

Rhif y Cais: FPL/2022/60

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn

Lleoliad: Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref Street, Niwbwrch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais ar dir y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Cais llawn yw'r cais i godi 14 o anheddau ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar hen safle'r Ysgol Gynradd yn Stryd Pendref, Niwbwrch. Mae'r hen ysgol gynradd wedi'i dymchwel ond mae adeilad yr is-orsaf drydanol yn dal i fod ar y safle. Mae tai i'r gogledd, i'r de ac i'r gorllewin a darn o dir heb ei ddatblygu i'r dwyrain.

Mae'r tir o fewn ffin datblygu Niwbwrch fel y'i nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd).

Bydd cymysgedd o dai annedd unllawr a deulawr ar draws y safle gyda nifer amrywiol o ystafelloedd gwely. Cymysgedd o dai pâr, teras o bedwar tŷ a fflatiau yw'r bwriad. Bydd mannau parcio dynodedig a mannau mwynder preifat i bob uned. Ni fydd man agored cyhoeddus o fewn y safle, fodd bynnag, bydd angen rhoi cyfraniad ariannol o £2947.19 tuag at fannau chwarae anffurfiol â chyfarpar.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr yr ymgynghorwyd yn statudol yn ei gylch cyn gwneud cais. Mae'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 y Ddeddf ac yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor o godi tai
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Perthynas â'r Cyffiniau
- Perthynas ag Eiddo Cyfagos
- Ystyriaethau Ecoleg a Bioamrywiaeth

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 3: Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth

Polisi TAI 8: Cymysgedd Tai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau 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 Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau Datblygwyr

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Strategol PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

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

Polisi Strategol PS16: Darparu Tai

Polisi Strategol PS19: Cadw a lle bo'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

Polisi AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi AT4 – Gwarchod Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Lleoliad

Canllawiau Cynllunio Atodol

Canllawiau Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio Cyngor Sir Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008) "Arweiniad Dylunio CCA"

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Polisi Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Dylunio a'r Gymraeg

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae cadarnhad wedi dod i law bod angen cais i SAB (y Corff Cymeradwyo Cynaliadwy) cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle er mwyn sicrhau fod y bwriad yn rheoli dŵr wyneb ar y safle'n ddigonol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau mewn perthynas â rheoli gerddi preifat yn y dyfodol ac er mwyn sicrhau yr eir ati i roi'r cynllun tirlunio ar waith, yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb.
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Daeth cadarnhad i law fod Dŵr Cymru'n fodlon gyda'r bwriad
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb.
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim effaith ar treftadaeth.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n fodlon gyda'r bwriad os ceir amodau wedi'u geirio'n briodol mewn perthynas â llygredd, gosod seilbyst a bioddiogelwch.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cadarnhad wedi ei dderbyn fod digon o gapasiti yn yr Ysgol Gynradd presennol i ddelio hefo unrhyw gynnydd fel rhan o'r datblygiad yma.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Hapus hefo'r bwriad gyda amodau priodol.
GCAG / GAPS	Cadarnhaodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd fod rhaglen o werthuso archeolegol wedi'i chynnal ar y safle oherwydd posibilrwydd cymedrol bod olion archeolegol yn yr ardal. Mae Niwbwrch yn nodedig am ei wreiddiau canoloesol,

	yn enwedig ar y groesffordd ganolog a'r ardaloedd cyfagos. Er gwaethaf hyn, cadarnhaodd gwaith tyllu tir bod creu'r hen ysgol wedi newid dyddodion dan wyneb y safle'n sylweddol. Er ei bod yn dal yn bosib bod olion archeolegol i'r dwyrain yn yr hen gaeau chwarae - mae'r ffin, sydd â llinell goch a ddiffinnir gan y cais hwn, yn dod o fewn ôl troed yr hen ysgol, lle bernir bod y posibilrwydd archeolegol yn isel. Fel y cyfryw, nid oes unrhyw argymhelliad ar gyfer lliniaru yn yr achos hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r arolygon ecolegol a'r arolygon o ymlusgiaid. Dylai'r datblygwr sicrhau y cedwir at fesurau lliniaru ac argymhellion yr arolygon ecolegol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas â dirgryniad, llygru tir ac oriau gwaith.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 3 Tachwedd, 2022. Adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd tri llythyr wedi dod i law yn yr Adran a naw sylw pellach ar y we. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Dim gwrthwynebiad ond pryderon ynghylch traffig safle ar Stryd Pendref ac ni ddylid caniatáu i draffig ddefnyddio Stryd Pendref.
- Dim palmant ar Stryd Pendref yn agos at y maes chwarae, ffordd bengaead a'r henoed
- Diogelwch Plant gyda gerddi cefn yn mynd yn syth at Stryd Pendref
- Ardoll Seilwaith Cymunedol
- Traffig ychwanegol a Diogelwch Priffyrdd a Gweledded ar y briffordd ei hun
- Arwyddion traffig ychwanegol, dylid edrych ar derfynau cyflymder
- Proses Cyn-ymgeisio heb ei chyflawni'n gywir
- Pryderon pan ddymchwelwyd yr hen ysgol
- Edrych drosodd a cholli golau
- Colli mwynder
- Effaith ar Ecoleg
- Dylid defnyddio to llechi
- Cynlluniau newydd wedi eu cyflwyno a dylid ailymgynghori â phawb
- Dylai'r gwaith datblygu fod yn gydnaws â'r ardal gyfagos, fflatiau ddim yn dderbyniol
- Dylai paneli solar fod yn deils solar

Mewn ymateb i sylwadau a godwyd gan eiddo cyfagos:-

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r bwriad, y fynedfa, y gweledded a'r trefniadau parcio. Bydd amodau priodol yn cael eu gosod ar y caniatâd i sicrhau y cyflwynir rhagor o wybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ymdrin â Thraffig Adeiladu cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.
- Nid yw Ardoll Seilwaith Cymunedol yn ystyriaeth gynllunio
- Ystyir bod y Broses Ymgynghori Cyn-ymgeisio wedi'i chynnal a'i chwblhau cyn cyflwyno'r cais cynllunio.
- Nid yw pryderon ynghylch dymchwel yr hen ysgol gynradd yn ystyriaeth ar gyfer y cais cynllunio hwn.

- Mae ystyriaeth wedi ei roi i effaith y datblygiad ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos. Byddir yn ymhelaethu ar hyn ym mhhrif gorff yr adroddiad.
- Mae arolwg ecoleg o ymlusgiaid wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ecolegydd yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd. Rhoddir amodau priodol ar y caniatâd i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio ag argymhellion yr arolwg.
- Llechi fydd deunyddiau toi'r tai arfaethedig
- Mae ymgynghoriadau digonol wedi eu cynnal a chymdogion wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar yr holl wybodaeth ddiwygiedig/ychwanegol.
- Ystyrir bod y datblygiad yn gweddu i'r ardal o gwmpas a rhoddwyd ystyriaeth i ddyluniad y tai.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2020/4 - Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i ddymchwel yr hen ysgol yn - Ysgol Gynradd Niwbwrch - Angen Caniatâd 7/10/20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn y CDLI ar y Cyd, mae Niwbwrch wedi'i ddynodi'n Bentrref Gwasanaeth dan bolisi TAI 3 (Tai mewn Pentrefi Gwasanaeth). Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy neilltuo tai a safleoedd addas sydd heb eu dynodi o fewn y ffin datblygu, ar yr amod bod maint, graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn cyd-fynd â chymeriad yr anheddle. Mae'r safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch, fel y'i nodir yn y CDLI ar y Cyd, ac ar safle'r hen ysgol gynradd; o'r herwydd, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 3.

