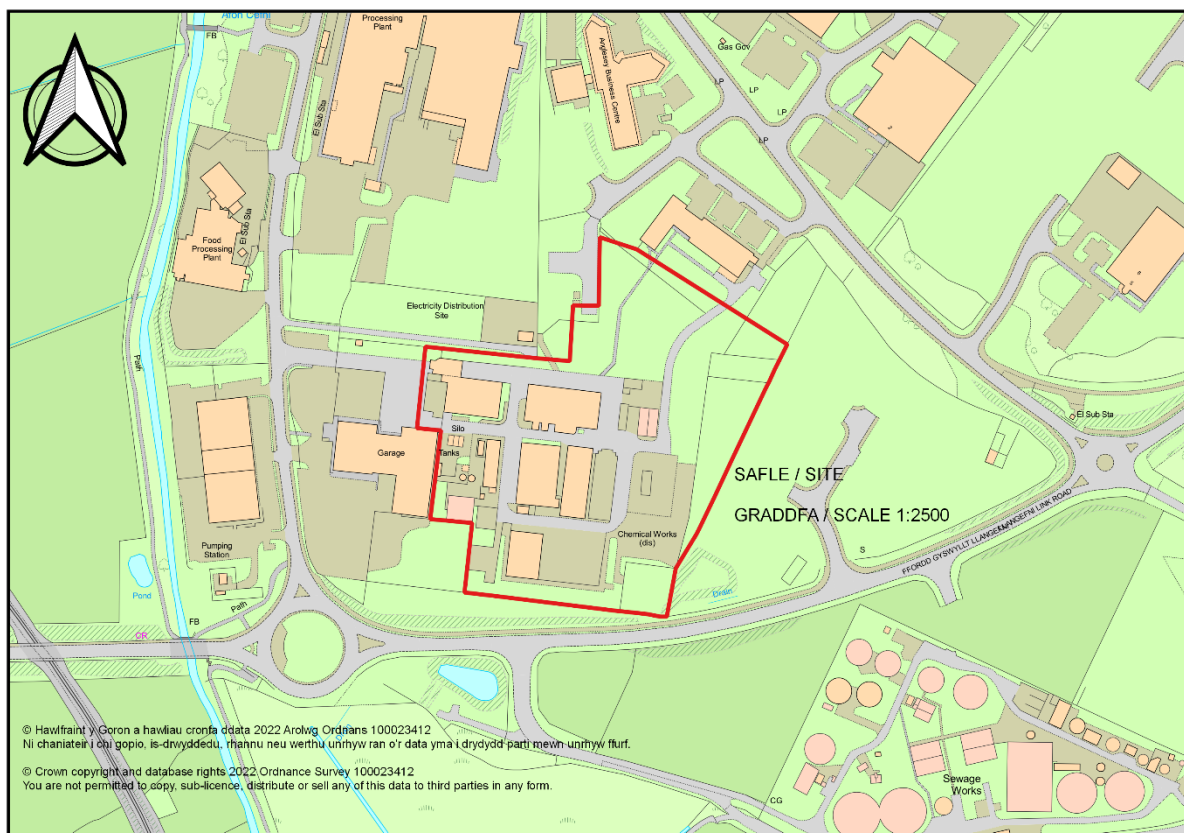


Rhif y Cais: VAR/2022/36

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Môn

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (caniatâd materion a gadwyd yn ôl) o ganiatâd cynllunio rhif OP/2019/6 (dymchwel cyn weithle cemegol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu amser ychwanegol i gyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn yr hen safle

Lleoliad: Peboc, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais dan Adran 73 i amrywio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) caniatâd cynllunio cyfeirnod OP/2019/6 (dymchwel gwaith cemegol blaenorol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu amser pellach ar gyfer cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn hen Waith Cemegol Peboc, Llangefni.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Llangefni ac wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd). Mae gan safle'r cais arwynebedd o tua 2.9 hectar. Mae gan y safle adeiladau mawr yn bennaf sy'n gysylltiedig â'r hen Waith Cemegol Peboc. Mae mynediad i'r safle i'r gorllewin o briffordd Bryn Cefni neu i'r gogledd o Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefni.

Mater(ion) Allweddol

A fu unrhyw newid mewn amgylchiadau neu bolisi lleol ers i'r cais amlinellol gwreiddiol gael ei ganiatau.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
 Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapiau Lle
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
 Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymraeg
 Polisi Strategol PS 7: Technoleg Ynni Adnewyddadwy
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi Strategol PS 21: Rheoli Gwastraff
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
 Polisi CYF 1: Diogelu, Dyranu a Chadw Tir a Defnyddiau at Ddefnydd Cyflogaeth
 Polisi CYF 3: Defnyddiau atodol ar Safleoedd Cyflogaeth
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Unigryw i Gymeriad y Dirwedd Leol
 Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Lleol
 Polisi AMG 6: Gwarchod Safleoedd o Arwyddocâd Rhanbarthol neu Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid oes unrhyw faterion o safbwynt polisi PCYFF 4 gyda'r amrywiad arfaethedig i Amod (02).
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
HSE - Hazardous Substances Consent Applications	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau, dim gwrthwynebiad yn amodol ar sylwadau mewn perthynas ag ystyriaethau amgylcheddol a iechyd a diogelwch
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad gydag amodau.

GCAG / GAPS	Nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol i'r estyniad amser y gofynnwyd amdano ac felly nid oes gennym unrhyw sylwadau ar y cais hwn.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau sy'n ymwneud â draenio yn unol â'r caniatâd gwreiddiol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynhorydd Nicola Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cadw Scheduled Monuments	Dim gwrthwynebiad.
North Wales Police Headquarters	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cynnig wedi cael cyhoedduswydd mewn dwy ffordd. Roedd y rhain yn cynnwys postio hysbysiadau i eiddo cyfagos, a hysbysiad yn y papur newydd lleol. Daeth y cyfnod cyhoeddus rwydd i ben ar 17 Mehefin, 2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

34C40 – Codi adeilad ar gyfer storio cemegolion peirianeg yn Peboc Llangefni – Caniatwyd ar 20/02/1985

34C40A – Codi storfa cyffuriau cemegol ac adeiladu estyniad i'r maes parcio yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 14/08/1986

34C40B – Ymestyn yr adeilad presennol i greu storfa yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 21/2/1991

34C40C – Codi storfa ddrymiau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Peboc Ltd, Llangefni – Caniatwyd ar 29/01/1993

34C40D – Altro ac ymestyn yr adeiladau cyfredol, codi adeiladu lles a chynhyrchu newydd, creu maes parcio a gwaith tirlunio ar y safle yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 22/02/1993

34C40E – Lleoli adeilad ar gyfer swyddfeydd dros dro yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/06/1993

34C40F – Codi adeilad cynnal a chadw yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 21/04/1997

34C40G – Gwaith altro ar un o'r adeiladau ar y safle yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 11/07/1997

34C40H – Newid defnydd tir er mwyn ehangu cyfleuster storio tanciau ar dir yn Peboc/Eastman Chemical, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatwyd ar 04/11/97

34C40J – Codi swyddfeydd datblygu ymchwil ynghyd â swyddfeydd cyffredinol ar blotiau 8-15 Bryn Cefni, Llangefni – 05/08/1997

34C40K – Newid defnydd tir yn barc trelars hydrogen yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/11/1997

34C40L – Codi is-orsaf drydan newydd ynghyd â llecyn trawsnewidydd yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 08/01/1998

34C40M – Codi adeilad ar gyfer storio drymiau ynghyd â rhoi estyniad ar yr adeilad presennol a ddefnyddir i storio offer yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/10/1998

34C40N – Adnewyddu'r Labordy Rheoli Ansawdd yn Peboc Ltd, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 02/03/1999

34C40P – Codi adeilad ar gyfer storio a distyllu 'chclone' yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 16/11/1999

34C40Q – Cais ar gyfer caniatâd tybiedig dan Reoliadau Cynllunio (Sylweddau Peryglus) 1992, fel y cawsant eu diwygio dan reolaeth gynllunio'r Rheoliadau Peryglon Damweiniau Mawr 1999 ar gyfer storio cemegolion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 05/09/2002

34C40R – Adnewyddu'r adeilad gweinyddol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 10/03/2000

34C40S – Newid defnydd yr ardal ar gyfer danfon nwyddau contractwyr yn waith lleihau gollyngiadau toddyddion yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 09/05/2000

34C40T – Codi adeilad storio drymiau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 12/07/2000

34C40U – Cadw gorsaf monitro dŵr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 13/03/2001

34C40W – Ymestyn yr is-orsaf 33,000 folt bresennol yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 24/10/2002

34C40X/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl – 04/09/2003

34C40Y/HZ – Caniatâd sylweddau peryglus i gynyddu categori ansawdd c 20 tunnell gwenwynig ac ychwanegu categori C pellach – 3 tunnedd o sylweddau Gwenwynig iawn a gafodd ganiatâd tybiedig dan gais cyfeirnod 34C40Q yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd yn ôl 09/12/2003

34C40A/1 – Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40Z/EIA/ECON – Codi Gwaith Ynni Biomas newydd yn cynnwys gwaith peledi pren, gwaith pŵer gwres cyfun biomas, gwaith tynnu rhyngl a naddu coed, iard storio pren ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Gwrthodwyd 08/05/2012

34C40A/2/SCO – Barn sgopio ar gyfer Gwaith Ynni Biomass yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Barn Sgopio 22/12/2009

34C40A/1 - Codi cysgodfan i ysmygwyr yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 19/04/2007

34C40C/1 – Newid defnydd o B2 i fod yn ystafell arddangos ceir a gweithdy ynghyd â chodi adeilad a lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Caniatawyd ar 31/07/2012

34LPA1045/ECON/CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 o unedau ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – Tynnwyd y cais yn ôl 30/10/2018

34LPA1045A/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer dymchwel yr hen waith cemegol ynghyd â chodi 7 uned ar gyfer defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) ac fel warws a man dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen Peboc, Stad Ddiwydiannol Llangefni – dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol

OP/2019/6 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer dymchwel cyn weithle cemegol ynghyd a chodi 7 uned defnydd busnes (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a defnydd warws a dosbarthu (Dosbarth B8) yn yr hen safle Peboc, Llangefni - Granted - 24/07/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais wedi ei gyflwyno o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) caniatâd cynllunio cyfeirnod OP/2019/6 (dymchwel gwaith cemegol blaenorol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu rhagor o amser ar gyfer cyflwyno'r cais am faterion a gadwyd yn ôl yn yr hen Peboc, Llangefni

Mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i roi yn rhinwedd caniatâd amlinellol ar 24/07/2019 dan gyfeirnod OP/2019/6.

Mae'r cais hwn yn ceisio amrywio amod (02) o'r caniatâd amlinellol er mwyn caniatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl.

Nid oes unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisi lleol ers rhoi caniatâd amlinellol ac felly mae amrywio'r amod i ganiatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol.

Casgliad

Nid oes unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisi lleol ers rhoi caniatâd amlinellol ac felly mae amrywio'r amod i ganiatáu amser ychwanegol ar gyfer cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol.

Argymhelliad

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

(01) Bydd manylion y fynedfa, ymddangosiad, tirlunio, gosodiad a graddfa (a elwir yn “y materion wrth gefn” o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyrach.

Rheswm: Er mwyn atal cronïad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer y defnydd a nodwyd yn nosbarth B1, B2 a B8 o atodlen Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth cyfwerth â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw weithdrefn statudol sy'n diddymu a'n ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau).

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

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

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

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

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

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun draenio dŵr bydr ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedyn, bydd y cynllun yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr pellach gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Sicrhau nad oes gormod o ddŵr yn llifo i'r system garthffodiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad yw'r amgylchedd yn cael ei llygru neu ei niweidio.

