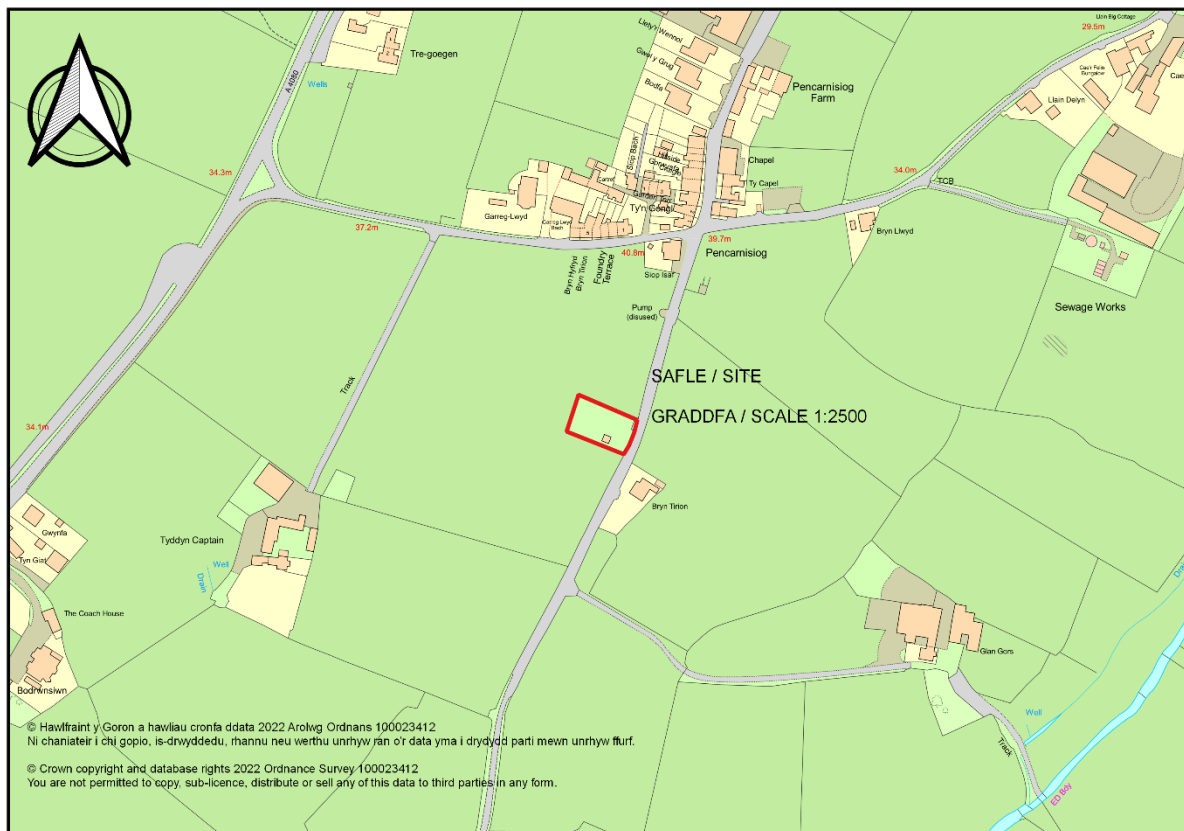


Rhif y Cais: FPL/2022/116

Ymgeisydd: Peter Brooks & Ronnie Calderwood

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad a ganiateir odan Apel cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396) yn

Lleoliad: Gallt y Mwg (Wylfa), Ty Croes, Pencarnisiog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir cymeradwyo'r cais sydd yn groes i Bolisi PCYFF1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored yn ardal Pencarnisiog, nad yw'n rhan o unrhyw ffin ddatblygu neu anheddiad clwstwr fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y safle ganiatâd sydd wedi ei ddiogelu ar gyfer annedd newydd i gymryd lle annedd sy'n bodoli'n barod, a dderbyniodd ganiatâd cynllunio o dan gais rhif 28C108D. Ar hyn o bryd mae terfynau'r safle'n cael eu

diffinio gan lystyfiant aeddfed a waliau cerrig, sy'n terfynu ar dir amaethyddol o amgylch y safle. Ceir mynediad i'r safle trwy fynedfa breifat sy'n arwain o lôn wledig ddienw.