Mae maen prawf (3), o fewn Polisi PCYFF 2, yn ceisio sicrhau bod bwriadau'n gwneud y defnydd mwyaf effeithlon o dir, gan gynnwys cael dwyseddau o 30 o dai o leiaf yr hectar ar gyfer datblygiad preswyl (oni bai bod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau safle yn pennu dwysedd is). Oddeutu 35 uned yr hectar yw dwysedd y bwriad hwn (14 uned), sy'n cydymffurfio a gofynion y Polisi.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi TAI 15 yn ceisio nifer briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 30% o dai fforddiadwy ar gyfer dwy uned neu fwy o fewn Pentrefi Gwasanaeth megis Niwbwrch. Byddai hyn gyfystyr â 4.2 annedd yn gorfod bod yn fforddiadwy.

Mae'n werth nodi, hefyd, mai Adran Tai Cyngor Sir Ynys Môn sy'n gwneud y cais hwn. Bydd y datblygiad felly ar gyfer 100% o dai fforddiadwy, fydd yn cydymffurfio â gofynion y Polisi.

Ystyriaethau Tai

Nifer y cyflenwad dangosol ar gyfer Niwbwrch dros gyfnod y Cynllun yw 40 uned (gan gynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sy'n golygu bod dull cyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau annisgwyl posibl, a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth tai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati. Rhwng 2011 a 2021, cwblhawyd cyfanswm o 21 uned (chwech ar safleoedd a neilltuwyd a 15 ar hap-safleoedd) yn Niwbwrch. Roedd yn y banc tir ar hap, (h.y. safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn a bryd, ac sy'n debygol o gael eu datblygu ym mis Ebrill 2021), naw uned. Golyga hyn nad oes digon o gapasiti ar hyn o bryd o fewn y cyflenwad dangosol i anheddiad Niwbwrch ar gyfer y datblygiad hwn.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir yn flynyddol er mwyn penderfynu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn ei gwneud yn bosib i'r Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cyflenwi tai h.y. dynodiad neu hap-safleoedd. Byddir yn canolbwyntio ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach nag ar y caniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei chyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS17 yn y Cynllun yn datgan y bydd 25% o dwf tai'r Cynllun mewn Pentrefi, Clystyrau ac yn y cefn gwlad agored. Y lefel twf dangosol (gan gynnwys llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a'r cefn gwlad agored yw 1,953 o unedau. Cwblhawyd 1,422 o

unedau rhwng 2011 a 2021 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a'r cefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu).

Fodd bynnag, gan fod yr anheddiad wedi gweld ei lefel twf disgwyledig ar safleoedd ar hap trwy unedau a gwblhawyd yn y cyfnod 2011 i 2021 a'r banc tir presennol wedi'i gwblhau, roedd gofyn i'r cais gyfiawnhau bod angen y bwriad yn y gymuned leol. Cyflwynwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd i brofi bod angen y datblygiad hwn yn yr ardal. Cynhaliwyd Arolwg o'r Anghenion o ran Tai ac mae'r cymysgedd arfaethedig yn mynd i'r afael â'r angen a nodwyd, fel y nodwyd yn yr Arolwg o'r Anghenion o ran Tai.

Gan y byddai'r bwriad hwn yn arwain at hap-safle annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr, yn unol â maen prawf (2) Polisi PS 1, roedd asesiad o'r effaith ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg a rhagamcanion aelwydydd seiliedig ar 2014 ac ati er mwyn asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran math a deiliadaeth a fwriedir ar safleoedd datblygu er mwyn unioni'r anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol. Cyflwynwyd Arolwg o'r Anghenion o ran Tai gyda'r cais cynllunio a chadarnhad y bydd yr Adran Tai yn cynnig yr 14 uned yn rhai 'deiliadaeth niwtral' h.y. ar ôl eu cwblhau, bod modd gosod yr eiddo naill ai am rent cymdeithasol neu ganolraddol, yn ogystal â'u cynnig i'w gwerthu dan y cynllun rhannu ecwiti. Y nod yw sicrhau datblygiad o ddeiliadaeth gymysg, sy'n dibynnu ar yr angen adeg datblygu'r safle.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cymysgedd o dai pâ'r a thai teras all gynnwys nifer amrywiol o ystafelloedd gwely a phreswylwyr. Ceisia Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn cwrdd ag anghenion canfyddedig y gymuned gyfan.

Mae'r cymysgedd yn cynnwys wyth annedd dwy ystafell wely (deulawr), un tŷ pâ'r tair ystafell wely (deulawr), un tŷ pâ'r pedair ystafell wely (deulawr) a phedwar fflat un ystafell wely (deulawr).

Rhoddir ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor a Chofrestr Tai Teg i asesu addasrwydd y cymysgedd tai o ran y math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu, er mwyn unioni anghydbwysedd a nodwyd mewn marchnad dai leol.

Byddai'r bwriad yn cynyddu nifer y tai pâ'r a thai teras yn Niwbwrch a byddai'r cynnydd hwn yn y ddarpariaeth yn cyfrannu at gamau gweithredu a nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol. Byddai'r cymysgedd tai arfaethedig yn ategu'r cymysgedd tai a ddarperir yn yr ardal ac, yng ngoleuni'r uchod, ystyrir y gellir cefnogi'r bwriad oherwydd bod ei angen yn yr ardal.

Y Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae gan Awdurdodau Cynllunio Lleol ddyletswydd i roi sylw i'r Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio, lle bo'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach gan baragraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd â chan Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn rhoi rhagor o ganllawiau ar sut y disgwylir i ystyriaethau'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Yn unol â maen prawf (1b) Polisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig', gan y byddai'r datblygiad hwn, gyda'i gilydd, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai ddangosol gyffredinol ar gyfer yr anheddiad, dylid cyflwyno datganiad ar y Gymraeg i gefnogi'r cais. Nodir bod Datganiad ar y Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Nid oedd ymateb Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi'i roi i'r ymateb i'r ymgynghoriad. Fodd bynnag, ystyrir y bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymharol isel a bydd y ffaith y bydd y tai annedd yn 100% fforddiadwy yn golygu y bydd y deiliaid yn aros yn lleol.

Darparu Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

Gan fod hwn yn ddatblygiad o 14 o dai annedd mae'n sbarduno Polisi ISA 5, sy'n datgan: *"Disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth."*

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd' (Mawrth 2019) yn nodi bod y safon meincnod a gynigir gan y FiT yn cynnwys lleiafswm o 2.4 hectar fesul 1000 o'r boblogaeth.

Yn dilyn asesiad o'r datblygiad arfaethedig a'r ardal o'i amgylch a chan nad oes llecyn agored o fewn y safle, dylai'r datblygwr roi cyfraniad ariannol o £2,947.19 tuag at faes chwarae anffurfiol â chyfarpar i blant oddi ar y safle.