(07) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd cynllun i ddelfio gyda'r risgiau sydd ynghlwm wrth lygredd ar y safle'n cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd elfennau'r cynllun yn cynnwys:

- 1. Asesiad risg cychwynnol sydd wedi nodi;**
 - a. yr holl ddefnydd a wnaed o'r safle'n flaenorol;**
 - b. sylweddau llygru posibl sy'n gysylltiedig â'r defnydd hwnnw;**
 - c. model cysyniadol o'r safle yn dangos ffynonellau, llwybrau a derbynyddion;**
 - d. risgiau annerbyniol o bosibl yn codi oherwydd llygredd ar y safle.**

2. Cynllun archwiliad safle, yn seiliedig ar (1) i ddarparu gwybodaeth am asesiad risg manwl ar gyfer yr holl dderbynyddion a all gael eu heffeithio, gan gynnwys y rheiny oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r archwiliad safle a'r asesiad risg manwl y cyfeirir ato yn (2) uchod ac, yn seiliedig ar y rhain, gwerthusiad o'r opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn am y mesurau adfer angenrheidiol a'r modd y bwriedir cyflawni'r rhain.

4. Cynllun dilysu yn darparu manylion am y data a fydd yn cael ei gasglu er mwyn dangos bod y gwaith sydd wedi'i nodi yn y strategaeth adfer yn (3) yn gyflawn ac yn nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro yn y tymor hwy unrhyw gysylltiadau â llygredd a threfniadau ar gyfer camau wrth gefn.

Mae angen caniatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol i wneud unrhyw newidiadau i'r elfennau hyn. Bydd y cynllun yn cael ei gyflawni a'i weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(08) Cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma, bydd adroddiadau ar fonitro, cynnal a chadw ac unrhyw gamau wrth gefn a gyflawnwyd yn unol â chynllun monitro a chynnal a chadw ar gyfer y tymor hir yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi cwblhau'r rhaglen fonitro, bydd adroddiad terfynol yn dangos bod yr holl feini prawf ar gyfer adfer y safle yn y tymor hir wedi cael eu diwallu ac yn cynnwys cofnod o'r penderfyniad i roi'r gorau i fonitro, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(09) Os, yn ystod y gwaith datblygu, y deuir o hyd i lygredd ar y safle na chafodd ei nodi'n flaenorol, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd oni fydd y datblygwr wedi cyflwyno cais i'r awdurdod lleol yn gofyn am cael gymeradwyo strategaeth adfer yn manylu ar y modd y bwriedir delio gyda'r llygredd annisgwyl hwn ac wedi cael cymeradwyaeth ysgrifenedig ar gyfer y strategaeth honno.

Rheswm: Osgoi llygru unrhyw ddyfroedd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol y bwriedir eu defnyddio ar y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y bydd unrhyw oleuadau allanol yn cael eu gosod. Bydd y cyfryw fanylionyn cynnwys yr isod:

- Bydd yr holl oleuadau'n cael eu cyfeirio at safle'r cais yn unig ac nid at unrhyw dir neu eiddo cyfagos.

- Goleuadau effaith isel, bywyd gwyllt gyfeillgar, gyda manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys yr unedau goleuo, y lampau, lled y pelydrau ac unrhyw gyflau gwrth-lacharedd y bwriedir eu defnyddio.

- Osgoi nodweddion lliniaru'r effaith ar fywyd gwyllt, megis bocsys ystlumod.

Ni fydd unrhyw oleuadau allanol ac eithrio'r rhai a ganiatawyd dan yr amod hwn yn cael eu defnyddio yn y datblygiad. Bydd y goleuadau allanol a ganiatawyd yn cael eu gosod yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Osgoi lleihau'r effaith ar fywyd gwyllt.

(11) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a bydd coed a llwyni cynhenid yn cael eu plannu'n unol â chynllun i'w gytuno arno ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu. Bydd y gwaith plannu a thirlunio'n cael ei wneud wrth fodd llwyr yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi i rywun symud i mewn i'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cadw hyd weddill oes y datblygiad. Os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, yn cael difrod neu haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd rhai eraill o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai gwreiddiol yn cael eu palnu.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer lliniaru effaith gwaith dymchwel ar Adar sy'n Nythu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y gwaith datblygu'n cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(13) Ni fydd gwaith dymchwel ond yn cael ei wneud rhwng 31 Hydref a 28 Chwefror oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan ecolegydd cymwys ymlaen llaw sy'n cadarnhau y gellir dymchwel adeilad(au) penodol. Bydd yr adeilad(au) a nodwyd ar gyfer eu dymchwel yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn y gwaith dymchwel hwn. Dim ond yr adeilad a nodwyd fydd yn cael ei ddymchwel wedyn a hynny'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(14) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu (gan gynnwys Cynllun Teithio ar gyfery Gwaith Adeiladu) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun yn cynnwys y mesurau isod:

- Mesurau i warchod coed a llwyni
- Arwyddion ar gyfer traffig adeiladu, cerddwyr a defnyddwyr eraill y safle,
- Rheoli'r amseroedd y bydd cerbydau adeiladu'n cyrraedd ac yn gadael y safle;
- Dulliau cynnal sylfeini ('piling') (os cânt eu defnyddio)
- Gwaith pridd
- Palisïau ar y safle,
- Oriau gwaith,
- Manylion am y modd y bydd sŵn, goleuadau, llwch a llygryddion eraill sy'n cael eu cario yn yr aer, dirgryniad, mwg ac arogleuon o'r gwaith adeiladu'n cael eu rheoli a'u lliniaru
- Rheoli gwastraff a chael gwared ar, ac ail-ddefnyddio deunydd,
- Atal mwd / malurion rhag cael eu gadael ar y briffordd gyhoeddus;
- Gwarchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos
- Storio deunyddiau; a storio a chael gwared ar ddeunyddiau peryglus.
- System ar gyfer rheoli cwynion gan drigolion lleol
- Gweithdrefnau Cyfyngu Argyfyngau
- Goleuadau ar y safle (os o gwbl) yn ystod y gwaith
- Sicio am bresenoldeb moch daear cyn gwneud unrhyw waith dymchwel

Rheswm: Sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn cael effaith niweidiol ar fwynderau neu fywyd gwylt yn yr ardal leol.

(15) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

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

- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
 - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
 - (iv) 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 briffyrdd 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.

(16) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Gweithredol Cyfnodol (OTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd yr OTMP:

- (i) Llwybr cerbydau gwasanaeth a gweithredol, peiriannau a danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith dymchwel neu ddadgomisiynu y bydd angen ei wneud yn y datblygiad;
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
- (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;
- (v) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos; Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'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.

(17) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd manylion llawn am y materion isod a gadwyd yn ôl yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur:

- i) Gosodiad arfaethedig y safle a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth am yr archwiliad daear er mwyn cadarnhau a yw'n ddigonol.
- ii) Toriadau hydredol a chroestoriadau drwy'r lonydd yn nodi lefelau'r lonydd arfaethedig o'u cymharu â lefelau'r ddaear fel y maent a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau y bwriedir eu codi.
- iii) Dull draenio dŵr wyneb a'r dull o gael gwared arno gan gynnwys lleoliad y gwlliau, diamedr y peipiau, data dylunio a'r arllwysfa
- iv) Lleoliad a math unrhyw oleuadau stryd
- v) Llwybrau i gerddwyr a beicwyr
- vi) Graddfa a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer cael gwared ar wastraff a'r cyfleusterau ailgylchu
- vii) Ardal ar gyfer beics a storio gan gynnwys manylion am y raciau a'u dyluniad

- viii) **Maint a lleoliad y cyfleusterau troi cerbydau**
- ix) **Maint a lleoliad yr ardal ar gyfer llwytho a dadlwytho**
- x) **Maint a lleoliad yr ardal parcio ceir**
- xi) **Dull mynediad i'r safle**

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a datblygiadau eraill.

(18) Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, sydd wedi eu cynnwys yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau unrhyw un o'r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.

- **Cynllun Lleoliad: 39765:Shr19a.dwg.parkj**
- **Adroddiad Arolwg Rhywogaethau a Warchodir wedi'i Ddiweddarau, Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol, Mai 2020**
- **Maint dimensiwn lleiafswm ac uchafswm yr unedau fel y manylir yn yr e-bost dyddiedig 16 Mai 2022.**
- **Astudiaeth Desg Geo-amgylcheddol Cam 1 a Cham 2 ac Adroddiad Ymchwiliad Safle, Amec Foster Wheeler, Rhagfyr 2017 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Datganiad Trafnidiaeth, Amec Foster Wheeler, Mawrth 2012 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Asesiad Canlyniad Llifogydd, Amec Foster Wheeler, Mawrth 2018 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**
- **Datganiad Asesiad Ynni a Chadwraeth Dŵr, Wood Environmental and Infrastructure Solutions UK Limited, Mai 2018 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod OP/2019/6.**

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

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

Rhif y Cais: FPL/2022/87

Ymgeisydd: Mrs Gillian Morris

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o'r hen gae ysgol i gae chwarae i blant yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Llangaffo, Llangaffo



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor gan ei fod ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor Sir.

Y Cynnig a'r Safle

Cais yw hwn i newid defnydd rhan o hen gae chwarae Ysgol Gynradd Llangaffo i fod yn gae chwarae i blant.

Y rhan gefn o'r cae chwarae yn hen Ysgol Gynradd Llangaffo yw safle'r cais. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Llangaffo fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae'n ffinio â'r ffin ddatblygu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif ystyriaethau yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 1 – Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4 – Dylunio a Thirlunio
Polisi PS 4 – Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
Polisi TRA 4 - Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

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

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a SAgored

Polisi Cynllunio Cymru (11^{eg} argraffiad)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Pryder i ddechrau ynghylch y trefniadau parcio ar gyfer defnyddwyr sy'n byw y tu allan i'r ardal. Mewn ymateb, dywedodd yr ymgeisydd nad ydynt yn disgwyl llawer o bobl o'r tu allan i'r ardal gan fod gan bentrefi cyfagos eu hardaloedd chwarae eu hunain. Mae'r safle hefyd yn cynnig parcio ar y stryd, a gellir defnyddio neuadd y pentref fel man parcio. Mae'r wybodaeth a ddarperir yn ddigon i'r Adran Brifffyrdd gefnogi'r cais.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth i'r ymgeisydd.
Cynghorydd John Ifan Jones	Yn falch o weld ardal chwarae newydd yn Llangaffo, ac yn credu bod y cae hwn yn lleoliad addas. I ddechrau, roedd yn pryderu am ddiogelwch y mynediad, ond ar ôl ymweld â'r safle ei hun, lleddfwyd y pryderon hyn, gan fod y safle wedi'i balmantu'n dda ac mae mynediad diogel.
Cynghorydd Arfon Wyn	Roedd yn siomedig na chyflwynwyd y cais yn y pwyllgor ym mis Mehefin, gan fod gan yr ymgeisydd drefniadau ar waith. Nid oedd hyn yn bosibl gan fod ymgynghoriadau'n rhedeg tan 10/06/22, gydag amserlen pwyllgor mis Mehefin yn cael ei rhyddhau ar 08/06/22.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynghylch polisïau perthnasol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan goed a llystyfiant ifanc, ond nid yw'r rhain yn agos at y cyfarpar chwarae a fyddai'n achosi i'r coed gael eu niweidio neu ddefnyddwyr gael eu heffeithio gan goed. Mae'r safle wedi'i sgrinio rhag golygfeydd allanol ar dair ochr, ac mae'r fynedfa arfaethedig wedi'i lleoli i ffwrdd o goed. Ni fydd angen tirlunio ychwanegol gan fod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 4.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 10/06/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gyda sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes safle perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

Lleolir hen Ysgol Gynradd Llangaffo ar hyd y B4419, yng nghanol y pentref. Mae hen adeilad yr ysgol ei hun wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, gyda'r cae chwarae wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin.