Gwneir y cynnig i godi annedd newydd ac mae'n ceisio newid dyluniad y caniatâd a roddwyd yn flaenorol ac sydd wedi'i ddiogelu.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan apêl rhif APP/L6805/A/11/2158396.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

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

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Dew	Dim ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Amlinelliad o polisiau perthnasol
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amod yn gofyn am cynllun rheoli trafic adeiladu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim materion yn berthnasol i Cyfoeth Naturiol Cymru
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn ymatebion oedd 25/05/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

VAR/2019/55 - Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (02)(cyffordd i gerbydau) ynghyd â gwneud i ffwrdd ag amodau (04)(Cartrefi Cynaliadwy), (05)(Cartrefi Cynaliadwy) a (06)(Cartrefi Cynaliadwy) o apêl cynllunio cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396 (Codi annedd newydd) er mwyn caniatáu i gynlluniau diwygiedig adleoli mynediad i gerbydau ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle a gwneud i ffwrdd â'r codau ar gyfer y gofynion Cartrefi Cynaliadwy yn - Gallt y Mwg (Wylfa), Ty Croes, Pencarnisiog - Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan ganiatâd cynllunio blaenorol, 28C108D, ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy ddechrau gwaith perthnasol gan olygu fod y caniatâd yn ddilys am byth. Roedd 28C108D yn gais i ddymchwel yr annedd oedd yn bodoli'n barod ar y safle a chodi annedd yn ei le ar ôl-troed yr annedd blaenorol. Cyflwynwyd cais wedyn (28C108F) i symud lleoliad yr annedd i gefn y plot ond cafodd ei wrthod gan y byddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal. Cafodd y penderfyniad hwn ei wrthdroi ar apêl a rhoddwyd caniatâd i leoli'r annedd yng nghefn y plot. Nid yw'n glir a yw'r penderfyniad apêl wedi'i ddiogelu, ond serch hynny, nid ystyrir fod hyn yn ddigon perthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais yn ceisio lleoli'r annedd, yn bennaf, ar ôl-troed y caniatâd a ddiogelwyd (ychydig ymhellach yn ôl). Serch hynny, mae'r penderfyniad apêl yn sefydlu bod lleoli annedd yng nghefn y plot yn dderbyniol. Ar ôl sefydlu cyfreithlondeb y caniatâd a ddiogelwyd ar y safle, prif ystyriaethau'r cais hwn yw a ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o gymharu â'r caniatâd a ddiogelwyd.

Mae'r caniatâd a ddiogelwyd ar gyfer byngalo 1.5 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 120m² ac uchder crib gorffenedig o 7.9 metr. Mae'r prif ddeunyddiau ar gyfer y gorffeniadau'n cael eu nodi fel to llechi, gorchudd o garreg a phlastr mortar calch. Mae'r cynnig yn ceisio derbyn caniatâd ar gyfer eiddo 2 llawr gydag arwynebedd llawr mewnol o 165m² ac uchder crib gorffenedig o 7.1m, a'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y gorffeniadau yw llechi, plaster a chladin bwrdd carreg/sment.

Bydd uchder is yr annedd yn sicrhau nad yw'r cynnig yn fwy amlwg yn weladwy na'r caniatâd a ddiogelwyd, er bod y mas yn fwy oherwydd bod yr arwynebedd llawr yn fwy. Mae'r annedd arfaethedig yn debyg o ran ei raddfa i'r anheddau eraill yn yr ardal ac felly nid ystyrir y byddai'r annedd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad yr ardal. Mae'r eiddo agosaf 25m i'r de-ddwyrain o'r safle ond ni ragwelir y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol waeth ar fwynderau preswyl na'r cynllun a ddiogelwyd. Rhaid ystyried hefyd fod priffordd yn gwahanu'r ddau eiddo.