Polisi Isadeiledd

Mae Polisi ISA 1 yn ceisio capasiti seilwaith digonol a lle na roddir hyn gan gwmni gwasanaeth neu seilwaith, rhaid i hyn gael ei ariannu gan y bwriad. Yn benodol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad, rhoddir ystyriaeth i gapasiti mewn ysgolion lleol i dderbyn y nifer a ragwelir o blant ar y safle. Mae hefyd yn bwysig ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar gapasiti ysgolion lleol. Cymerir i ystyriaeth hefyd effaith gronol datblygiadau eraill yn nalgylchoedd yr ysgolion wrth asesu a ddylid cyfrannu at addysg. Mae Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn wedi cadarnhau nad oes angen swm gohiriedig yn yr achos hwn.

Cymeriad yr ardal:

Yn greiddiol iddo, un o'r ystyriaethau mwyaf sylfaenol yw a yw'r datblygiad preswyl hwn yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i osodiad, a all gydymffurfio â darpariaethau'r CDLI ar y Cyd ac a oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Polisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 yw'r brif ystyriaeth wrth gynorthwyo'r cynnig o ran yr agwedd hon.

Mae'r datblygiad o fewn ffin datblygu Niwbwrch, wrth ymyl tai. O fewn y cyd-destun hwn, mae cyflawni'r dyluniad a'r edrychiad cywir yn bwysig a nodir bod cymysgedd o ddatblygiadau yn y cyffiniau. Mae'r rhain yn cynnwys cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr o ddyluniadau amrywiol.

Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad yr unedau arfaethedig (cymysgedd o rendrad carreg/llwydwyn, to llwyd a llechi) yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y treflun a fydd yn integreiddio'n dderbyniol i'r ardal o gwmpas. Yr hyn yw'r datblygiad arfaethedig yw cymysgedd o dai pâ'r, rhes o dai teras a fflatiau. Ystyrir na fydd y datblygiad arfaethedig yn niweidio cymeriad yr ardal ac y bydd yn adlewyrchu'r patrwm datblygu preswyl cymharol ddwys yn yr ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Mae effaith y bwriad, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos wedi ei hystyried yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd. Rhoddwyd ystyriaeth benodol i isadran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid y tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / colli preifatrwydd a'r effaith ar olygfa eiddo preswyl cyfagos.

Mae Lleiniau 1 - 4, Llain 12 a Llain 13 yn cydymffurfio â'r canllawiau a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol - Amgylchedd Trefol a Gwledig mewn perthynas ag agosrwydd.

Llain 5 - 8 - Fflatiau yw'r rhain - dau ar y llawr gwaelod a dau ar y llawr cyntaf. Mae angen cynyddu'r pellteroedd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 3m oherwydd bod y prif le byw ar y llawr cyntaf. Nid yw'r fflatiau'n cydymffurfio â'r pellteroedd at y ffin gefn. Fodd bynnag, rhoddwyd ystyriaeth i'r ffaith y bydd y fflatiau hyn yn edrych dros y B4421 ac Unedau Diwydiannol Niwbwrch. Nid ystyrir y bydd y fflatiau'n cael unrhyw effaith ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfochrog a adnabyddir fel 'Bryn Sinc' ac sydd, yn fras, 25m i'r gogledd-ddwyrain o'r fflat agosaf.

Mae Llain 9, 10 ac 11 yn methu o ran y pellteroedd at y ffin. Fodd bynnag, gan fod pellter o tua 34m i'r eiddo yn y cefn a bod coed a gwrychoedd fydd yn cael eu cadw ar y ffin yma, ystyrir bod digon o bellter rhwng yr eiddo presennol yn y cefn fel nad yw'r lleiniau hyn yn amharu ar fwynderau'r eiddo cyfochrog a adnabyddir fel 'Erw Goch'.

Mae Llain 14 yn llai na 0.5m i ffwrdd o ffin y safle a drychiad ochr 1 Stad Hen Ysgol. Fodd bynnag, nid ystyrir y byddai 0.5m yn fyr o'r pellter mewn ardal adeiledig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hwn.

I gloi, oherwydd y pellter gwahanu rhwng y tai, y cyfeiriad y mae'r unedau arfaethedig yn ei wynebu, y coed mawr aeddfed a defnyddiau ymyraethol, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y tai cyfagos nac ar ddarpar breswylwyr yr unedau fforddiadwy arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd fydd yn cynnwys mesurau i liniaru'r effaith yn ystod y cyfnod adeiladu.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r datblygiad arfaethedig, gydag amodau sydd wedi'u geirio'n briodol a bod angen i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn dechrau gwaith ar y safle er mwyn sicrhau na fydd y traffig adeiladu yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd a'r tai cyfagos.

Cynaliadwyedd:

Mae Polisi PS 5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy. 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 sydd yn y CDLI ar y Cyd yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran gweithredu egwyddorion datblygu cynaliadwy. Noda paragraff 3.39 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021);

"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."

Cefnogir hyn 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 wrth gynnal 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 yn flaenorol, mae safle'r cais o fewn y ffin datblygu ac, felly, mae'n naturiol ger dulliau teithio a chyfleusterau cynaliadwy. Mae'r safle o fewn pellter cerdded byr i'r safle bws agosaf, sy'n cysylltu Niwbwrch â Phorthaethwy, Llangefni a chyrchfannau allweddol eraill.

Mae safle'r cais hefyd o fewn pellter cerdded i gyfleusterau yn y pentref, gan gynnwys yr ysgol gynradd leol, tafarn, caffi, siop, lle tecawê ac o fewn pellter cerdded i'r hawl tramwy cyhoeddus sy'n cysylltu â Llwybr yr Arfordir a Thraeth Llanddwyn.

Gellir casglu, felly, y byddai'r datblygiad arfaethedig yn unol â pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 a'r CDLI ar y Cyd, o ran bod mewn lleoliad cynaliadwy.

Gwaith Draenio:

Yn unol â Pholisi PCYFF 6 (Cadwraeth Dŵr), gan fod y bwriad yn uwch na'r trothwy 10 uned, mae Strategaeth Ddraenio wedi ei chyflwyno gyda'r cais. Mae'r ddogfen yn rhoi manylion sut y bydd y datblygiad yn mynd i'r afael yn foddhaol â gollyngiadau dŵr wyneb ac elifiant budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig.

Nid yw safle'r cais mewn Parth Llifogydd. Serch hynny, bydd angen i'r datblygiad arfaethedig gael ei ddraenio'n cynaliadwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid dylunio ac adeiladu systemau draenio dŵr wyneb yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae'r bwriad yn cynnwys ffosydd cerrig. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i SAB am ganiatâd cyn cychwyn ar y gwaith adeiladu.

Bydd y dŵr budr o'r safle yn gollwng i garthffos dŵr cyhoeddus. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r cais ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r dull hwn o gael gwared â dŵr budr.

Ecoleg:

Sicrhodd Polisi AMG5 y CDLI ar y Cyd fod yn rhaid i fwriadau warchod a, lle bo'n briodol, wella bioamrywiaeth sydd wedi'i nodi'n bwysig.

Mae Adroddiad Rhagarweiniol ar Werthusiad Ecolegol ac Arolwg o Herpetoffawna wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio oedd yn cadarnhau bod gwenoliaid yn nythu yn yr is-orsaf drydan ar y safle. Dim ond y tu allan i dymor magu'r adar y caniateir i'r adeilad gael ei ddyrchwyl. Ni chanfu'r arolwg o ymlusgiaid unrhyw olwg o ymlusgiaid. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod blychau nythu ar rai o'r tai fel yr argymhellir gan yr arolwg ecolegol a bydd dau flwch ystlumod Schwegler yn cael eu hadeiladu yn y coed ar y ffin ddwyreiniol.