Cais yw hwn i newid defnydd rhan o'r hen gae chwarae i fod yn gae chwarae i blant. Mae'r safle wedi'i leoli i'r dwyrain o adeilad yr ysgol, gyda'r ardal chwarae arfaethedig ar ddarn o dir sy'n mesur tua 50m o 28m, wedi'i leoli bellaf i ffwrdd o'r adeilad. Bydd gan yr ardal chwarae arfaethedig saith darn o gyfarpar chwarae ynghyd â gôl pêl-droed, gan ddarparu ar gyfer anghenion plant y pentref. Mae'r safle wedi'i sgrinio'n dda iawn gan goed a gwrychoedd sy'n diffinio ei ffiniau'n glir, gyda'r ardal chwarae arfaethedig i'w hamgylchynu gan ffens, er mwyn sicrhau diogelwch pob defnyddiwr, a'i gwahanu oddi wrth weddill y cae.

Bydd mynediad i'r cae chwarae arfaethedig drwy giât bren oddi ar y briffordd, gyda llwybr glaswelltog yn arwain i lawr i'r cae. Mae'r briffordd wedi'i phalmantu drwy'r pentref, gan ddarparu mynediad diogel i bob defnyddiwr. Ystyrir bod y safle hwn mewn lleoliad cynaliadwy, yng nghanol y pentref, sy'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ar feic, neu drwy ddulliau eraill o deithio. Rhagwelir y bydd y rhan fwyaf o ddefnyddwyr yn lleol ac o'r pentref, yn enwedig gan fod gan bentrefi cyfagos Gaerwen a Niwbwrch eu caeau chwarae eu hunain. Bydd hyn yn lleihau'r angen am drafnidiaeth breifat, ond pe bai pobl yn teithio i'r safle mewn car, gellid defnyddio neuadd y pentref, sydd tua 290m i fyny'r ffordd, fel canolfan barcio. Mae'r ffordd wedi'i phalmantu drwy'r pentref, gan sicrhau llwybr cerdded diogel o neuadd y pentref i'r cae chwarae.

Gan fod y cae chwarae hwn yn cael ei ystyried yn gyfleuster cymunedol, rhaid asesu'r datblygiad o dan bolisi ISA 2, a rhaid iddo gydymffurfio â'r meini prawf a restrir o dan y polisi hwnnw. Mae meini prawf 1i yn nodi'r gofyniad i leoli cyfleusterau cymunedol newydd o fewn ffiniau datblygu neu'n gyfagos iddynt. Mae'r fynedfa i'r safle hwn o fewn y ffin ddatblygu, gyda gweddill y cae chwarae yn ffinio â'r ffin. Mae meini prawf 1iv yn pennu'r gofyniad i geisiadau fod o raddfa a math priodol. Ystyrir bod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, gyda chyfiawnhad cryf, i ddarparu ardal chwarae i'r pentref. Yn olaf, mae Meini Prawf 1v yn tynnu sylw at yr angen i'r datblygiad gael ei leoli mewn lleoliad hygyrch ar droed, ar feic ac ar drafnidiaeth

gyhoeddus. Fel y soniwyd uchod, mae'r safle'n lleoliad cynaliadwy yng nghanol y pentref, sy'n hygyrch i bawb.

Mae'r safle wedi'i amgylchynu a'i sgrinio'n dda gan lu o goed a gwrychoedd, gan leihau'n sylweddol yr effaith weledol o eiddo cyfagos. Fel hen gae chwarae'r ysgol, mae gan y safle hanes o swm cysylltiedig, yn enwedig yn ystod oriau ysgol. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig hwn, ac ystyrir na fydd y cae chwarae arfaethedig hwn yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd ac amwynder eiddo cyfagos nag a wnaeth cae chwarae'r ysgol cyn i'r ysgol gael ei chau. Y cymydog agosaf yw eiddo cyfagos Maifor, sy'n rhannu ffin â'r cae chwarae. O ystyried y defnydd blaenorol o'r tir hwn, nid ystyrir bod y cais hwn yn effeithio ar yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod. Ystyrir na fydd y cais hwn yn effeithio ar eiddo cyfagos, a bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2.

Casgliad

Ystyrir y cynnig hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a fydd yn darparu cyfleuster cymunedol ychwanegol i bentref Llangaffo, ar ffurf cae chwarae. Mae mewn lleoliad cynaliadwy yng nghanol y pentref, a gall pawb ei gyrraedd yn hawdd ac yn ddiogel. O ystyried y defnydd blaenorol o'r safle fel cae chwarae'r ysgol gynradd, ystyrir mai ychydig iawn o effeithiau fydd ar yr eiddo preswyl cyfagos.

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:

- Cynllun lleoliad
- Cynllun safle arfaethedig
- 3D arfaethedig
- Offer parc chwarae arfaethedig

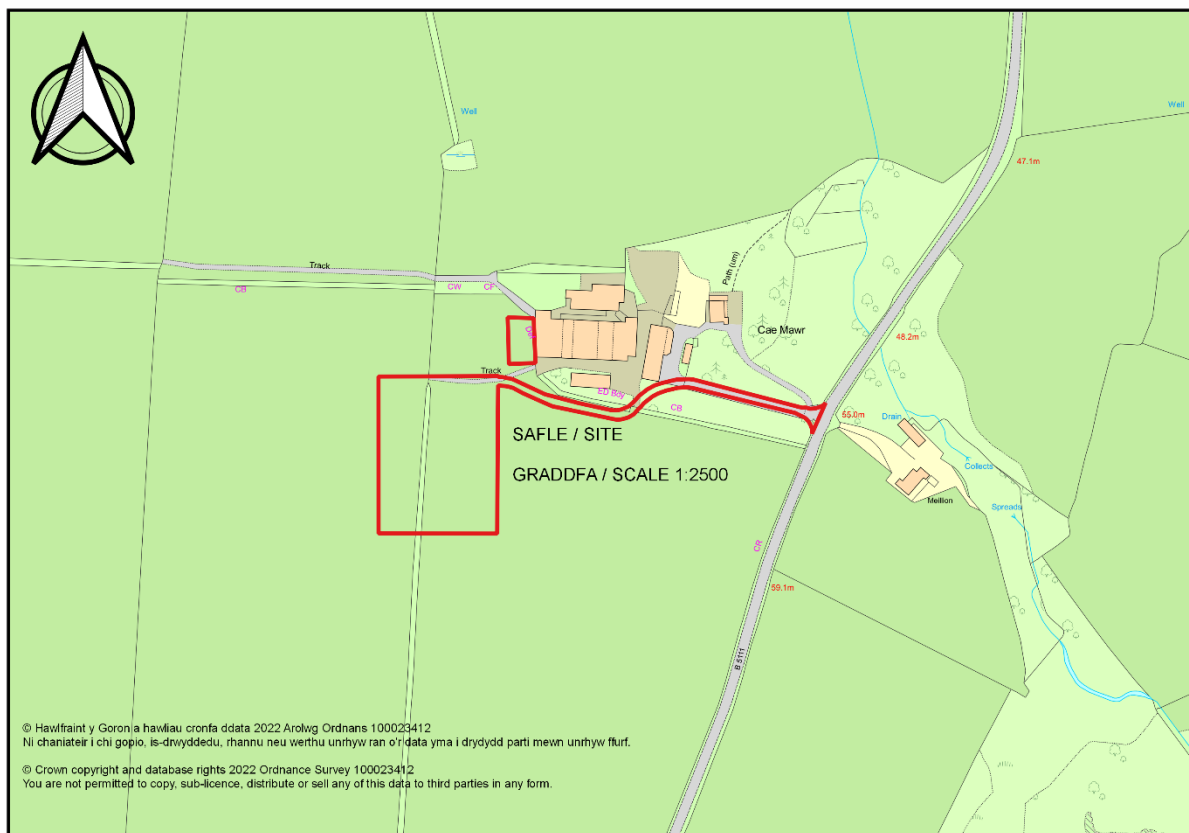
Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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: ISA 2, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 4, TRA 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.

Ymgeisydd: Mr Robat Evans

Lleoliad: Cae Mawr, Llanerchymedd



Argymhelliad: Caniatáu

Mae'r cais yn ymwneud ag amrywio amodau caniatâd ar cais a gyflwynwyd gydag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Felly fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (adeiladu uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 06/09/2021 ar gyfer datblygu uned dofednod maes i gadw 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored fel y diffinnir gan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) oddi ar y B5111 tua hanner ffordd rhwng Rhosybol a Llannerch-y-medd. Mae'r safle yn cynnwys fferm weithredol, wedi'i amgylchynu'n bennaf gan dir amaethyddol ac ychydig o eiddo preswyl gerllaw.

Mater(ion) Allweddol

- A yw'r amrywiad arfaethedig i amodau yn dderbyniol
- A yw'r manylion a gyflwynwyd yn unol â'r amodau hynny yn dderbyniol

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Ni ymddengys fod yna oblygiadau polisi uniongyrchol yn codi o ganlyniad i'r cais i ddiwygio amodau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod (08) manylion tirlunio yn dderbyniol. Hefyd yn fodlon yn dilyn ymweliad safle nad yw'r datblygiad wedi effeithio ar unrhyw goed GCC, ac o ganlyniad nid oes angen amod (09) bellach.
Dwr Cymru/Welsh Water	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar gynnwys unrhyw amodau sy'n ymwneud â draenio yn unol â'r caniatâd gwreiddiol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau i'w cynnig o ran draenio tir na risg llifogydd lleol.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Mae'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifennedig (CYY) yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion rhan (a) o amod (17), ond mae angen gwneud rhagor o waith mewn perthynas â rhan (b) o'r amod.
Cynghorydd John Griffith	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Kenneth P. Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos, ynghyd â hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/05/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C210A - Cais llawn i godi uned dofednod (ieir) rhydd yn cynnwys codi sied, gosod biniau bwydo a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the erection of a free range poultry unit to include the erection of a shed, feeding bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - Wedi'i dynnu yn ôl/Withdrawn 16.11.2018

25C210B/SCR - Barn sgrinio i godi sied ar gyfer dofednod buarth ynghyd â gosod biniau gwydo a gwaith cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a free range poultry shed together with the erection of feed bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - AEA ei angen/EIA required 20.02.2019

FPL/2019/251/EIA - Cais llawn ar gyfer codi uned dofednod buarth (free-range) (cynhyrchu wyau) ynghyd â storfa gwrtaith, biniau bwyd a gwaith cysylltiedig yn / Full application for the erection of a free range poultry unit (egg production) together with a manure store, feeding bins and associated works at - Cae Mawr, Llanerchymedd - Caniatáu / Permit 06.09.2021

SCR/2022/21 - Barn sgrinio ar gyfer diwygio amodau (05) (Cynllun Rheoli Gwrtaith), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed Gwarchodedig), (10) (Strategaeth Lliniaru Golau), (11) (Cynllun Rheoli Coetiroedd), (12) (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd Adeiladu), (17a) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (codi uned dofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno a chymeradwyo manylion yn dilyn cychwyn gwaith datblygu yn / Screening opinion for the variation of conditions (05) (Manure Management Plan), (08) (Landscaping Scheme), (09) (TPO Tree Protection), (10) (Light Mitigation Strategy), (11) (Woodland Management Plan), (12) (Construction Environmental Management Plan), (17a) (Archaeological Works), and (18) (Construction Traffic Management Plan) of planning permission reference FPL/2019/251/EIA (erection of a poultry unit) so as to allow the details to be submitted and approved following the commencement of development works at Cae Mawr, Llanerchymedd - AEA Ddim ei angen/EIA not required 10.05.2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwynir y cais o dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (adeiladu uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno manylion a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 06/09/2021 ar gyfer datblygu uned dofednod maes i gadw 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA.

Mae'r caniatâd yn parhau i fodoli ac mae gwaith wedi dechrau ar y datblygiad. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers rhoi caniatâd i gais rhif FPL/2019/251/EIA.