Casgliad

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod.

Argymhellriad

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/Bloc Bwriedig / 2164-A3-02
- Edrychiadau Bwriedig / 2164-A3-03
- Cynllun Llawr Ddear Bwriedig / 2164-A3-04
- Cynllun Llawr Cyntaf Bwriedig / 2164-A3-05

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

(03) 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;

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

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

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

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

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

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 19.

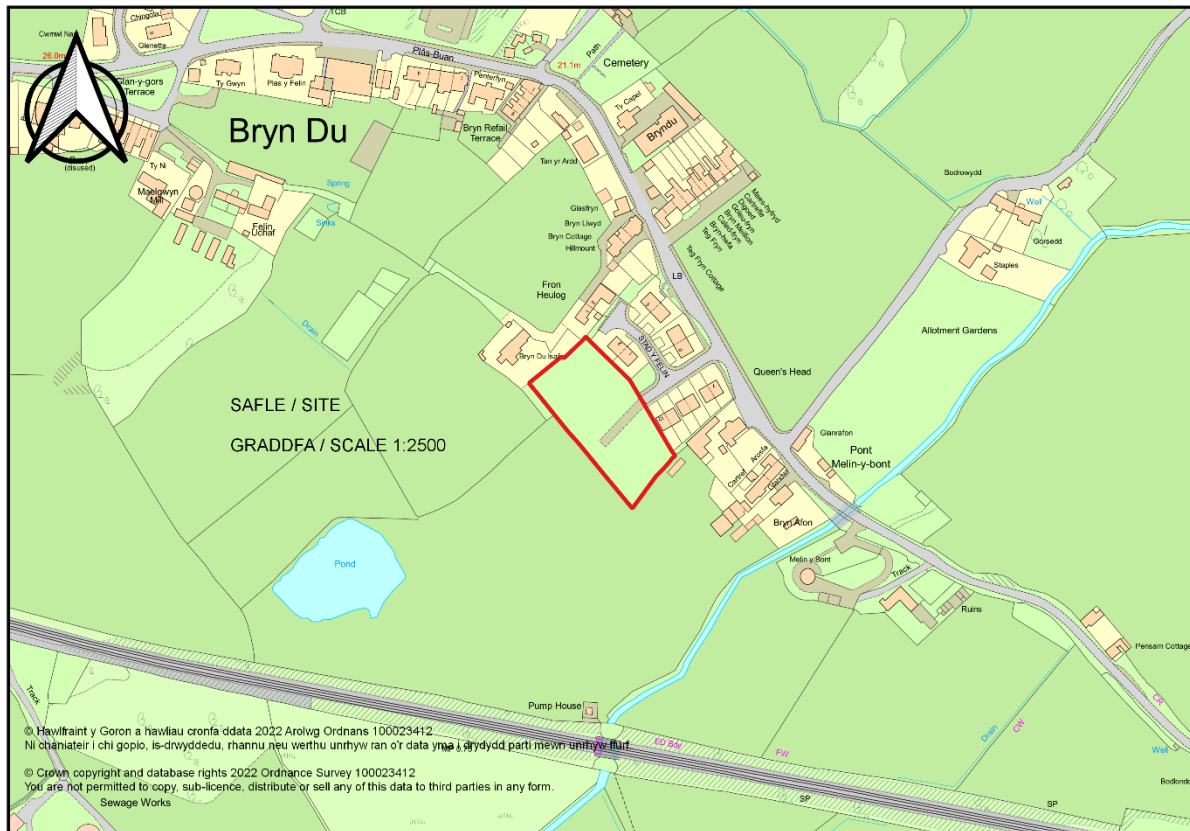
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/149