Mae'r coed a'r gwrychoedd ar y ffin ddwyreiniol yn cael eu cadw a'r bwriad yw cael coed, llwyni a pherllan gymunedol newydd, fydd yn gwella bioamrywiaeth.

Mae ecolegydd yr Awdurdod, ynghyd â Chyfoeth Naturiol Cymru, wedi asesu'r cais ac yn fodlon gyda'r gwerthusiad a'r mesurau lliniaru / gwella a fwriedir. Bydd amodau'n cael eu gosod yn unol â hynny i sicrhau y cynhelir y mesurau a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn unol â hynny.

Tirwedd:

Cyflwynir cynllun tirlunio manwl gyda'r cais sy'n ceisio cadw coed ar y ffin ddwyreiniol, yn ogystal â phlannu mwy o goed, llwyni a pherllan gymunedol.

Mae'r Arbenigwr Tirwedd wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â'r datblygiad arfaethedig. Bydd amodau ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd i sicrhau y rhoddir y cynllun tirlunio arfaethedig ar waith yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith neu ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd yr amod hefyd yn mynnu bod y cynllun tirlunio'n cael ei gadw am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu llwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw,

wedi'u difrodi'n ddifrifol neu'n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio. Rhai eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai gwreiddiol.

Bydd amod ar wahân hefyd ynghlwm i sicrhau y caiff cynllun tirlunio ei reoli yn unol â hynny. Bydd hyn yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal sydd wedi'i thirlunio, ac eithrio gerddi domestig preifat.

Casgliad

I grynhoi, mae'r bwriad am 14 o unedau preswyl ar y safle hwn o fewn ffin datblygu Niwbwrch yn cyd-fynd 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 i'r datblygiad gychwyn cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Rhaid tirlunio'r safle'n gwbl unol â Bwriadau Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Cyhoeddiad F3 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith neu ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw'r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu'n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio. Rhaid eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai gwreiddiol.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(03) Cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi'i thirlunio gan gynnwys y berllan, ac eithrio gerddi domestig preifat. Rhaid i'r cynllun rheoli tirwedd hefyd gynnwys gwaith rheoli'r coed, gwrychoedd, glaswellt a nodweddion addurniadol wedi iddynt sefydlu. Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r tai ar y safle. Rhaid cyflawni'r cynllun rheoli tirwedd fel y'i caniatawyd.

Rheswm: Yn unol â Pholisi Cynllun Lleol ar y Cyd PCYFF 4.

(04) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd CEMP (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Yn y CEMP bydd darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yn ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a bydd yn cynnwys, o leiaf, y manylion a ganlyn:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;

Manyleb(au) lawn (llawn) y goleuadau allanol (os oes rhai)

Oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu

Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch

Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd;

Mesurau i amddiffyn gwrychoedd a choed sydd eisoes yno.

Uchder, manyleb a lliw'r holl ffensys diogelwch a rhwystrau i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau unioni/ataliol gyda thargedau yn y CEMP fydd yn cydymffurfio, lle bo'n berthnasol, â Safonau Prydeinig.

Byddir yn ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r CEMP a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, yr ecoleg leol ac ar y mwyrder lleol.

(05) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Ystadau yn Ynys Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim ar gais gan yr awdurdod cynllunio lleol).

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

(06) Ni chaniateir symud i mewn i'r anheddau hyd nes y bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P6 wedi'i hadeiladu i lefel y cwrs sylfaenol.

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

(07) Rhaid cwblhau ffordd y stad i fyny i'r cwrs sylfaenol gyda'r system draenio dŵr wyneb yn gyflawn ac yn gwbl weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar y tai y mae'n eu gwasanaethu.

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

(08) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad arllwys i'r briffordd.

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

(09) Rhaid i'r fynedfa gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, rhaid ei chadw, ac ni chaniateir i rwystr fod arni byth a rhaid ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Rhaid cwblhau'r lle parcio yn gwbl unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac, wedi hynny, bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Fel bod modd i gerbydau dynnu allan o'r briffordd, parcio a throï yn glir oddi arni, lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad nes bod CTMP (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig ef iddo. Bydd y CTMP yn cynnwys:

(i) Llwybr y cerbydau adeiladu, y peiriannau a'r nwyddau a ddanfonir i'r safle ac oddi yno, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro a Gorchmynion Rheoleiddio Traffig sy'n angenrheidiol i hwyluso gwaith adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys unrhyw waith ymlaen llaw, gwaith paratoi a dymchwel;

(ii) Math, maint a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, o ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd llwybr y fynedfa i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau

adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. cyfyngiadau ysgolion a rhwydwaith;

(iv) Nodi'r strategaeth llwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu a chludo llwythi anferthol anwahanadwy. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu arwynebau ffyrdd cerbydau dros dro; diogelu peiriannau a chyfarpar ymgwymerwyr statudol a symud dodrefn stryd dros dro;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr di-fodur;

(vi) Y trefniadau i bersonél sy'n gweithio ar y safle ac i ymwelwyr â'r safle gael parcio yno;

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

(viii) Manylion mesurau i'w gweithredu i atal llaid a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr arferir rheolaeth resymol a phriodol dros draffig adeiladu a dymchwel a gweithgareddau adeiladu, er budd diogelwch priffyrdd.

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y pum metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

(13) Ni chaiff wal/gwrych/ffens ffin y briffordd neu unrhyw ffin newydd a godir o flaen y briffordd fod, ar unrhyw adeg, yn uwch nag un medr uwchlaw lefel y gerbydlon sirol gyfagos ar hyd y cyfan o ffin y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni chaniateir codi dim byd yn uwch na hyn, o fewn dau fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu i unrhyw ffin newydd.

Rheswm: Fel bod modd gweld yn ddigonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus, er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Cyn dechrau ar y defnydd a ganiateir trwy hyn, rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen am y pum metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a chwblau'r system draenio dŵr wyneb fel ei bod yn gwbl weithredol, a hynny cyn dechrau unrhyw waith ar weddill y datblygiad

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

(15) Rhaid i ymyl ffordd y stad gael cyrbîn a'r gerbydlon a'r llwybrau troed gael eu hwynebu'n derfynol a'u goleuo cyn y symudir i mewn i'r annedd olaf ar y stad neu o fewn dwy flynedd i ddechrau'r datblygiad a ganiateir yma, p'un bynnag sydd gyntaf.

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

(16) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i gael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys:

- lleoliad a math y goleuadau stryd.