Gosodwyd 18 amod ar y caniatâd, ac roedd nifer ohonynt yn gofyn am gyflwyno manylion pellach, naill ai cyn dechrau'r datblygiad neu cyn iddo gael ei ddefnyddio / ei weithredu. Roedd angen yr amodau i reoli neu liniaru effeithiau'r datblygiad. Mae'r amodau'n ymwneud â materion megis rheoli tail, tirlunio, gwarchod coed a rheoli coetir, goleuadau, archeoleg a rheolaeth amgylcheddol a rheoli traffig.

Er gwaethaf hyn, mae'r datblygiad wedi dechrau ac wedi parhau, yn groes i gyngor swyddogion a chan dorri nifer o'r amodau a osodwyd ar y cais.

Felly, cyflwynir y cais Adran 73A er mwyn amrywio gofynion yr amodau a chaniatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith ar y datblygiad. Yn ogystal, cyflwynwyd y manylion gofynnol o dan ddarpariaethau'r amodau perthnasol fel rhan o'r cais.

Mae amod (05) yn ymwneud â rheoli tail ac roedd yn ofynnol cyflwyno tystiolaeth o gontract rhwymol gyda gwaith treulio anaerobig i dderbyn y tail sy'n weddill cyn i'r defnydd ddechrau. Darparwyd llythyr i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLI) gan AE Anglesey Engergy Ltd, gwaith treulio anaerobig sydd wedi'i leoli ym Mona, yn cadarnhau eu cytundeb i dderbyn tail sy'n weddill o'r fenter.

Felly, mae'r ACLI yn fodlon bod contract ar waith gyda gwaith treulio anaerobig i ddelio gyda thail sy'n weddill, yn unol â gofynion yr amod.

Mae amod (08) yn ymwneud â thirlunio ac roedd yn ofynnol cyflwyno cynllun tirlunio, a'i gymeradwyo, cyn i'r uned ddofednod a'r storfa dail ddod yn weithredol. Cyflwynwyd cynigion tirlunio fel rhan o'r cais Adran 73A.

Mae'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed wedi adolygu'r manylion a gyflwynwyd ac mae o wedi cadarnhau fod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (09) yn ymwneud ag amddiffyn coed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac roedd yn ofynnol cyflwyno manylion cynllun gwarchod coed cyn gwneud unrhyw waith datblygu neu glirio'r safle.

Mae gwybodaeth a gyflwynwyd mewn perthynas ag amod (09) yn cadarnhau, ar ôl trafod gyda'r Ymgynghorydd Amgylcheddol, Arbor Vitae, y gellir cadarnhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ac y bydd pob coeden yn cael ei chadw. Mae'n cadarnhau hefyd nad oes unrhyw newidiadau i'r lôn i gerbydau sy'n arwain at y datblygiad ac y bydd mynediad i'r safle trwy'r giât cae bresennol sydd tu draw i'r coetir, a bydd y coetir presennol yn cael ei atgyfnerthu trwy blannu coed ychwanegol, fel y manylir yn y cynigion tirlunio a gyflwynwyd o dan amod (08).

Ymwelodd yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed â'r safle'n ddiweddar er mwyn gwirio'r wybodaeth a gyflwynwyd ac mae'n fodlon nad yw'r datblygiad wedi effeithio'n andwyol ar goed sy'n cael eu gwarchod. Yn ogystal, oherwydd hyn, dywedodd nad oes angen yr amod a osodwyd yn wreiddiol bellach ac y gellir ei ddileu o unrhyw ganiatâd diwygiedig a roddir.

Mae amod (11) yn ymwneud â rheoli coetir ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Coetir cyn dechrau gwaith ar y datblygiad. Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Coetir fel rhan o'r cais Adran 73A.

Mae'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed wedi adolygu'r manylion a gyflwynwyd a chadarnhaodd fod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (10) yn ymwneud â goleuadau allanol ac roedd yn ofynnol cyflwyno cynllun goleuadau cyn dechrau defnyddio'r adeiladau.

Cyflwynwyd Cynllun Goleuadau a baratowyd gan Arbor Vitae Environmental Ltd gyda'r cais Adran 73A. Mae'r ymgynghoreion perthnasol wedi adolygu'r Cynllun Goleuadau ac ni dderbyniwyd unrhyw bryderon neu wrthwynebiad mewn perthynas â'r manylion a gyflwynwyd. O'r herwydd, ystyrir bod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (12) yn ymwneud â rheolaeth amgylcheddol yn ystod gwaith adeiladu ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n darparu gwybodaeth berthnasol, a fanylir yn yr amod, cyn dechrau gwaith.

Cyflwynwyd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a baratowyd gan Roger Parry & Partners LLP gyda'r cais Adran 73A. Adolygwyd y cynllun gan yr ymgynghoreion perthnasol a ni dderbyniwyd unrhyw bryderon neu wrthwynebiadau mewn perthynas â'r manylion a gyflwynwyd. O'r herwydd, ystyrir bod y manylion yn dderbyniol.

Mae amod (17) yn ymwneud ag archeoleg ac mae'n cynnwys dwy ran. Roedd rhan (a) yr amod yn nodi bod rhaid cyflwyno rhaglen o waith archeolegol cyn gwneud unrhyw waith datblygu. Roedd rhan (b) yr amod yn nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, a'i gymeradwyo, cyn pen 6 mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Mae'r cais Adran 73A yn cynnwys Cynllun Astudiaeth Ysgrifenedig a baratowyd gan Archaeology Wales Ltd o dan ddarpariaethau rhan (a) o amod (17) a hefyd adroddiad Llain, Map a Chloddio o dan ddarpariaethau rhan (b) yr amod.

Ymgynghorwyd â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) ynglŷn â'r manylion a gyflwynwyd. Maent wedi cadarnhau bod y Cynllun Archwilio Ysgrifenedig yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion rhan (a) o amod (17) ond mae angen gwaith pellach mewn perthynas â rhan (b) yr amod. Bu GAPS yn cysylltu'n uniongyrchol â'r archeolegydd a'r asiant mewn perthynas â'r wybodaeth bellach sydd ei hangen. Fodd bynnag, hyd yma, ni dderbyniwyd adroddiad Llain, Map a Chloddio wedi'i ddiweddarau.

O ganlyniad nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn bodloni gofynion rhan (b) yr amod ac felly bydd yr amod yn cael ei ddiwygio i nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad manwl mewn cyfnod rhesymol o amser.

Mae amod (18) yn ymwneud â rheoli traffig ac roedd yn ofynnol cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau unrhyw waith datblygu.

Cyflwynwyd gwybodaeth yn ymwneud â rheoli traffig adeiladu ac maent wedi eu cynnwys yn y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu, yn narluniad rhif sk02 P1 ac yn adran 2.6 y Cynllun Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu a gyflwynwyd.

Mae'r Adran Briffyrdd wedi adolygu'r wybodaeth a gyflwynwyd ac maent yn fodlon bod y manylion yn cwrdd â gofynion yr amod.

Casgliad

Ystyrir felly bod yr amrywiadau arfaethedig i'r amodau yn dderbyniol ac y gellir felly amrywio a rhyddhau'r amodau. Bydd y caniatâd a rhoddir yn unol â'r cais hwn yn cynnwys amodau diwygiedig yn nodi bod rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â'r amodau hyn.

Argymhelliad

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

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

- Cynllun Lleoliad: GEL-MZ298-03
- Cynllun Bloc Arfaethedig: GEL-MZ298-04 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-10 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Datganiad Dylunio a Mynediad, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynigion Draenio Budr, Roger Parry a'i Bartneriaid, 28/08/2019 wedi'u cymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Priffyrdd: GEL-MZ298-05 Graddfa 1:200 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Priffyrdd: GEL-MZ298-05 Graddfa 1:500 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Tirwedd: GEL-MZ298-06 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Goleuo: GEL-MZ298-13 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-02 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Edrychiadau a Cynllun Llawr Arfaethedig: GEL-MZ298-09 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu: sk02_P1
- Datganiad Trafnidiaeth, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Amrediad Cae Mawr, Gorffennaf 18 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA

- Cynllun Draenio : 12008-SK01 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Archeolegol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Manwl, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Strategaeth Ddraenio, Waterco, Gorffennaf 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Llŵch a Bioaerosol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Asesiad Effaith Sŵn, Matrix Acoustic Design Consultants, M1951/R01, 22/11/2019 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Sŵn, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Arogl, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Plâu, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Datganiad Amgylcheddol, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Asesiad Goleuadau, Roger Parry & Partners, Rhagfyr 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Adroddiad Amonia, AS Modeling & Data Ltd, 26/02/2020 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Pridd, AGRI SCI Soil & Turf Management, 09/03/2021 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynlluniau Rheoli Maetholion, AGRI SCI Soil & Turf Management, 09/03/2021 a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynllun Rheoli Tail, Roger Parry a'i Bartneriaid a chynllun Diwygiad C 07 06 2021 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA a gymeradwywyd dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Cynlluniau Rheoli Tail – MMP wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Datganiad Dull Atal Llygredd, Roger Parry a'i Bartneriaid wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Arolwg Cynefin Cam Un Estynedig, Arbor Vitae Environment Ltd, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Adroddiad Coetiroedd a Thirwedd, Diwygiad A, Arbor Vitae Environment Ltd, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Adroddiad Cadwraeth Dŵr, Roger Parry & Partners, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Adroddiad Effeithlonrwydd Ynni, Roger Parry & Partners, Medi 2019 wedi'i gymeradwyo dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod FPL/2019/251/EIA
- Llythyr AE Anglesey dyddiedig 21 Chwefror 2021
- Dogfen Cynllun Tirwedd, Arbor Vitae Environment Ltd, Hydref 2021
- Dogfen Cynllun Goleuo, Arbor Vitae Environment Ltd, Hydref 2021
- Cynllun Rheoli Coetir, Arbor Vitae Environmental Ltd, Hydref 2021
- Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Roger Parry a'i Bartneriaid
- Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig, Archaeoleg Cymru, Hydref 2021

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.1

(02) Cyn pen 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel y nodir yn y Cynllun Astudiaeth Ysgrifenedig dyddiedig Hydref 2021 gan Archaeology Wales a gyflwynwyd, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith, yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol, ac i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

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

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

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

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

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r Cynllun Rheoli Tail, Diwygiad C 07 06 2021 gan Roger Parry & Partners a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r llythyr dyddiedig 21 Chwefror 2021 gan AE Anglesey Ltd.

Rheswm: I ddiogelu SoDdGA Llyn Alaw a dŵr yfed.

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

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

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

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

Pe bai nifer yr anifeiliaid a gedwir ar y fferm (ni waeth a yw'r holl dir a gynhwysir yn y fferm ym mherchnogaeth neu reolaeth y datblygwr) yn fwy na 200, fel y'i nodir yn yr amod hwn, rhaid i'r defnydd a ganiateir yma ddod i ben ac ni chaniateir iddo ailgychwyn hyd nes bod nifer yr anifeiliaid a gedwir yn gostwng i 200 neu lai.

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

(08) Bydd y safle'n cael ei dirlunio gan gydymffurfio'n llwyr â'r ddogfen Cynllun Tirlunio GEL-MZ298-06 30/01/20 a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r ddogfen Cynllun Tirlunio dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environment Ltd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio gyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gynnal trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef difrod neu glefyd difrifol, yna bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint ag y rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

(10) Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r lluniad cynllun goleuadau rhif GEL-MZ298-13 a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA a'r ddogfen Cynllun Goleuadau dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environment Ltd.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol.

(11) Bydd y Cynllun Rheoli Coetir dyddiedig Hydref 2021 gan Arbor Vitae Environmental Ltd yn cael ei weithredu'n llawn trwy gydol oes y datblygiad, gan ddechrau yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf.