Ymgeisydd: Grwp Cynefin

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd fforddiadwy ynghyd a creu mynedfa cerbydau newydd ac datblygiadau cysylltiedig ar dir yn

Lleoliad: Stad y Felin, Llanfaelog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr adroddiad yn argymhell caniatáu'r cais yn groes i'r darpariaethau ym mholisi TAI 16 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ger pentref gwledig Tŷ Croes, sydd wedi'i ddiffinio fel anheddiad clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir mynediad i'r safle drwy ffordd breswyl yr ystâd dai bresennol gerllaw, sef Stad y Felin, a bydd y cais yn estyniad i'r safle. Ar hyn o bryd mae'r safle yn brysgdir nad yw'n cael ei ddefnyddio. Mae gwrychoedd aeddfed yn tyfu ar hyd y ffin yng nghefn y safle ac mae ffens

bren ar hyd y ffin â'r anheddau preswyl i'r gogledd a'r gorllewin. Nid yw'r safle ar dir pantiog ac nid yw graddiant/drychiad y safle'n wahanol i'r adeiladau sydd o'i amgylch.

Mae'r cynnig ar gyfer codi 8 tŷ fforddiadwy ynghyd â ffordd ystâd gysylltiedig, gwaith tirweddu a seilwaith draenio.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un a yw'r cynnig yn dderbyniol yn nhermau polisi, o ran ei effaith ar fwynderau preswyl ac ystyriaethau perthnasol eraill.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi TAI 6: Tai Mewn Cystyrau

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi TAI 17: Gwarchod Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr Presennol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Cytuno fod yno angen lleol am y tai fforddiadwy ac bod yno ddim cyflaeon i cyfarfod yr angen ofewn y ffiniau datblygu.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad arianol ei angen
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Amodau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad
Cynghorydd Richard Dew	Ddim ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Fodlon gyda manylion traenio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Manylion tirlunio ei angen (Asiant yn y broses o paratoi y gwybodaeth)
Network Rail	Ddim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Bwriad yn groes i bolisi TAI 6.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bwriad yn anhebygol o cael effaith negyddol sylweddol ar cyd-destyn adeiladau rhywstredig.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell manylion tirlunio pellach ac tiwbiau ystlumod

Hysbysebwyd y cais drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo gerllaw. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad mewn ymateb i'r llythyrau hyn. Yn dilyn cyfarwyddyd diweddar gan yr adran bolisi, mae wedi dod i'r amlwg bod y cais hwn yn wyriad ac felly mae angen rhoi ychwaneg o gyhoeddusrwydd iddo. Yn ogystal â'r llythyrau a anfonwyd, gosodwyd hysbysiad yng nghyffiniau'r safle a hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf i ymateb i'r rhain yw 03/08/2022, sef ar ôl i'r pwyllgor gyfarfod. Fodd bynnag, os bydd yr aelodau'n cymeradwyo'r cais, nid fydd y penderfyniad yn cael ei ryddhau hyd nes y bydd y cyfnodau hysbysebu perthnasol wedi dod i ben.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DIm

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae Bryn Du wedi'i ddynodi'n glwstwr o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae polisi TAI 6 yn berthnasol. Mae polisi Tai 6 yn cefnogi tai newydd mewn clystyrau cyn belled y gellir cydymffurfio â'r meini prawf isod:

1. Mae'r angen am dŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol (yn unol â'r Rhestr Termiau) wedi'i brofi;
2. Mae'r safle yn safle mewnlenwi rhwng adeiladau sydd wedi'u lliwio ar y Map Mewnosod perthnasol, neu mae'n safle sydd union gyferbyn â chwrtel adeilad lliw;
3. Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n gyson â chymeriad yr anheddle;
4. Ni fydd y cynnig yn creu nodwedd ymwithiol yng nghefn gwlad, ac ni fydd yn cyflwyno patrwm datblygu tameidiog, nac yn creu datblygiad rhuban sy'n groes i batrwm datblygu cyffredinol yr anheddle;
5. Mae maint yr eiddo yn adlewyrchu angen penodol am dŷ fforddiadwy yn nhermau maint y tŷ yn gyffredinol a nifer yr ystafelloedd gwely;
6. Oherwydd y lleoliad gwledig mwy sensitif, rhaid i'r datblygiad ddefnyddio nodweddion naturiol y safle yn y ffordd orau bosib a chadw unrhyw nodweddion naturiol sy'n bresennol ar ymylon y safle neu ar ei ffin sy'n werth eu cadw;
7. Mae mecanweithiau i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth wedi hynny i'r rheini a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy.

Er nad yw'n berthnasol i glystyrau yn unig, mae Tai 16 hefyd yn nodi'r cefndir y tu ôl i gyd-destun y polisi. Rhoddir sylw arbennig i baragraff 6.4.111 sy'n datgan:

'Oherwydd natur wledig yr ardal bydd safleoedd eithrio yn cael eu hystyried ar gyfer yr holl aneddeleoedd sydd wedi'u nodi yn y Cynllun. Fodd bynnag, dylent fod ar raddfa sy'n gydnaws â rôl yr anheddle. Yr unig eithriad i hyn yw os darperir cyfiawnhad i egluro sut mae cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na dim ond yr anheddle ei hun e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddeleoedd eraill yn yr un ardal. Yn unol â pholisïau eraill yn y Cynllun ni ddylai safleoedd sydd gyfagos â'r ffin greu estyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad ac ni ddylent greu patrwm datblygu tameidiog.'

Mae polisi TAI 6 yn nodi bod yn rhaid i unedau tai newydd oddi mewn i'r clystyrau a enwir yn y Cynllun fod yn unedau tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Yn Rhestr Termiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd diffinnir angen lleol mewn perthynas â Chlystyrau fel pobl y mae arnynt angen tŷ fforddiadwy ac sydd

wedi byw o fewn y Clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol. Mae'r asesiad anghenion tai a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi bod 54 o aelwydydd gerllaw'r safle ar y rhestr aros am dŷ cymdeithasol, a bod 35 o aelwydydd ar y gofrestr Tai Teg. Fodd bynnag, nid yw'n glir o'r asesiad p'un a yw'r aelwydydd yn bodloni'r diffiniad o angen lleol a amlinellir uchod h.y. o fewn 6km i ffiniau'r datblygiad.

Ar ôl cadarnhau nad yw'n glir bod angen lleol am 8 tŷ fforddiadwy o fewn clwstwr Bryn Du a'r ardal wledig o gwmpas, darparodd yr asiant wybodaeth ychwanegol sy'n dangos bod diffyg sylweddol o ran unedau fforddiadwy yn yr ardal ehangach o gwmpas y safle ac mai prin yw'r cyfleoedd i ddarparu'r unedau hyn o fewn ffiniau datblygu Rhosneigr, Llanfaelog a Phencarnisiog. Er bod adran bolisi ac adran gyfreithiol y Cyngor wedi cadarnhau nad yw polisi TAI 16 yn berthnasol mewn clystyrau, cytunwyd bod yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr Asiant yn ddigonol er mwyn dangos bod angen am unedau fforddiadwy yn yr ardal ehangach a bod cyfleoedd i'w darparu'n brin fel y nodir uchod. Mae Adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol yn nodi bod rhaid penderfynu ar gynigion yn unol â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn dweud fel arall. Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr asiant, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon bod yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal ehangach ynghyd â'r cyfleoedd prin i fynd i'r afael â'r angen hwn o fewn a gerllaw'r ffiniau datblygu yn ystyriaethau perthnasol digonol i argymhell cymeradwyo'r cynllun yn groes i ddarpariaethau TAI 6.