Rhaid adeiladu'r datblygiad yn unol â'r manylion a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(17) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd mesurau yn eu lle i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd y stad yn y dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a ganiatawyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn y "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Rhaid i'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw, fod am oes y datblygiad a

chynnwys y trefniadau i sicrhau y gweithredir y cynllun drwy gydol ei oes. Rhaid i fynedfa a ffyrdd y stad yna gael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a ganiatawyd dan ddarpariaethau'r amod hwn am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag anghenion yr Awdurdod Priffyrdd

(18) Rhaid datblygu safle'r cais yn gwbl unol â'r argymhellion a'r mesurau lliniaru a amlinellir yn y Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Enfys Ecology, dyddiedig 15/10/21, yn Fersiwn 1 yr Adroddiad a ddiweddarwyd ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir gan Alison Johnston, yr Ymgynghorydd Ecolegol, dyddiedig 11 Hydref 2022 ac yn yr Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna gan Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(19) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/60, rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd toi'r tai arfaethedig.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(20) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu neu gam datblygu, gan gynnwys gwaith clirio'r safle, a allai gael effaith ar rywogaethau ymledol, hyd nes y bydd Asesiad o Risg Boddigogelwch ar y safle cyfan wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i ganiatáu'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r asesiad risg gynnwys mesurau i reoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu, cael gwared â nhw neu eu rheoli yn y tymor hir. Rhaid cynnal yr Asesiad o Risg Boddigogelwch yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir Asesiad o Risg Boddigogelwch cymeradwy fel bod mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anffordorol ymledol ar y safle.

(21) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu ar ddarn penodol o dir (Is-orsaf Drydanol yng nghanol y safle) yr amheuir ei fod wedi'i halogi, hyd nes y bydd yr elfennau a ganlyn o gynllun i ymdrin â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle, wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi cael ei ganiatâd ysgrifenedig.

1. Asesiad risg rhagarweiniol sydd wedi nodi:

- pob defnydd blaenorol
- halogion posibl sy'n gysylltiedig â'r defnyddiau hynny
- model cysyniadol o'r safle yn nodi ffynonellau, llwybrau a derbynyddion
- risgiau annerbyniol posibl yn deillio o halogiad ar y safle

2. Cynllun archwilio safle, yn seiliedig ar (1) i gyflwyno gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i'r holl dderbynyddion a allai gael eu heffeithio, gan gynnwys y rhai oddi ar y safle.

3. Canlyniadau'r ymchwiliad safle a'r asesiad manwl o'r risg y cyfeirir ati yn (2) ac, yn seiliedig ar y rhain, werthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sydd eu hangen a sut i'w cyflawni.

4. Cynllun dilysu sy'n rhoi manylion y data a gesglir er mwyn dangos bod y gwaith a nodir yn y strategaeth adfer yn (3) wedi'i gwblhau ac sy'n nodi unrhyw ofynion ar gyfer monitro cysyllteddau llygrol yn y tymor hwy, cynnal a chadw a threfniadau ar gyfer camau gweithredu wrth gefn.

Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer a'i helfennau perthnasol yn unol â'r manylion a ganiatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad yn y safle wedi'u hystyried yn llawn cyn dechrau'r datblygiad gan fod dyfroedd rheoledig yn hynod amgylcheddol sensitif ; a lle bo angen, bod mesurau adfer a monitro yn y tymor hir yn cael eu rhoi ar waith i atal risgiau annerbyniol yn sgil halogi.

(22) Ni chaniateir dechrau ar unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion gosod y seilbyst neu unrhyw ddyluniadau sylfaen arall gan ddefnyddio dulliau treiddiol (sy'n ddigon i ddangos nad oes risg annerbyniol i ddŵr daear) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r dyluniadau sylfaen yn unol â'r manylion a ganiateir.

Rheswm: Dylid cyflwyno manylion y sylfeini i sicrhau nad oes unrhyw risg annerbyniol i ddŵr daear yn ystod y gwaith adeiladu a rhaid cytuno ar ddulliau/dyluniad cyn dechrau'r datblygiad neu cyn y cam datblygu hwnnw.

(23) Yn ystod y cyfnod datblygu, os canfyddir bod y safle wedi'i halogi ac na welwyd hyn yn flaenorol, yna ni chaniateir parhau i ddatblygu (oni bai y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn caniatáu'n ysgrifenedig fel arall) hyd nes y bydd strategaeth adfer yn manylu ar sut y bydd yr halogiad hwn, nad oedd gwybod amdano, wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r strategaeth adfer fel y'i caniatawyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogiad ar y safle, nad oedd gwybod amdano o'r blaen, trwy strategaeth adfer a hynny i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol ac i sicrhau y gellir codi'r datblygiad yn ddiogel heb fod yno risgiau annerbyniol.

(24) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd nes y bydd cynllun i ddarparu tai fforddiadwy yn rhan o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Rhaid darparu'r tai fforddiadwy yn unol â'r cynllun a ganiatawyd a rhaid iddynt gwrdd â diffiniad tai fforddiadwy yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu ag unrhyw ganllawiau yn y dyfodol sy'n ei ddisodli. Rhaid cynnwys yn y cynllun:

- niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy sydd i'w codi ar y safle, fydd yn cynnwys o leiaf 30% o unedau tai/gwelyau;
- amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a chmau eu hadeiladu mewn perthynas â symud i mewn i'r tai marchnad;
- y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [neu reoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn rhan o'r trefniadau);
- y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i'r rhai cyntaf fydd yn symud i mewn i'r tai fforddiadwy ac i'r rhai wedi hynny; ac
- y meini prawf i'w defnyddio ar gyfer symud i mewn i'r tai fforddiadwy er mwyn pennu pwy yw'r deiliaid a'r modd y caiff meini prawf deiliadaeth o'r fath eu gorfodi.

Rheswm: Fel bod y datblygiad yn sicrhau elfen o dai fforddiadwy, yn unol â pholisi'r cynllun datblygu.

(25) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr anheddau'n cael eu cadw'n anheddau fforddiadwy

(26) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a ddaw gyda'r cais, oni bai eu bod wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Draenio Arfaethedig – ECL.8561.D05.001 Diwyg A
 - Trefniant Cyffredinol Ffordd Fynediad a Llinell Llorweddol - ECL.8561.D07.001 Diwyg A
 - Cynllun Draenio Dŵr Budr Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio – ECL.8561.D05.002 Diwyg B
 - Rhannau Hir Llinell Fertigol Ffordd Fynediad - ECL.8561.D07.002
 - Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig a Rhestr o'r Tyllau Archwilio - ECL.8561.D05.003
- Diwyg A**
- Manylion Wynebu ac Adeiladu - ECL.8561.D07.003 Diwyg A
 - Cynllun Adran 104 - ECL.8561.D007 Diwyg B
 - Gosodiad a Manylion y Cyrbin a Llinellu Gwyn - ECL.8561.D07.004 Diwygiad A
 - Cynllun Adran 38/278 - ECL.8561.D07.005 Diwyg A
 - Cyfeiriad Cynllunio_5P3B_House_GA_Plans_Elevations – NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7003 Diwyg P4
 - Cyfeiriad Cynllunio_4P2B_Mid-House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7002
- Diwyg P4**
- Cyfeiriad Cynllunio 4P2B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7001 Diwyg P4
 - Cyfeiriad Cynllunio 2P1B_Apartments_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7000
- Diwyg P4**
- Cyfeiriad Cynllunio 6P4B_House_GA_Plans_Elevations - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7004 Diwyg P4
 - Cynllun Safle Fel y'i Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7006 Diwyg P8
 - Cynigion Tirwedd Feddal – 21/19/LP/001 Argraffiad F3
 - Cynllun Swale Dŵr Wyneb Arfaethedig – ECL.8561.D05.008
 - Adrannau'r Safle Fel y'u Cynigiwyd - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7007 Diwyg P3
 - Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 1 o 2 – ECL.8561.D05.005
 - Manylion Adeiladu Traeniau, Taflen 2 o 2 – ECL.8561.D05.006
 - Y Bwriad i Ddraenio Darnau Hir – ECL.8561.D05.004
 - Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle - NHD-LMA-XX-XX-DR-A-7005 Diwyg P4
 - Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol – Enfys Ecology dyddiedig 15/10/21 Fersiwn 1
 - Adroddiad Ymchwilio Geodechnegol i Athreiddedd Tir a'i Halogiad – Egniol Consulting Ltd dyddiedig Ebrill 2021 – E1351.GGCI.R1
 - Llifogydd Dŵr Wyneb Geodechnegol
 - Manylion Ffos Gerrig - Egniol Consulting Ltd dyddiedig 28/9/21
 - Gwerthusiad Archeolegol (Gwaith Tyllu) Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd Mai 2022
 - Arolwg o Anghenion o ran Tai – Hwylusydd Tai Gwledig
 - Adroddiad ar Arolwg o Herpetoffawna – Cambrian Ecology Ltd – dyddiedig 5 Awst 2022
 - Datganiad ar y Gymraeg – Cynllunio Cadnant Dyddiedig Gorffennaf 2022
 - Adroddiad wedi'i Ddiweddarau ar Arolwg o Rywogaethau a Warchodir– Alison Johnston Ymgynghorydd Ecolegol – dyddiedig 11 Hydref 2022