Rheswm: I sicrhau bod coetir Coed Cae Mawr yn cael ei reoli'n ddigonol.

(12) Bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu gan Roger Parry & Partners a'r Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y Cyfnod Adeiladu cyf sk02 P1.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r amgylchedd adeiladu yn niweidiol i fwynderau neu fywyd gwylt yn yr ardal a sicrhau bod traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu'n cael eu rheoli'n rhesymol ac yn briodol er budd diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles mwynder preswylwyr

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

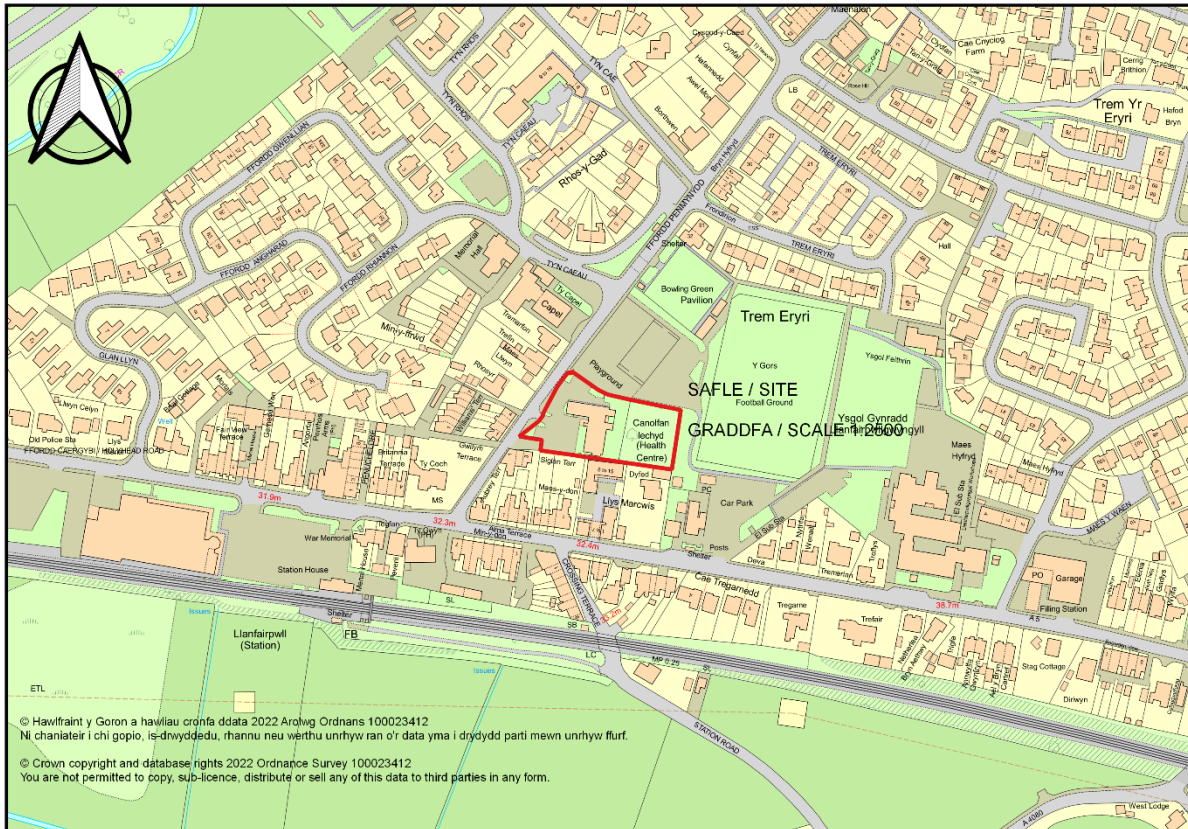
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/336

Ymgeisydd: Ms. Liz Ormerod

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y ganolfan iechyd, adeiladu mannau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yn

Lleoliad: Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol – y Cynghorydd Alun Wyn Mummery.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais am estyniad i'r Ganolfan Iechyd bresennol. Mae gwaith datblygu arall cysylltiedig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol ynghyd â thirlunio meddal ar ffurf llwybr palmantog.

Safle'r cais yw Canolfan Iechyd Llanfairpwll, sydd wedi'i leoli ar Ffordd Penmynydd a thu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol, a fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad presennol, yr ardal o'i amgylch neu ar eiddo preswyl gerllaw.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3 – Dylunio a Siapio Lle
Polisi PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi TRA 2 – Safonau Parcio
Polisi TRA 4 – Rheoli Ardrawiadau Cludiant

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11eg)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Nid oes gwerth amwynder uchel i'r coed fydd yn cael eu torri. Dim ond mymryn lleiaf o effaith fyddai torri'r coed hyn yn ei gael ar fwynderau ehangach ac ystyrir y gellir cyfiawnhau eu torri mewn perthynas â'r estyniad arfaethedig. Gofynnwyd am eglurhad ynglŷn â statws yr helygen, TN 1, i'r dyfodol ac mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd y goeden hon yn cael ei chadw, fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Cyngor ar gyfer yr ymgeisydd, a gofynnwyd am amod ynglŷn â dŵr wyneb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau ynglŷn â pholisïau perthnasol.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.
Cynghorydd Alun Wyn Mummery	Cefnogi'r cais hir-ddisgwyliedig hwn, ond wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon am y sefyllfa parcio.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb pan ysgrifennwyd yr adroddiad.

Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Cefnogi'r cais hirddisgwyliedig hwn, ond yn pryderu ynglŷn â diffyg llefydd parcio.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad os yw'r adroddiad ecoleg yn cael ei gynnwys yn y rhestr o gynlluniau cymeradwy. Cydnabod bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais ond mae'r datblygiad arfaethedig yn creu llai o risg i ystlumod.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Gwrthwynebu'r cais yn wreiddiol gan fod y safle mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bychan. Ar eu cais, cynhyrchwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, a oedd yn amlygu na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn wynebu fawr o berygl o lifogydd. Dim gwrthwynebiad yn ystod yr ail gyfnod ymgynghori, a darparwyd cyngor ynglŷn â systemau draenio cynaliadwy (SuDS) i'r ymgeisydd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cais a gofynnwyd am osod amod yn gofyn am Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

Hysbysebwyd y cynnig trwy ddosbarthu llythyrau personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 31/12/2021. Derbyniwyd tri llythyr yn gwrthwynebu'r cais yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn. Y prif bwyntiau a godwyd oedd:

- Roedd cynlluniau a gyflwynwyd yn 2019 yn cynnwys 21 lle parcio, ond dim ond 5 sydd yn y cais hwn
- Nid ymddengys bod digon o le ar y safle i greu'r llefydd parcio arfaethedig
- Nid yw'r maes parcio yn ddigon mawr ar gyfer yr estyniad a'r cynnydd mewn cleifion
- Gwrthwynebu torri'r coed i gyd a throï'r ardal yn faes parcio

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Nid oes gan yr Adran Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r sefyllfa barcio
- Mae'r asiant wedi cadarnhau bod llai o gleifion yn ymweld â'r Ganolfan Iechyd ers y pandemig Covid, a byddai hynny'n creu llai o broblemau parcio
- Mae'r cynlluniau'n dangos yn eglur mai dim ond darn bychan o goetir yn y cefn fyddai'n cael ei glirio i wneud lle i'r estyniad.

Ar ôl cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ar ffurf Asesiad Canlyniadau Llifogydd ac adroddiad ecoleg wedi'i ddiweddarau, dechreuodd ail gyfnod ymgynghori. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd dau lythyr gwrthwynebiad wedi'i derbyn. Y sylwadau a wnaed oedd:

- Nid yw 5 lle parcio newydd yn ddigon, ac nid oes digon o le i'w creu
- Mae'r maes parcio presennol yn rhy fach a bydd yn brysurach oherwydd yr estyniad hwn.

Ystyrir bod yr ymateb i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori cyntaf yn rhoi sylw i'r gwrthwynebiadau hyn, a rhoddir sylw pellach i'r pwyntiau a godwyd ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C285 - Gwaith atgyweirio a chreu man swyddfa yn cynnwys cynyddu maint y ffenestri presennol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Caniatau 15/12/2003.

FPL/2019/284 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu y Ganolfan Iechyd ynghyd a newid defnydd tir yn y cefn i greu estyniad i'r maes parcio gwreiddiol yn Canolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Dychwelwyd i'r Ymgeisydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw dyluniad ac edrychiad yr estyniad, ei effaith ar yr hyn sydd o'i amgylch, ac a yw'r cynllun parcio yn dderbyniol. Codwyd pryderon nad yw'r llefydd parcio a ddarperir ar y safle yn ddigonol.

Mae Canolfan Iechyd Llanfairpwll wedi'i lleoli ar Ffordd Penmynydd, tu mewn i ffin ddatblygu Llanfairpwll, fel y diffinnir yn y CDLIC. Mae'r maes parcio presennol wedi'i leol i'r gorllewin o'r ganolfan iechyd, agosaf at y briffordd, ac mae coetir bychan i'r dwyrain. Mae'r cynnig ar gyfer estyniad cefn i'r ganolfan iechyd. Bydd hyn yn caniatáu lle ar gyfer pum ystafell ymgynghori ychwanegol, a fydd o fantais i staff Gofal Iechyd a defnyddwyr gwasanaeth.

Bydd yr estyniad yn ymestyn tua 7.4m o gefn y Ganolfan Iechyd, a bydd yn 17m o led, wedi ei osod oddi ar y ddau ddrychiad ochr. Bydd gan yr estyniad ddau oleddf to gwahanol, un yn 7.4m o uchder a'r llall yn 6m, a bydd pob bargod yn 3.3m o uchder. Bydd yr estyniad yn cael ei orffen gyda rendr, gyda rhywfaint o waith brics ar y gwaelod. Ystyrir bod hyn yn dderbyniol a bydd yn integreiddio â'r amgylchedd adeiledig o'i amgylch. Yn ogystal, bydd y teils to yn cyd-fynd â'r adeilad presennol, gan sicrhau eu bod yn integreiddio. Bydd gan bob ystafell ymgynghori ffenestri yn wynebu tua'r cefn, tuag at y coetir y tu ôl i'r adeilad, ac nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych. Gosodwyd yr estyniad yn fwriadol 12m oddi wrth fflatiau Llys Marcwis gerllaw, ac mae'n cydymffurfio â'r pellteroedd dangosol isaf a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA). Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael mwy o effaith ar breifatrwydd a mwynderau unrhyw eiddo gerllaw ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Mae egwyddor datblygu cyfleuster cymunedol yn cael ei gefnogi gan bolisi ISA2, ar yr amod ei fod yn cwrdd â'r meini prawf a nodir. Mae meini prawf i, iv a v polisi ISA 2 yn berthnasol i'r cais hwn. Gan fod y safle wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, a chan fod ei raddfa yn briodol ac y gellir cyrraedd yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus, ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi ISA 2. Rhaid i'r cais hwn hefyd ystyried yr iaith Gymraeg, o dan bolisi PS1. Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r asiant wedi cadarnhau y bydd pob arwydd ar safle'r cais yn ddwyieithog, gan sicrhau ei fod yn cydymffurfio â pholisi PS1.