Ar ôl cadarnhau bod angen ar gyfer y datblygiad, gellir mynd i'r afael â'r meini prawf eraill ym mholisi TAI 6. Mae safle'r cais yn rhannu ffin â chwrtel eiddo preswyl o'r enw Bryn Du sydd i'w weld mewn coch ar y mapiau perthnasol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O'r herwydd, bernir bod y cynnig yn glynu wrth faen prawf 2 yn y polisi. Mae'r cynnig yn cynnwys 8 uned fforddiadwy, sy'n cael ei ystyried yn ddatblygiad ar raddfa fach ac sy'n addas o ystyried maint anheddiad Bryn Du. Mae'r safle'n estyniad o'r ystâd dai bresennol ac ni fydd yn cael effaith weledol ychwanegol sylweddol gan nad yw'n ymwthio allan ymhellach i gefn gwlad agored. Er y cydnabyddir nad yw'r cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi o ran polisi, bernir bod y datblygiad yn mewnlenwi rhwng ffurfiau adeiledig yr anheddiad, gan lenwi'r bwch rhwng chwrtel preswyl Bryn Du Isaf a Bryn Afon. Trwy gadw a gwella'r gwrych brodorol ar hyd y ffin yng nghefn y safle gellir sicrhau bod nodweddion gweledol yr ardal yn cael eu cadw. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf 3,4,5 a 6 ym mholisi TAI 6. Gofynnir am gytundeb 106 i gyfyngu meddiannaeth i'r rheiny a chanddynt angen am dŷ fforddiadwy yn unig fel sy'n ofynnol ym maen prawf olaf y polisi.

Ymhellach i'r uchod, rhaid ystyried datblygiadau mewn clystyrau yn erbyn y ddarpariaeth tai dangosol a bennwyd ar gyfer clystyrau o dan y cynllun. Y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer clystyrau yn Ynys Môn ar hyd oes y Cynllun (2011-26) ydi 105 uned. Yn ystod 2011-19, cwblhawyd 121 o unedau ym mhob un o'r clystyrau sydd wedi'u hadnabod o dan y polisi ar gyfer Ynys Môn. Ym mis Ebrill 2019 roedd banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio yn barod, yn 80 uned ac mae 42 o'r rhain yn debygol o gael eu datblygu. Pe byddai'r holl unedau â chaniatâd cynllunio o fewn y banc tir yn cael eu datblygu gellid cwrdd â'r ddarpariaeth tai ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn. Mae Polisi Strategol PS 17 'Strategaeth Aneddeleoedd' a Thabl 14 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ('Dosbarthiad Cyflenwad Tai o fewn y Cynllun') yn nodi bod Clystyrau fel Bryn Du yn cyfrannu tuag at 25% o dwf tai'r Cynllun h.y. lefel y twf sydd yn ddisgwyliedig mewn pentrefi, clystyrau a chefn gwlad agored. Er y darperir ffigwr dangosol ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn, mae'n bwysig ystyried y sefyllfa ehangach ar draws ardal y Cynllun - yn enwedig o ran lefel hierarchaeth Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Mae'r ddarpariaeth ar gyfer rhai pentrefi o fewn y lefel hierarchaeth hwn fymryn yn is na'r ffigwr dangosol, er y gall fod yn uwch ar gyfer pentrefi eraill a/neu ar gyfer clystyrau cyfan. Oherwydd yr uchod, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn yn erbyn y ddarpariaeth gyffredinol a ddisgwyli'r o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Fodd bynnag, yn unol â maen prawf 1(b) o Bolisi PS1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na chyfanswm y ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer Clystyrau yn Ynys Môn, rhaid cyflwyno datganiad iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae datganiad o'r fath wedi cael ei ddarparu i gefnogi'r cais ac mae'r uned polisi cynllunio ar y cyd o'r farn ei fod yn dderbyniol.