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

(27) Ni all neb fyw yn y tai ar y datblygiad hyd nes bod y datblygwr wedi cyfrannu tuag at ddarpariaeth o Lefydd Agored yn unol a gofynion polisi ISA 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2017).

Rheswm: Er mwyn hitio gofynion Polisi ISA 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017). Roedd y polisiâu a ganlyn yn berthnasol wrth ystyried y cais hwn: TAI3, TAI8, TAI15, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA2, ISA5, PS2, ISA1, PS4, TRA2, TRA4, PS1, PS5, PS6, PS16, PS19, AMG5, AT4

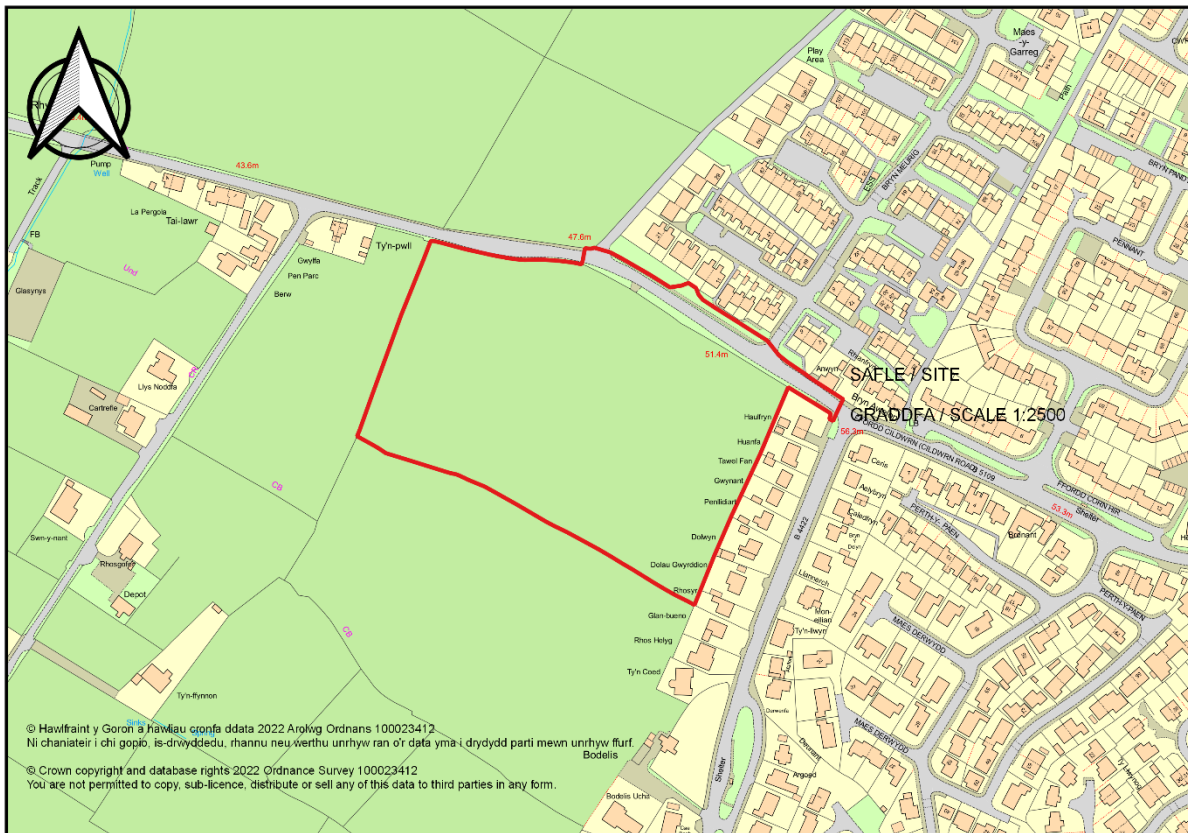
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2022/69

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau sydd wedi ei ganiatau) a (08) (Draenio dŵr wyneb) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd newydd) er mwyn newid y dŵr gwyneb i ddraenio i un pwynt cyswllt y garthffos gyhoeddus yn

Lleoliad: Bryn Meurig, Llangeefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cais ar dir ym meddiant y cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi eu caniatáu) a (08) Draenio Dŵr Wyneb o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd er mwyn caniatáu i'r dŵr wyneb ddraenio i'r garthffos gyhoeddus drwy un pwynt cyswllt yn hytrach na dau fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un ai a ydi Dŵr Cymru'n fodlon gyda'r cynnig i ddiwygio'r amod er mwyn cael dim ond un pwynt cyswllt ar gyfer dŵr wyneb.

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 Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a ble'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
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 (Rhifyn 11)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	Dim ymateb
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Cadarnhad fod un pwynt cyswllt i'r dwr gwyneb yn dderbyniol.
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Pryder o dwr gwyneb ar y safle yma yn mynd i un pwynt cyswllt yn enwedig mewn cyfnodau glaw trwm neu glaw parhaol.

Roedd y cais wedi cael ei hysbysebu drwy gyrru llythyrau i preswylwyr y tai cyfagos. Y dyddiad olaf i dderbyn sylwadau oedd y 16ed Tachwedd, 2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unhryw lythyr wedi cael ei dderbyn gan yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2018/2 – Barn sgrinio ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni – Dim angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

FPL/2019/7 – Cais llawn ar gyfer codi ysgol gynradd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau i'r B5109 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni – Caniatáu

DIS/2019/55 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) (06) (Datganiad dull adeiladu) (15) (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni – Rhyddhau'r amodau'n rhannol

MAO/2019/11 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 er mwyn newid yr edrychiad allanol a gymeradwywyd, dyluniad y brif fynedfa a'r giât fynediad gyfagos, adleoli is-orsaf a dyluniad a lleoliad y ffens ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni – Caniatáu

DIS/2019/83 – Cais i ryddhau amod (10) (Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog), (11) (Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog) a (12) (Goruchwyllo'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu) o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd) ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni – Rhyddhau'r Amodau'n Rhannol

DIS/2020/90 – Cais i ryddhau amod (06), (Datganiad dull adeiladu) (15), (Cynllun rheoli traffig adeiladu) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangejni – Rhyddhau'r Amodau

DIS/2020/91 – Cais i ryddhau amod (03) (Cynllun gwarchod coed) o gais cynllunio FPL/2019/7 ar dir ger - Bryn Meurig, Llangejni – Rhyddhau'r amod yn rhannol

MAO/2020/31 – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd) er mwyn diwygio'r cladin a chael gwared ar 2 ystafell ddosbarth ar dir gyferbyn â - Bryn Meurig, Llangejni - Caniatáu

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi eu caniatáu) a (08) Draenio Dŵr Wyneb o gais cynllunio rhif FPL/2019/7 ar gyfer codi ysgol gynradd newydd er mwyn caniatáu i'r dŵr wyneb ddraenio i'r garthffos gyhoeddus drwy un pwynt cyswllt yn hytrach na dau fel y cymeradwywyd yn flaenorol.