Bwriedir torri chwe choeden i wneud lle i'r estyniad hwn, fel y nodir yn yr arfarniad ecolegol. Roedd fersiwn wreiddiol yr adroddiad yn nodi'r posibilrwydd bod ystlumod yn y coetir tu ôl i'r feddygfa, ac roedd yn awgrymu cynnal arolwg dringo coed pellach i benderfynu a oedd ystlumod yn y coed fyddai'n cael eu torri. Cadarnhaodd adroddiad wedi'i ddiweddarau nad oedd unrhyw arwyddion o ystlumod neu glwydi yn y coed y bwriadwyd eu torri, ond cadarnhawyd bod ystlumod yn y coetir. Fel y nodwyd gan yr ymgynghorydd tirwedd, nid yw'r coed y bwriedir eu torri yn arbennig o werthfawr, ac ystyrir y byddai'n dderbyniol torri'r coed i wneud lle i'r estyniad. Yn ystod y cyfnod ymgynghori, derbyniwyd gwrthwynebiad gan yr adran ddraenio gan fod y safle wedi'i leoli mewn ardal sydd mewn perygl o lifogydd gan ddŵr wyneb neu gysiau dŵr bychan. Cynhyrwyd Asesiad o Ganlyniadau Lifogydd gan yr asiant, a oedd yn dangos nad yw'r datblygiad yn wynebu fawr o berygl o lifogydd, a'i fod yn cydymffurfio â TAN 15.

Roedd y safle hwn yn destun cais blaenorol, rhif FPL/2019/284, ar gyfer addasu ac ymestyn y ganolfan iechyd, ynghyd â newid defnydd y tir yn y cefn i greu maes parcio. Roedd hyn yn cynnwys cael gwared â'r holl goed yn y cefn i greu maes parcio mawr. Anfonwyd y cais hwn yn ôl at yr ymgeisydd oherwydd ystyriwyd nad oedd yn dderbyniol o safbwynt ecolegol ac o safbwynt Deddf yr Amgylchedd Cymru. Nid oedd y safle'n cynnig lle digonol i gyflawni'r cynnydd mewn bioamrywiaeth o ganlyniad i golli'r coetir cyfan. Mae'r cais sydd o'n blaenau yn awr wedi ystyried y sylwadau o'r cais blaenorol, a bydd y rhan fwyaf o'r coetir yn aros.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan gymdogion ac Aelod Lleol ynglŷn â'r sefyllfa barcio ar y safle. Maent yn credu nad yw'r cynnig hwn yn darparu digon o lefydd parcio ychwanegol y mae eu hangen ar y Ganolfan Iechyd. Mae'r cynnig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol, dau i'r gogledd o'r ganolfan iechyd a thri thu allan i'r brif fynedfa. Ystyrir bod y cais hwn yn darparu digon o lefydd parcio, yn ogystal â chynnal bioamrywiaeth ar y safle. Yn ogystal, nid oedd gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad, ac mae'n bosib teithio yno yn rhwydd ar droed, ar feic neu gyda chludiant cyhoeddus. Mae

nifer o feysydd parcio yn Llanfairpwll hefyd sydd nepell o'r ganolfan ar droed. Mae'r asiant wedi cadarnhau hefyd bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r feddygfa wedi gostwng ers y pandemig Covid ac, o'r herwydd, mae llai o bwysau ar y maes parcio.

Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad hwn yn estyniad ar raddfa fach a fydd yn darparu ystafelloedd ychwanegol hanfodol yn y Ganolfan Iechyd a fydd yn lleihau straen ar staff Gofal Iechyd a bydd yn gwella'r gwasanaethau i gleifion a'r gymuned ehangach. Mae'n ddyluniad syml sy'n israddol i'r adeilad presennol a bydd yn integreiddio â'r safle ac, o ran ei effaith ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos, ni fydd yn cael fawr o effaith, neu ni fydd yr effaith yn fwy nag ar hyn o bryd.

Ynglŷn â'r sefyllfa barcio, ystyrir bod darparu pum lle parcio ychwanegol yn welliant ar y sefyllfa bresennol. Er y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn y cyswllt hwn, nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad, ac oherwydd newidiadau mewn arferion meddygol o ganlyniad i'r pandemig Covid, rhagwelir y bydd llai o gleifion yn bresennol yn y Ganolfan Iechyd ar unrhyw amser penodol, gan leihau'r pwysau ar y sefyllfa parcio ceir.

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:

- 18077 LHC-TACP-EB-00-DR-A-100 Rev P04: Cynllun llawr gwaelod arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-EB-01-DR-A-101 Rev P02: Cynllun to arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-EB-ZZ-DR-A-200 Rev P01: Edrychiadau arfaethedig
- 18077 LHC-TACP-ES-ST-DR-A-702 Rev P01: Cynllun safle arfaethedig
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Cychwynnol o Glwydfan Enfys Ecology - Fersiwn V3 - 23/05/2022
- Asesiad Canlyniad Llifogydd - KRS Environmental - Mawrth 2022

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

(03) Ni ddylid cychwyn ar y datblygiad hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun gynnwys;

- (i) Y llwybrau a ddefnyddir gan gerbydau, peiriannau a cherbydau nwyddau a fydd mynd a dod o'r safle.
- (ii) Maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- (iii) Amser ac amllder y cerbydau adeiladu a nwyddau a ddefnyddir yn gysylltiedig â'r gwaith adeiladu, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau i'r safle, yn cynnwys derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;
- (iv) Mesurau i liniaru a lleihau'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn benodol defnyddwyr di-fodur;
- (v) Y trefniadau parcio ar gyfer personél a fydd yn gweithio ar y safle ac ymwelwyr;
- (vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio offer a defnyddiau;

- (vii) Manylion y mesurau a fydd yn cael eu rhoi ar waith i atal mwg a rwbwl rhag llygru'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;
- (viii) Y dyddiau ac oriau gwaith ar y safle.
- (ix) Pa mor hir fydd y gwaith arfaethedig yn ei gymryd i'w gwblhau ar y safle.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynllun cytunedig.

Rheswm: I sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros y traffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er mwyn diogelu'r briffordd.

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

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

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: ISA 2, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 1, TRA 2, TRA 4

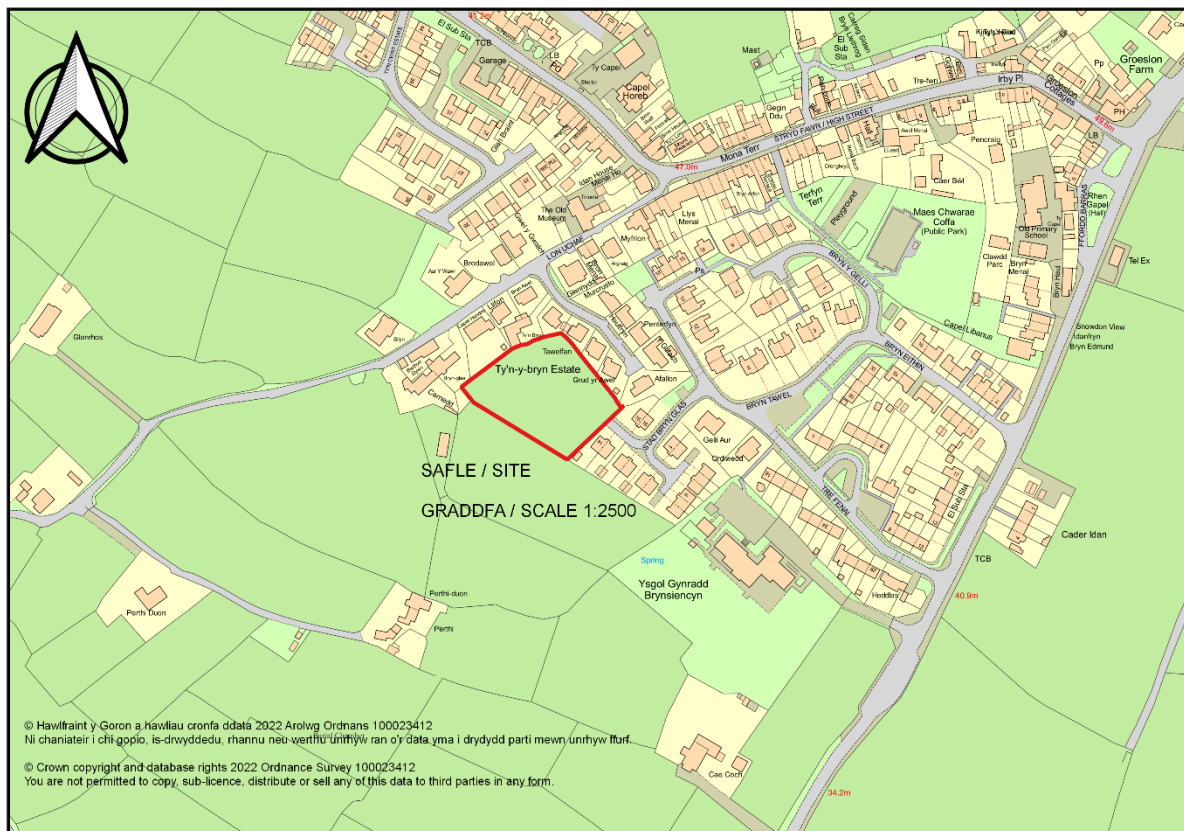
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/46

Ymgeisydd: DU Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar

Lleoliad: Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol oherwydd pryderon lleol ynghylch dwysedd, dŵr wyneb a phryderon priffyrdd.

Y Cynnig a'r Safle

Cyflwynir y cais ar gyfer adeiladu 12 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad newydd a fydd yn arwain o Stad Bryn Glas tua'r de-ddwyrain. Mae safle'r cais yn cynnwys darn o dir heb ei ddatblygu ac mae eiddo preswyl o'i amgylch i'r gogledd, i'r dwyrain a'r gorllewin, a thir amaethyddol i'r de.

Mae'r tir wedi'i leoli oddi mewn i ffin anheddiad Brynsiencyn fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC).

Bydd cymysgedd o anheddau un a dau lawr ar y safle fydd yn cynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Mae'r mwyafrif o'r anheddau yn dai pâr ynghyd â thŷ sengl a rhes o dri thŷ teras. Bydd gan bob uned lefydd parcio dynodedig ac ardaloedd amwynder preifat. Fel rhan o'r datblygiad, bydd llecyn agored cyhoeddus yn cael ei leoli i'r gogledd-orllewin.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygiad Preswyl
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r hyn sydd o'i amgylch
- Perthynas ag Eiddo Gerllaw
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy a Dosbarthiad Tai Fforddiadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi Strategol PS 4: Cludiant Cynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol Nad Ydynt Wedi eu Dynodi a'u Gosodiad

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Dylunio CSYM ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008)
"Canllawiau Dylunio CCA"
Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (2019)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Cludiant (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Eric Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Gofyn am alw'r cais i mewn oherwydd pryder lleol ynglŷn â dwysedd o gymharu â'r stadau o amgylch y safle, dŵr wyneb a phryderon priffyrdd.
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Pawb yn gefnogol, mae angen mwy o dai yn y pentref. Pryder ynglŷn â thraffig adeiladu a'r angen i ystyried cyfyngu ar draffig pan fydd plant yn teithio i'r ysgol ac yn ôl adref.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Cyngor safonol mewn perthynas â'r angen i gyflwyno cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn dechrau gwaith ar y safle.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor safonol mewn perthynas ag oriau gwaith a sylwadau am dir llygredig.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau mewn perthynas â pholisïau perthnasol yn y CDLIC.
GCAG / GAPS	Bydd angen amod i sicrhau nad oes unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Derbyniwyd cadarnhad nad oes angen darparu cyfraniad ariannol tuag at addysg.
Strategol Tai / Housing Strategy	Bodlon â'r gymysgedd dai a ddarperir ar y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag Amodau i sicrhau bod gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r Arolwg Ecolegol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Derbyniwyd cadarnhad na fydd y datblygiad yn cael effaith ar unrhyw asedau treftadaeth dynodedig statudol.
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gritten Ecology	Caniatâd gydag Amodau, dylid cyflawni'r gwaith yn unol â'r arolwg ecolegol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Bodlon â'r cynnig.
Scottish Power Energy Networks	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Openreach	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Nid oes gan Ddŵr Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â'r dull arfaethedig ar gyfer draenio dŵr budr. .

