni ei swyddogaethau fel y disgrifir yn sylwadau'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol.

Cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais. Daw i'r casgliad bod y safle ehangach yn cynnal peth diddordeb bioamrywiaeth sylweddol ar ffurf coed ymylol a ffos sydd â llystyfiant ynddi sydd â'r potensial ar gyfer adar sy'n bridio ac ystlumod sy'n clwydo ac yn bwydo.

Mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cynnwys darpariaeth oddi ar y safle a fyddai hefyd yn gweithredu fel mesurau lliniaru ar gyfer y cam blaenorol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae nifer o safleoedd yn cael eu trafod ond ni phenderfynwyd ar leoliad terfynol eto. Serch hynny, cyflwynwyd manylion y mesurau lliniaru a fyddai'n cynnwys plannu coetir newydd, cynefin ar gyfer ymlusgiaid, cynefin nythu ar gyfer adar, glaswelltir wedi'i wella'n rhannol gyda blodau gwyllt a chreu gwrychoedd.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi asesu'r cais ac roedd yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig, yn cynnwys yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol. Rhoddwyd sylw i gais i ddiwygio'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd i gynnwys plannu mwy o rywogaethau brodorol trwy gyflwyno cynllun diwygiedig.

Gan y byddai'r mesurau lliniaru'n cael eu darparu oddi ar y safle, bydd angen cytundeb cyfreithiol fel rhan o unrhyw ganiatâd i sicrhau fod hyn yn cael ei wireddu. Byddai'r cytundeb hefyd yn cynnwys y gofynion i ddarparu swm o £1,000 y flwyddyn am gyfnod o 20 mlynedd i sicrhau bod y mesurau ecolegol yn cael eu rheoli'n llwyddiannus.

Ardal Tirwedd Arbennig "ATA":

Mae Polisi PCYFF 4 yn nodi bod rhaid i bob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas a gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar stad ddiwydiannol a bydd y datblygiad i'w weld yn bennaf yn erbyn cefnlen y stad ddiwydiannol ac yng nghyd-destun y maes awyr gerllaw.

Nid yw'r safle oddi mewn i dirwedd ddynodedig ond mae gerllaw cornel gogledd orllewin Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) Cors Malltraeth a'r Cyffiniau - sydd yr ochr arall i'r A5. Nid oes gan yr ATA osodiad diffiniedig ac mae gan y safle ymddangosiad diwydiannol sydd wedi hen sefydlu. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar yr ATA.

Mae'r cais gwreiddiol yn cynnig cael gwared â llystyfiant ar y terfyn ar hyd coridor yr A5 a fydd yn cael effaith leol gan ei fod yn darparu sgrin werthfawr na fydd yn cael ei ailosod yn unol ag ystyriaethau PCYFF4. Er bod y dyluniad a gorffeniad o safon uwch yn gwneud yn iawn am hynny i ryw raddau, ystyriwyd nad oedd cael gwared arno yn parchu, cynnal neu'n ategu nodwedd gadarnhaol ar y safle, yn unol â gofynion y polisi.

Derbyniwyd cynllun tirlunio diwygiedig a fydd yn darparu sgrin fwy effeithiol na'r hyn a gynhwyswyd yn y cais gwreiddiol. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau bod cynllun tirlunio'n cael ei roi ar waith yn ystod y tymor cyntaf ar ôl cwblhau neu ei ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf.

Ystyriaethau Perthnasol Eraill:

Mae Maes Awyr Mona wedi'i leoli yn agos i'r safle i'r gogledd orllewin ac mae'n cael ei ddefnyddio gan awyrennau milwrol at ddibenion hyfforddi. Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Peryglon Adran gyda'r cais sydd yn nodi'r mesurau ar gyfer rheoli peryglon adar o dan amgylchiadau arferol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd y Weinyddiaeth Amddiffyn wedi ymateb i'r ymgynghoriad.

Mae yna heneb gofrestredig (Beddrod Graiglas) tua 380 metr i'r de orllewin o safle'r cais. Wrth ystyried cynigion datblygu sy'n effeithio ar osodiad heneb ceir rhagdybiaeth o blaid eu cadwraeth ffisegol yn y fan a'r lle, h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion a fyddai'n golygu addasiadau sylweddol neu'n achosi difrod, neu a fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol gan achosi niwed oddi mewn i osodiad yr olion. Fel y nodwyd yn flaenorol, mae dau gam eisoes wedi cael eu cymeradwyo ar y safle ac ystyriwyd hyn wrth asesu'r effaith ar yr heneb gofrestredig gerllaw. Nid yw Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) wedi nodi unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac nid oedd Cadw wedi ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn agos at y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus. O'r herwydd, mae angen hawddfaint o 3m y naill ochr i linell ganol pibell prif gyflenwad dŵr 90mm, 4m y naill ochr i linell ganol

pipell prif gyflenwad dŵr 200mm a 5m y naill ochr i linell ganol prif bibell prif gyflenwad dŵr 16 modfedd. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais hwn ac maent wedi datgan ei bod yn ymddangos y byddai rhannau o'r wal gynnal, y ramp mynediad a'r seilos i'r gogledd o'r datblygiad arfaethedig wedi'u lleoli o fewn yr hawddfaint gofynnol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae'r ymgeisydd yn rhoi sylw i'r pryderon hyn ac mae'n ceisio datrys y mater trwy gynnal arolygon o'r safle.

Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn ar stad ddiwydiannol ac mae'n cael ei gefnogi o ran y buddsoddiad a'r swyddi arfaethedig.

Roedd nifer o ymatebion ymgynghori angen eu datrys ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Maent yn cynnwys y Weinyddiaeth Amddiffyn, Cadw a Dŵr Cymru. Mae gwaith yn cael ei wneud gan yr ymgeisydd i fynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan Dŵr Cymru.

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

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn ymatebion derbyniol i'r ymgynghoriadau nad ydynt wedi cael eu datrys eto, a restrir yn yr adroddiad, bod caniatâd cynllunio'n cael ei GANIATÁU gyda'r amodau cynllunio a ganlyn ac unrhyw amodau eraill a argymhellir gan yr ymgynghoreion sydd eto i ymateb. Byddai angen cytundeb cyfreithiol hefyd i sicrhau bod mesurau lliniaru oddi ar y safle'n cael eu cwblhau a'u rheoli'n unol â hynny.

(01) Rhaid i'r datblygiad gychwyn cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir trwy hyn gael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y'u rhestrir isod, oni bai y nodir yn wahanol yn unrhyw un o'r amod a osodwyd ar y caniatâd cynllunio hwn:

Cynllun Lleoliad - 20335_P3_P 100 Rev D

Manylion Ffens Acwstig – 20335_P-601

Strategaeth Ddraenio Cam 3 p2018-011 Rev D

Dyluniad Tirlunio Caled – 636-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P02

Dyluniad Tirlunio Meddal – 636-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P02

Croestoriadau Arfaethedig – 20335_P3_P_302

Cynllun Safle Arfaethedig – 20335_P3_P 102 Rev E

Cynllun Llawr Daear Arfaethedig – 20335_P3_P 200 Rev D

Drychiadau Arfaethedig – 20335_p3_p 210 Rev E

Cynllun To Arfaethedig – 20335_P3 201 Rev D

Adroddiad Asesiad Sŵn (01 Medi 2021) RS Acoustic Engineering Mona Dairy Phase II Landscape

Paled Dylunio – 636-STO-XX-XX-RP-L-0001

Asesiad Ecololegol a Chynnig Lliniaru – Eco Scope Ecological Solutions

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Cyn gosod unrhyw oleuadau allanol, rhaid cyflwyno manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad, yn cynnwys lefelau Lux (lumen fesul metr sgwâr) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun goleuo a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Bydd y goleuadau'n cael eu cynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd trwy gydol oes y datblygiad ac ni fydd unrhyw oleuadau ychwanegol yn cael eu gosod.

Rheswm: I atal llygredd golau.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio yn gwbl unol â 636-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P02 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni sydd, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw, yn dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu lwyni o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai hynny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

**(05) Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â disgrifiadau a lliwiau'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad a gynhwysir yn y dogfennau a ganlyn: Ffurflenni Cais;
Drychiadau Arfaethedig – 20335_p3_p 210 Rev E**

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal.

(06) Bydd y gwaith o adeiladu a gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn cydymffurfio'n llwyr ac yn gyfan gwbl â'r Adroddiad Asesu Sŵn (01 Medi 2021) gan RS Acoustic Engineering. Bydd y mesurau lliniaru sŵn yn yr Adroddiad Acwstig a'r ffens acwstig a ddangosir yn narlun rhif 20335_P-601 a gymeradwyir yma yn cael eu cwblhau/codi yn eu cyfanrwydd cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma ddechrau. Os bydd angen adnewyddu'r ffens am unrhyw reswm, bydd y ffens newydd yn cael ei hadeiladu ar unwaith ac yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu amwynderau meddianwyr eiddo preswyl yn y cyffiniau.

(07) Ni fydd unrhyw adeiladau a gymeradwyir trwy hyn yn cael eu codi uwchlaw lefel slab hyd nes bydd Cynllun Rheoli Peryglon Adar wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, mewn ymgynghoriad â'r Weinyddiaeth Amddiffyn. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Peryglon Adar gynnwys mesurau dylunio i leihau unrhyw gynnydd yn nifer rhywogaethau peryglus (yn bennaf adar mawr neu adar sy'n heidio at ei gilydd) o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig, ac yn arbennig dylid darparu mesurau i atal gwyllanod rhag bridio (gan ddefnyddio dulliau trwyddedig priodol) ar y safle. Rhaid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion a nodir yn y Cynllun

Rheswm: I leihau'r posibilrwydd y bydd gwaith a gymeradwywyd yn darparu cynefin dymunol i adar peryglus mawr neu adar sy'n heidio at ei gilydd

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.