Mae'r ymgeisydd yn dymuno cysylltu dim ond i siambr twll archwilio rhif SH44767101 ar raddfa na fydd yn fwy na 5 litr yr eiliad. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r pwynt cyswllt ar gyfer dŵr wyneb.

Nid oes unrhyw newidiadau eraill yn cael eu cynnig fel rhan o'r cais cynllunio hwn.

Casgliad

Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â chael un pwynt cyswllt ar gyfer draenio dŵr wyneb. Felly, bernir bod y cynnig yn dderbyniol a bydd amod (08) yn cael ei diwygio i adlewyrchu'r un pwynt cyswllt.

Argymhelliad

(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 YNL-RYD-00-XX-DR-L-0003 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Datblygu Tirwedd - YNL-RYD-00-XX-DR-L-0001 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Strategaeth Cynnal Tirwedd - YNL-RYD-00-XX-DR-L-0002 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Trefniadau Tirwedd Cyffredinol - YNL-RYD-00-XX-DR-L-2000 Rev 15 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Plannu YNL-RYD-00-XX-DR-L-5100 Rev 7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Triniaeth y Ffin YNL-RYD-00-XX-DR-L-6000 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Storfa Finiau Allanol a Thanc Chwistrellu -

YNL-RYD-00-XX-DR-L-7000 Rev 8

Dyluniad y Llyn Lliniaru - YNL-RYD-00-XX-DR-L-7102 Rev 3 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Trefniadau Tirwedd Cyffredinol YNL-RYD-XX-XX-DR-L-2001 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Gosodiad Arfaethedig y Goleuadau Allanol LLA_ESD_XX_XX_DR_E_5003 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Trefniadau Draenio Cyffredinol - YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5006 Rev C5 cyflwynwyd gyda VAR/2022/69

Draeniau Hir YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5007 Rev P6 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Trefniadau Cyffredinol ar gyfer y Briffordd - YNL-HAL-XX-XX-DR-C-5010 Rev P7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun GA 00 Daear - YNL-LMA-01-00-DR-A-2000 Rev P15

Cynllun GA 01 To - YNL-LMA-01-RF-DR-A-2001 Rev P7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Drychiadau GA - YNL-LMA-01-XX-DR-A-2010 Rev P13 s cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Adrannau GA - YNL-LMA-01-00-DR-A-2020 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Delweddau GA - YNL-LMA-01-00-VS-A-2100 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Datganiad Cynllunio - YNL-LMA-XX-XX-RP-A-0002 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Trefniadau Cyffredinol 1 o 3 - YNL-RYD-00-XX-DR-L-2100 Rev 5 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Trefniadau Cyffredinol 2 o 3 YNL-RYD-00-XX-DR-L-2101 Rev 8 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cynllun Trefniadau Cyffredinol 3 o 3 341-RYD-00-XX-DR-L-2102 Rev 3 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Strategaeth y Ffin a'r Giât - YNL-RYD-XX-XX-DR-L-6000 Rev 10 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Strategaeth Arwynebu a Borderi - YNL-RYD-XX-XX-DR-L-6101 Rev 7 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Manylion Allanol YNL-LST-00-XX-DR-L-7100 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Cadw a Chael Gwared ar Blanhigion 341-LST-00-XX-DR-L-5101 Rev 4 cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Gosodiad Arfaethedig y Goleuadau Allanol - YNL-ESD-XX_XX-DR-E-5003 Rev P3

Muriau Cynnal - YNL-LST-00-XX-DR-L-7101 Rev 3 - cyflwynwyd gyda MAO/2020/31

Gardd Bywyd Gwylt 341-LST-00-XX-DR-L-2103 Rev 3 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Datganiad Cadwraeth Dŵr cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Arolwg Ystlumod/Trawslunio cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Cynllun Cyfnod Adeiladu cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Asesiad Sŵn cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Arolwg Coed Adroddiad Cyfyngiadau cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

Adroddiad Asesiad Trafnidiaeth cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Strategaeth Cynaliadwyedd – LZC Adroddiad Asesu cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Asesiad Risg Bioddiogelwch yn gysylltiedig â Madfallod Cribog, amffibiaid eraill, tirweddu a chreu
pwll cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Cynllun Rheoli Ecoleg Safle Madfallod Cribog 2021 i 2046 cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Adroddiad Geoamgylcheddol Cam I a II cyflwynwyd gyda FPL/2019/7
Datganiad Dull Lliniaru a Digolledu Madfallod Cribog cyflwynwyd gyda FPL/2019/7

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

(03) Bydd Coeden 'T2' a ddangosir ar Adroddiadau Arolwg Coed a Chyfyngiadau TMN Arboriculture yn cael ei chadw a'i diogelu gan ffens gadarn, bydd lleoliad y ffens a'i math yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y ffens yn cael ei chodi'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y bydd unrhyw offer, peiriannau neu ddeunyddiau'n cael eu danfon i'r safle ar gyfer y datblygiad ac yn cael ei chynnal a'i chadw hyd oni fydd yr holl offer, peiriannau a deunyddiau sydd dros ben wedi cael eu symud o'r safle. Ni fydd unrhyw beth yn cael ei storio neu ei osod o fewn yr ardal sydd wedi ei ffensiio ac ni fydd lefelau'r ddaear o fewn yr ardaloedd hynny'n cael eu haltro ac ni fydd unrhyw waith cloddio'n cael ei wneud ynddynt ychwaith drwy gydol cyfnod adeiladu'r cynllun heb ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Gwarchod y goeden sydd wedi cael ei nodi fel un y dylid ei chadw

Cafodd yr amod ei ryddhau'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/91.

(04) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â YNL-RYD-00-XX-DR-L-0001 (Datblygu Dyluniad Tirlun) ac YNL-RYD-00-XX-DR-L-2000 (Trefniadau Tirlunio Cyffredinol), YNL-RYD-00-XX-DR-L-5000 (Cynllun Plannu) a YNL-RYD-00-XX-DR-L-6000 (Cynllun Trin Ffiniau) a hynny o fewn 12 mis o gwblhau, neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, p'un bynnag a ddigwydd gyntaf. Bydd coed a gwrychoedd sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio'n cael eu cynnal hyd gydol oes y datblygiad a gaiff ei gymeradwyo yma. Os canfyddir bod unrhyw goed neu blanhigion gwrychyn wedi marw neu yn marw, neu wedi cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio hwn, yna bydd coed neu blanhigion gwrychyn o'r un math yn cael eu plannu o fewn 12 mis.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r cynllun tirlunio a phlannu a gymeradwywyd. Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Ni ddylai'r datblygiad achosi unrhyw niwsans oherwydd llwch, anweddau, sŵn, arogleuon neu oleuni artiffisial. (Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud rhwng yr amseroedd a ganlyn: 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gwneud unrhyw waith ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc). Yn ychwanegol ar hyn, argymhellir bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â Dogfen CIRA – C650 C741, 2015 – Environmental Good Practice on Site (Pedwerydd Argraffiad).