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur lleol hefyd. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 15/03/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 8 sylw. Mae'r prif bwyntiau'n cael eu crynhoi isod:

- Pryderon am lefel nwy radon yn yr ardal.
- Pryderon am ddraenio dŵr budr a'i effaith ar dir / eiddo o amgylch y safle.
- Pryderon am ddiogelwch y briffordd, symudiadau cerbydau a mynediad i'r safle.
- Pryderon y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.
- Pryderon ynglŷn â chynnal a chadw'r datblygiad, yn enwedig y dirwedd.
- Pryderon ynglŷn â'r system ddraenio.
- Pryderon ynglŷn â'r effaith ar ecoleg a bioamrywiaeth.
- Pryderon y bydd y cyfnod adeiladu'n difrodi eiddo gerllaw.

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan gymdogion:

- Bydd Rheoliadau Adeiladu yn delio gyda nwy radon.
- Nid yw'r adran ddraenio a Dŵr Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad. Oherwydd maint a natur y datblygiad, bydd angen i'r datblygwr gyflwyno cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn cychwyn gwaith ar y safle. Bydd hyn yn sicrhau fod cynllun draenio cynaliadwy ar gyfer dŵr wyneb yn cael ei gymeradwyo cyn cychwyn gwaith ar y safle.
- Mae'r Awdurdod Prifffyrdd yn fodlon â'r mynediad arfaethedig, diogelwch y briffordd a symudiadau ychwanegol gan gerbydau.
- Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau bod y cynllun tirlunio'n cael ei gwblhau'n unol â'r cynllun tirlunio a gosodir amod arall ar y caniatâd i sicrhau bod cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gytuno, yn ysgrifenedig, cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.
- Mae Dŵr Cymru yn fodlon â chapasiti y garthffos dŵr budr yn yr ardal.
- Derbyniwyd arolwg ecolegol rhagarweiniol gyda'r cais cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r cynnig a gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod y datblygwr yn cydymffurfio â'r argymhellion yn yr arolwg.
- Bydd rhywfaint o amharu ar eiddo preswyl cyfagos yn ystod y gwaith adeiladu; fodd bynnag, gosodir amod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ar y caniatâd a fydd yn golygu bod rhaid i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth bellach i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am oriau gweithredu, sŵn, llwch ac ati, cyn cychwyn gwaith ar y safle.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Brynsiencyn yn cael ei nodi fel Pentref Lleol yn y CDLIC, o dan bolisi TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy safleoedd heb eu dynodi addas o fewn y ffin ddatblygu ac ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddiad. Mae'r safle hwn wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y'i nodir yn y CDLIC ac nid yw wedi'i ddyrannu yn y Cynllun ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 4.

Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau bod cynigion yn gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o dir, gan gynnwys cyflawni dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl

(oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Mae dwysedd y cynnig hwn (12 uned) gyfystyr â thua 31.6 uned yr acer ac felly mae'n cydymffurfio â gofynion y polisi.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 30% o dai fforddiadwy ar gyfer 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Lleol megis Brynsiencyn. Mae hyn yn golygu y byddai'n rhaid i 3.6 annedd fod yn fforddiadwy.

Mae'n werth nodi hefyd mai bwriad y datblygwr, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, yw gwneud y datblygiad yn un 100% fforddiadwy, er nad oes modd sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol, a byddai'r 70% o dai fforddiadwy ychwanegol yn cael eu darparu yn ôl disgrisiwn y datblygwr. Bydd cytundeb Adran 106 yn datgan os yw'r safle'n cael ei ddatblygu ar gyfer datblygwr preifat byddai angen darparu 30% o dai fforddiadwy a byddai'n rhaid nodi pa anheddau fyddai'n fforddiadwy cyn cychwyn gwaith ar y safle. Os yw'r safle hwn yn cael ei ddatblygu ar gyfer Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yna bydd yn safle'n 100% fforddiadwy.

Ystyriaethau Tai

Y lefel cyflenwi dangosol ar gyfer Brynsiencyn yn ystod cyfnod y Cynllun yw 29 uned (gan gynnwys 10% o 'lwfans llithriad', sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posib a allai ddylanwadu ar ddarparu tai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 2 uned ym Mrynsiencyn. Ym mis Ebrill 2021 roedd 18 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio'n barod, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Wrth ystyried yr holl wybodaeth gyda'i gilydd, nid oes digon o gapasiti ym Mrynsiencyn ar gyfer y datblygiad arfaethedig.

Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau bob blwyddyn er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. safleoedd dynodedig neu safleoedd ar hap. Canolbwyntir ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach nag ar ganiatâd a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Anheddiad y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd a roddwyd i adeiladu tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Y lefel twf dangosol (yn gynnwys 10% o lithriad) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored yw 1953 uned. Cwblhawyd 1,422 uned rhwng 2011 a 2021 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu).

Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith fod y Cynllun wedi etifeddu nifer o gynlluniau yr oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi caniatâd iddynt o dan y cynlluniau datblygu a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol blaenorol. Mae rhai ohonynt yn cyd-fynd â'r CDLIC a fabwysiadwyd. Felly, ar hyn o bryd, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn o ran y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, bydd yr anheddiad yn mynd tu hwnt i'w lefel twf disgwyliedig ar safleoedd ar hap a gwblhawyd yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2021.

Y casgliad felly yw bod diffyg o 11 uned ym Mrynsiencyn ar hyn o bryd, ac felly, byddai'r cynnig i ddarparu 12 annedd yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r angen am safleoedd tai ar hap ym Mrynsiencyn. Fodd bynnag, roedd ymateb adran dai'r Awdurdod Lleol yn cadarnhau eu bod yn fodlon fod galw mawr am dai fforddiadwy yn yr ardal. O'r herwydd, bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu tai fforddiadwy ac felly ystyrir bod cyfiawnhad rhesymol dros y datblygiad o ran mynd i'r afael ag angen cydnabyddedig am dai fforddiadwy.

Cymysgedd Briodol o Dai

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau fod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid

ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 - yn seiliedig ar ragolygon aelwydydd ac ati, i asesu addasrwydd y gymysgedd tai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o anheddau un a dau lawr, gyda nifer amrywiol o ystafelloedd gwely a byddant yn addas felly ar gyfer teuluoedd o wahanol faint. Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a'i fod yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan.

Mae'r gymysgedd yn cynnwys chwe thŷ 2 ystafell wely, pedwar tŷ 3 ystafell wely, 1 tŷ dwy ystafell wely ac un tŷ 4 ystafell wely.

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Cofrestr Dai'r Cyngor a'r Gofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad dai leol.

Byddai'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth o dai sengl, tai pâr a thai teras ym Mrynsiencyn. Mewn perthynas â darparu tai sengl a thai pâr, byddai'r cynnydd hwn yn y ddarpariaeth yn cyfrannu at weithredoedd a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Mae'r cynnig ar gyfer datblygu 4 math o dŷ ar y safle (2 fath o dŷ 2 ystafell wely yn ogystal ag unedau 3 a 4 ystafell wely) a fyddai'n cyd-fynd â'r gweithredoedd a nodi'r yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Er bod canran ail gartrefi / llety gwyliau yn y gymuned ychydig yn uwch na'r ffigwr ar gyfer yr ynys gyfan, mae'r ffaith fod hwn yn gynnig ar gyfer unedau fforddiadwy yn golygu na fyddant yn cael eu defnyddio i'r perwyl hwnnw. Byddai'r gymysgedd arfaethedig o dai yn ategu'r gymysgedd tai a ddarperir yn yr ardal ac, o ystyried yr uchod, ystyrir y gellir cefnogi'r cynnig ar sail yr angen yn yr ardal.

Mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod y gymysgedd tai sy'n cael ei argymhell yn dderbyniol.

Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i ystyried yr iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais gynllunio, lle bo hynny'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20 (TAN 20).

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

Yn unol â maen prawf (1b) o Bolisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan y byddai'r datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer yr anheddle, dylid cyflwyno datganiad iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Nodir bod Datganiad iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Mae'r Rheolwr Polisi a'r iaith Gymraeg wedi asesu'r cais, yn cynnwys yr asesiad a gyflwynwyd, ac mae o'r farn y bydd yr effaith ar yr iaith Gymraeg yn gymharol fychan a bod y ffaith y bydd 100% o'r anheddau yn fforddiadwy yn golygu mai pobl leol fydd yn byw ynddynt.

Darparu Llecydd Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 12 annedd mae'n sbarduno Polisi ISA 5, sydd yn datgan: Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecydd agored presennol fodloni gofynion anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth."

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd (Mawrth 2019) yn datgan fod y safon meincnod a argymhellir gan Fields in Trust yn cynnwys o leiaf 2.4 hectar fesul 1,000 o'r boblogaeth.

Yn dilyn asesu'r datblygiad arfaethedig a'r ardal o'i amgylch, ystyrir bod darpariaeth ddigonol o lecynnau agored yn y gymuned i ddiwallu gofynion y datblygiad arfaethedig, felly, ni fydd angen darparu llecynnau agored newydd na chyfraniad ariannol. Fodd bynnag, mae'r cynnig yn cynnwys llecyn agored cyhoeddus tua 445 metr sgwâr o faint o fewn safle'r cais.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio sicrhau capasiti isadeiledd digonol ac os na chaiff ei ddarparu gan gwmni gwasanaeth neu isadeiledd, yna rhaid i'r datblygiad ei ariannu. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, bydd y capasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer disgwyliedig o blant ar y safle yn cael ei ystyried. Mae'n bwysig ystyried hefyd effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Mae effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion yn cael ei ystyried hefyd wrth asesu a ddylid gwneud cyfraniad addysgol. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm cymudol yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal

Yn ei hanfod, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol ydi a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad ac a yw'n gallu cydymffurfio â darpariaethau'r CDLIC ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae angen eu hystyried. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r prif ystyriaethau o ran asesu'r cynnig o'r safbwynt hwn.

Mae'r datblygiad wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Brynsiencyn ac mae gerllaw anheddau sy'n bodoli'n barod. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig sicrhau'r dyluniad a'r edrychiad cywir a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau wedi eu lleoli yn y cyffiniau. Maent yn cynnwys cymysgedd o anheddau un a dau lawr o wahanol ddyluniad.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad (cymysgedd o blastr llwydwyn, brics llwyd a tho llechi) yr unedau arfaethedig yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a byddant yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal o'u hamgylch. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o dai sengl a thai pâr, ynghyd â rhes o dai teras. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac mae'n adlewyrchu patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys yn yr ardal gerllaw.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i isadran 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar ieched, diogelwch neu fwynderau defnyddwyr eiddo preswyl lleol, neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Ystyriwyd goredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar yr olygfa o eiddo preswyl gerllaw. Lleolir anheddau ar hyd terfyn gogleddol, gorllewinol a dwyreiniol safle'r cais.

Bydd gwrychoedd yn cael eu cadw ar hyd terfyn gogledd-ddwyrain, gogledd-orllewin a de-orllewin y safle. Ystyrir eu bod eisoes yn gweithredu fel nodweddion lliniaru yn erbyn yr effaith ar eiddo preswyl gerllaw. Cynigir plannu coed ychwanegol ar hyd y terfynau hyn hefyd.

Mae plotiau 1 – 8 yn ffinio â'r terfyn deheuol sy'n ffinio â chae amaethyddol agored. Fodd bynnag, mae plot 1 hefyd wedi'i leoli ar gornel de-ddwyrain y safle ac mae wrth ymyl annedd presennol ar Stad Bryn Glas. Felly, bydd angen ystyried mwynderau'r anheddau'n ofalus.

Nid yw'n fwriad cynnwys unrhyw ffenestri ar y drychiad dwyreiniol ar Blot 1. Er y bydd rhan o'r gwrych presennol yn cael ei dorri'n ôl yn y gornel de-ddwyrain, bwriedir codi ffens bren 1.8m o uchder ar hyd y terfyn rhwng Plot 1 a'r annedd presennol.