Mae polisi TAI 8 yn mynnu bod cynigion yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu anghenion y gymuned gyfan. Mae'r cynnig yn cynnwys eiddo 2 a 4 ystafell wely, sy'n cyd-fynd â'r angen lleol a

nodwyd gan adran dai'r awdurdod lleol yn eu hymateb i'r cynnig. O'r herwydd bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 8.

Dyluniad

Mae'r anheddau'n gyfuniad o dai 2 lawr a byngalos sy'n gydnaws â chymeriad yr ystâd dai bresennol gerllaw'r datblygiad. Bydd gorffeniad yr anheddau yn cynnwys y deunyddiau canlynol:

- Toeau llechi
- Cladin pren/carreg
- Rendrad llwydwyn
- Drysau/ffenestri UPVC llwyd

Bydd y deunyddiau hyn hefyd yn adlewyrchu'r deunyddiau a ddefnyddir yn yr ystâd bresennol ac felly ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau gweledol yr ardal. Ymhellach i hyn, bydd deunyddiau a ffurf yr anheddau yn parchu ac efelychu cymeriad yr ardal leol ac ni fyddant yn cyflwyno unrhyw nodweddion dylunio newydd i'r diwedd lledig hon. O'r herwydd, bernir bod y cynllun yn gydnaws â nodau ac amcanion polisi PCYFF 3 a PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Draenio

Mae'r cynnig yn bwriadu gwaredu dŵr budr trwy gysylltu â'r system carthffosiaeth gyhoeddus, a bydd dŵr wyneb yn rhedeg i system draenio cynaliadwy (SUD) preifat. Codwyd pryder yn wreiddiol gan y Weinyddiaeth Amddiffyn mewn perthynas â nodweddion y system draenio ar y safle gan ei bod mewn ardal lle mae'r risg o daro adar yn uchel, fodd bynnag ar ôl derbyn rhagor o wybodaeth gan yr asiant tynnodd y Weinyddiaeth Amddiffyn eu pryder yn ôl. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r trefniadau ar gyfer draenio dŵr budr ac felly mae'r cynnig yn dderbyniol o ran ei drefniadau draenio.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), rhaid i gynigion ddangos sut y byddant yn gwella bioamrywiaeth. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn cynnwys gosod tiwbiau i ystlumod ar dalcen pob eiddo fel yr argymhellwyd yn adran lliniaru a gwella'r adroddiad ecolegol cysylltiedig. O'r herwydd bernir y bydd y datblygiad yn gwella bioamrywiaeth.

Casgliad

Tra tydi'r bwriad ddim yn cydyffurfio yn hollol gyda'r polisi perthnasol or cynllun datblygu, mae ystyriaethau perthnasol yn nodi ddylsai caniatáu cael ei argymhell gan fod yn bwriad yn cyfarfod angen lleol am dai fforddiadwy.

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 / 001
- Gosodiad Traenio / P01.3
- 4P2B Bungalo / 046 D
- 7P4B Ty / 071 C
- Edrychiadau Stryd / 005 A
- Cynllun Safle Bwriedig / 003 C
- Cynllun Triniaeth Ffin Bwriedig/ 004
- 4P2B Ty - Lolfa Gefn / 052 C

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

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

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

(04) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(05) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, bydd cynlluniau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Prifffyrdd yn dangos manylion am y materion isod a gadwyd yn ôl:

- Gosodiad y ffordd arfaethedig a'r manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth yn ymwneud â'r archwiliad o'r ddaear er mwyn gwirio a yw'n ddigonol ai peidio.
- Lleoliad a math y dodrefn goleuadau stryd.

Rheswm Priodol: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa. Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos. Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd, parcio, llwytho/dadlwytho a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(07) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd/ffyrdd y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun [CYNLLUN I DDILYN] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi

difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 6, TAI 8, TAI 15, TAI 16, TAI 17, PS 19, AMG 5.

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.