Mae plotiau 9 – 12 wedi'u lleoli ar derfyn gogledd-orllewin y safle. Mae'r unedau hyn yn ffinio ag eiddo preswyl un llawr yn bennaf sydd wedi eu lleoli ar derfyn gogledd-ddwyrain a gogledd-orllewin y safle.

Derbyniwyd cynlluniau diwygiedig gan yr asiant ac mae pob eiddo preswyl arfaethedig yn cydymffurfio yn awr â'r pellteroedd a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig).

Yn ogystal, gan fod gwrychoedd presennol yn cael eu cadw ac y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd y terfyn gogledd-orllewin a gogledd-ddwyrain, nid ystyrir y bydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau anheddau gerllaw.

O ran casgliad felly, oherwydd y pellteroedd rhwng yr anheddau, gogwydd yr unedau arfaethedig a thriniaethau presennol ar y terfynau, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr anheddau gerllaw nac ar feddianwyr yr unedau fforddiadwy yn y dyfodol. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd fydd yn cynnwys mesurau i liniaru yn erbyn yr effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol

Fel y nodwyd yn flaenorol, bydd y ffordd stad sy'n bodoli'n barod i'r de-orllewin o'r cais yn gwasanaethu safle'r cais. Bydd cerbydau'n teithio trwy dair stad breswyl ar wahân, sydd wedi eu cysylltu'n barod. Maent yn cynnwys Stad Bryn Glas, Bryn Tawel a Thre Fenai.

Bydd y ffordd fynediad yn dilyn llinell trwy'r safle tuag at y gogledd-orllewin a bydd yn cynnwys llwybrau troed i gerddwyr ar gyfer meddianwyr yr anheddau. Dyrennir dau le parcio preifat i bob annedd ond bydd yr annedd pedair ystafell wely yn cael tri lle parcio. Darperir pum lle parcio ychwanegol hefyd fydd yn darparu llefydd parcio ychwanegol i ymwelwyr.

Mae Datganiad Trafnidiaeth yn cyd-fynd â'r cais ac mae'n ystyried y symudiadau disgwyliedig gan gerbydau yn gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig. Daw i'r casgliad na fyddai disgwyl i'r datblygiad fod yn niweidiol i'r rhwydwaith priffyrdd presennol gan y disgwylir i symudiadau gan gerbydau fod yn gymharol isel.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig yn amodol ar osod amodau priodol.

Cynaliadwyedd:

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sydd yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a lle bo'n briodol, dylai datblygiad "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 PS 4" (pwynt bwled 12, Polisi PS 5).

Ystyrir bod y polisiâu a gynhwysir yn y CDLI yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei agwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, 2021) yn datgan;

"Mewn ardaloedd gwledig, dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol."

Mae hyn yn cael ei gefnogi ymhellach gan baragraff 3.11 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan "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."

Fel y nodwyd eisoes, mae safle'r cais wedi'i leoli oddi mewn i'r ffin ddatblygu ac felly, yn naturiol, bydd wedi'i leoli gerllaw dulliau teithio cynaliadwy a chyfleusterau. Nid yw'r safle'n bell ar droed oddi wrth y safle bws agosaf sydd yn cysylltu Brynsiencyn â Phorthaethwy, Llangefni a chyrchfannau allweddol eraill.

Yn ogystal, mae modd cerdded o safle'r cais i gyfleusterau yn y pentref, yn cynnwys ysgol gynradd leol, tafarn, caffi, siop a siop tec-awé ac mae'n bosib cerdded i'r llwybr cyhoeddus sydd yn cysylltu â Llwybr yr Arfordir.

Felly, gellir dod i'r casgliad y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Polisi Cynllunio Cymru, TAN 18 a'r CDLIC o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

Draenio

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y cynnig yn cynnwys mwy na'r trothwy o 10 uned, cyflwynwyd Strategaeth Ddraenio gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn darparu manylion am sut fydd y datblygiad yn rhoi sylw boddhaol i ymdrin â dŵr wyneb ac elifion budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Parth Lligofydd. Serch hynny, bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar y datblygiad i reoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio cynaliadwy yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r cynnig yn ymwneud â chynnwys ffosydd cerrig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd rhaid cyflwyno cais i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) i'w gymeradwyo cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn.

Bydd dŵr budr o'r safle'n cael ei ryddhau i'r garthffos gyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared ar ddŵr budr.

Ecoleg

Mae Polisi AMG5 o'r CDLIC yn sicrhau bod rhaid i gynigion warchod, a lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth y nodwyd ei fod yn bwysig.

Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais a oedd yn cadarnhau na chofnodwyd unrhyw rywogaethau a warchodir yn ystod yr arolwg, ond mae posibilrwydd y gallai adar nythu fod yn bresennol yn y ddau wrych ar y terfynau yn ystod amseroedd priodol o'r flwyddyn. Mae posibilrwydd hefyd y gallai ystlumod fod yn defnyddio'r nodweddion hyn fel coridorau hedfan. Felly, argymhellwyd rhai mesurau rhagofalus mewn perthynas â goleuadau ar hyd y nodweddion hyn a mynediad i'r safle yn ei gyfanrwydd.

Argymhellir cadw'r gwrychoedd ar y terfynau gan y gallai cael gwared arnynt gael effaith negyddol ar fioamrywiaeth ac ar rywogaethau a warchodir, megis ystlumod. Bydd y gwrychoedd presennol yn cael eu cadw fel rhan o'r cynnig.

Bwriedir gwella bioamrywiaeth trwy blannu gwrychoedd brodorol cyfoethog o ran rhywogaethau ar hyd y terfyn de-orllewin a gogledd-orllewin yn ogystal â gosod tiwbiau ystlumod ar yr anheddau arfaethedig

Mae ecolegydd yr Awdurdod, ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r arfarniad a'r mesurau lliniaru / gwella arfaethedig. Gosodir amodau yn unol â hynny i sicrhau bod y mesurau a nodir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn cael eu cyflawni'n briodol.

Tirwedd

Mae'r safle'n gae amaethyddol oddi mewn i'r ffin ddatblygu sydd gerllaw ardaloedd preswyl. Mae Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn yn gorwedd i'r dwyrain o'r pentref. Ystyrir bod y safle wedi'i amgáu'n dda o olygfeydd o fwy o bellter i'r de-orllewin a'r AHNE.

Cyflwynwyd cynllun tirwedd manwl gyda'r cais sy'n ceisio cadw gwrychoedd terfyn presennol yn ogystal â phlannu coed newydd o amgylch terfynau'r safle, ynghyd â gwaith tirlunio mewnol.

Mae'r Arbenigwr Tirwedd a CNC wedi asesu'r cais ac maent yn fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Gosodir amodau ar unrhyw ganiatâd i sicrhau fod y cynllun tirlunio arfaethedig yn cael ei gwblhau 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 yr amod yn mynnu hefyd fod y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad y rhoddir caniatâd iddo. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd wedi cwblhau'r datblygiad, wedi marw, yn marw neu'n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed a llwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.

Gosodir amod ar wahân hefyd i sicrhau fod y cynllun tirlunio'n cael ei reoli'n briodol. Bydd hyn yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer pob ardal sydd wedi ei thirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat.

Casgliad

I grynhoi, mae'r cynnig ar gyfer 12 uned breswyl ar y safle hwn yn unol â pholisïau perthnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwysoli'r ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

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) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion ar y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I reoli ac atal unrhyw rywogaeth oresgynnol sy'n bresennol ar y safle.

(03) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Stiwdio Owens Soft Landscape Design 646-STO-00-00-DR-L-0001 P03 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 yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF 4 y CDLIC.

(04) Bydd cynllun rheoli tirwedd, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb symud i fyw i'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel y cafodd ei gymeradwyo.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys manylion:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;

Manyleb(au) llawn goleuadau allanol (os bydd unrhyw rai)

Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu

Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch

Rheoli a lliniaru effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd;

Mesurau i warchod gwrychoedd a choed presennol.

Uchder, manyleb a lliw unrhyw ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfio, yn cynnwys gweithredoedd unioni/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n berthnasol.

Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(06) Bydd ffordd y stad a'r fynedfa yn cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad yn Ynys Môn' (mae copïau rhad ac am ddim o'r ddogfen hon ar gael gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais).

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

(07) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar BSC-SAL-A1-zz-DR-A-0003 Adolygiad P6 wedi'i hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.

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

(08) Bydd ffordd y stad yn cael ei gorffen i orffeniad cwrs sylfaen a'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar yr annedd/anheddau a wasanaethir ganddi.

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

(09) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ryddhau i'r briffordd.

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

-

(10) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac, wedi hynny, bydd yn cael ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a bydd yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(11) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd, parcio a throi yn glir o'r briffordd i leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw.

(12) 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;**
 - (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 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.

(13) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau y ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(15) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen ag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn bydd unrhyw waith yn cychwyn ar weddill y datblygiad a ganiateir yma.

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

(16) Bydd ymylon palmant yn cael eu gosod ar ffordd y stad a bydd wyneb terfynol yn cael ei roi ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a byddant yn cael eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad, neu cyn pen 2 flynedd o gychwyn y datblygiad a ganiateir yma, pa un bynnag yw'r cynharaf.

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

(17) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo'n ysgrifenedig yn cynnwys:

- gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear er mwyn dilysu a yw'n ddigonol.

- lleoliad a'r math o oleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r manylion a gymeradwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(19) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology dyddiedig 9 Tachwedd 2021.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(20) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a ganiateir yma, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol y safle'n cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: I warchod iechyd meddianwyr y safle yn y dyfodol rhag effeithiau posib tir llygredig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

(21) Serch y deunydd to a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/46, bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynder.

(22) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei roi ar waith, 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, fel sy'n ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: 1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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

(23) 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 BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001 Rev P2

- Cynllun Lleoliad Datganiad Trafnidiaeth - 004 Rev P01
- 7P4B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0013 Rev P3
- 4P2B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0010 Rev P2
- 4P2B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0011 Rev P2
- 5P3B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0012 Rev P2
- Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0003 Rev P6
- Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0004 Rev P3
- Drychiadau Strydwedd Arfaethedig - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0005 Rev P2
- Golygfa Cynllunio 3D 1 - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0006 Rev P3
- Golygfa Cynllunio 3D 2 - BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0007 Rev P3
- Dyluniad Tirlunio Meddal - 646-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P03
- Manylion Tirlunio Meddal - 646-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P00
- Adran 38 Manylion Adeiladu Priffordd - 017 Rev C01
- Adran 38 Gosodiad Gosod Allan y Briffordd - 015 Rev C02
- Adran 38 Trychiadau Hir - Priffordd - 016 Rev C01
- Adran 38 Gosodiad Mabwysiadu Priffordd - 023 Rev C02
- Adran 38 Gorffeniadau Wyneb a Gosodiad Ymyl Palmentydd - 014 Rev C02
- Gosodiad Gosod Allan Plotiau - 020 Rev C02
- Gosodiad Cytundeb Adran 104 - 009 Rev C03
- Cynllun Ardaloedd Arfaethedig - 008 Rev C01
- Datganiad Trafnidiaeth Cynllun Parthau - 003 Rev C01
- Lefelau Gorffenedig a Gosodiad Waliau Cynnal - 013 Rev C02
- Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 - 010 Rev C01
- Cynllun Parthau Cyfradd Ymdreiddiad - 022 Rev C02
- Cynllun Arfaethedig Llwybro Llifogydd - 007 Rev C02
- Asesiad Ecolegol Rhagarweinol - Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9.11.21
- Datganiad Iaith Gymraeg - Chwefror 2022
- Datganiad Dylunio a Mynediad - Chwefror 2022
- Strategaeth Ddraenio - Tachwedd 2021 Rev P01
- Datganiad Trafnidiaeth - Hydref 2021 Rev P03

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

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