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

(06) Lle mae angen paratoi'r safle gan ddefnyddio peiriannau niwmatig i dorri'r graig, bydd angen i'r datblygwr gymryd unrhyw gamau rhesymol i sicrhau nad yw'n achosi niwsans i ddeiliadcyfredol yr eiddo cyfagos oherwydd sŵn, dirgryniad a llwch. Dylid cyfyngu'r gwaith o dorri'r graig i'r oriau rhwng 0800 – 1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn. Ni ddylid gwneud unrhyw waith o gwbl ar y Sul nac ar Wyliau'r Banc. Dylid rhoi gwybod ymlaen llaw i ddeiliaid eiddo cyfagos am unrhyw waith swllyd fydd yn cael ei wneud ac am ba

hyd y mae'n debygol o barhau. Dylai rheoliadau addas a digonol fod yn eu lle i reoli llwch sy'n cael ei chwythu gan y gwynt oherwydd y gwaith ar y graig.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo cyfagos.

Cafodd yr amod ei ryddhau'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/91.

(07) Os yn ystod y gwaith ailddatblygu, y deuir o hyd i ddeunydd sydd wedi ei lygru, neu yr amheuir ei fod wedi ei lygru, dylai'r datblygwr gymryd profion o'r pridd a'u dadansoddi. Os canfyddir bod y tir wedi ei lygru, yna dylid paratoi strategaeth adfer addas ar gyfer y safle a hynny wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Rhag llygru'r amgylchedd dŵr.

(08) Ni fydd llif dŵr wyneb o'r datblygiad ond yn llifo i'r rhwydwaith dŵr wyneb cyhoeddus drwy gysylltiad siambr twll archwilio cyf: SH44767101 fel y nodir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosydd (sydd ynghlwm wrth y rhybudd penderfyniad hwn) drwy ddyfais deneuo ar raddfa na fydd yn fwy na 5 litr yr eiliad.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i mewn i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru neu ei niweidio.

(09) Fel y nodir yn y Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth bydd amodau penodol ynghlwm â'r datblygiad a bydd rhaid glynu atynt yn gaeth. Sef:-

- Ni ddylid lleoli unrhyw strwythurau llai na 10 metr i ffwrdd oddi wrth linell ganolog y pibellau hyn. Rhaid i'r piblinellau gael eu lleoli a'u marcio'n gywir yn gynnar iawn yn ystod y datblygiad er mwyn i'r Datblygwr ac eraill ddeall y cyfyngiadau mewn perthynas â chyfarpar Dŵr Cymru. Gellir gwneud trefniadau gyda staff Dŵr Cymru i olrhain a phugio terfynau'r prif bibellau dŵr ar gais y datblygwr.
- Dylid cymryd rhagofalon digonol i sicrhau bod y pibellau dŵr yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad.
- Os caiff peiriannau eu defnyddio i symud pridd, yna dylid nodi'n glir pa lwybrau y bydd yn cael eu defnyddio i symud peiriannau o amgylch y safle. Dylid defnyddio rampiau neu ddulliau amddiffyn addas i amddiffyn y prif bibellau dŵr rhag peiriannau trwm.
- Dylid cadw'r prif bibellau dŵr yn rhydd o adeiladau dros dro, deunyddiau adeiladu a phentyrrau pridd ac ati.
- Ni ddylid cynyddu na lleihau'r tir sy'n gorchuddio'r prif bibellau dŵr.
- Dylid cadw'r siambrau, gorchuddion, a physt marcio ac ati yn eu safle presennol.
- Ni ddylai'r datblygiad gyfyngu mynediad at offer Dŵr Cymru a dylid sicrhau mynediad bob amser at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Ni ddylid dechrau ar y gwaith hyd nes bod Dŵr Cymru wedi cymeradwyo'r cynlluniau ac adrannau terfynol.

Rheswm: Amddiffyn y system garthffosiaeth gyhoeddus a sicrhau na fydd yr amgylchedd yn cael ei lygru.

(10) Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a ddisgrifiwyd yn yr Adroddiad ar yr Arolwg Ystlumod /Trawslun. Os caiff y cynlluniau eu newid mewn ffyrdd a fydd yn niweidio neu amharu ar yr ystlumod neu eu manau nythu ar y safle bydd rhaid rhoi'r gorau i'r gwaith ar unwaith a chysylltu â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddhau'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(11) Bydd y camau lliniaru ac unioni mewn perthynas â madfallod cribog yn cael eu gweithredu'n gwbl unol â'r Datganiad Lliniaru a Dull Unioni ar gyfer Madfallod Cribog a hynny er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(12) Bydd Cynllun Rheoli Ecoleg y Safle o ran Madfallod Cribog 2021 i 2046 yn cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/83.

(13) Bydd y cynllun ar gyfer goruchwyllo'r safle am amffibiaid ar ôl cwblhau'r gwaith adeiladu'n cael ei weithredu wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol a CNC.

Rheswm: Hyrwyddo buddiannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a chynorthwyo i liniaru effeithiau'r datblygiad ar y fioamrywiaeth sy'n bodoli ar y safle ar hyn o bryd

(14) Bydd y giât nad yw'n cael ei defnyddio bellach ar ffin ogleddol y safle yn cael ei thynnu a bydd y ffin yn cael ei hadfer mewn modd a fydd yn cyd-fynd â'r ffin bresennol/arfaethedig a hynny cyn cychwyn defnyddio'r ysgol.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd ac osgoi symudiadau traffig sy'n gwrthdaro.

(15) Ni chychwynnir defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig/Cynllun Teithio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur er mwyn manylu ar y modd y caiff y traffig ei reoli unwaith y bydd yr ysgol ar agor. Wedi hyn bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd.

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2019/55.

(16) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CTMP yn cynnwys manylion am y modd y bwriedir rheoli traffig adeiladu gan gynnwys cerbydau danfon nwyddau, mynediad a chyfleusterau parcio ar gyfer staff ac ymwelwyr a dyluniad arfaethedig y fynedfa dros dro i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu a'r rhaglen/amserlen o ran y fynedfa barhaol i'r safle o'r gylchfan.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y briffordd

Cafodd yr amod ei ryddnahu'n rhannol o dan gais cynllunio rhif DIS/2020/90.

(17) Ni fydd unrhyw weithgarwch/defnydd yn digwydd hyd oni fydd asesiad o'r gollyngiadau sŵn o'r offer a'r peiriannau parhaol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn i arddangos cydymffurfiaeth gyda'r cyfyngiadau a bennir o ran sŵn yn yr Asesiad Sŵn o'r Safle a gyflwynwyd gyda'r cais.

Rheswm: Atal unrhyw effeithiau andwyol a gaiff swm ar dderbynyddion preswyl cyfagos.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, TRA4, PS4, PS5, PS6, PS19, ISA1, ISA2, AMG3, AMG5

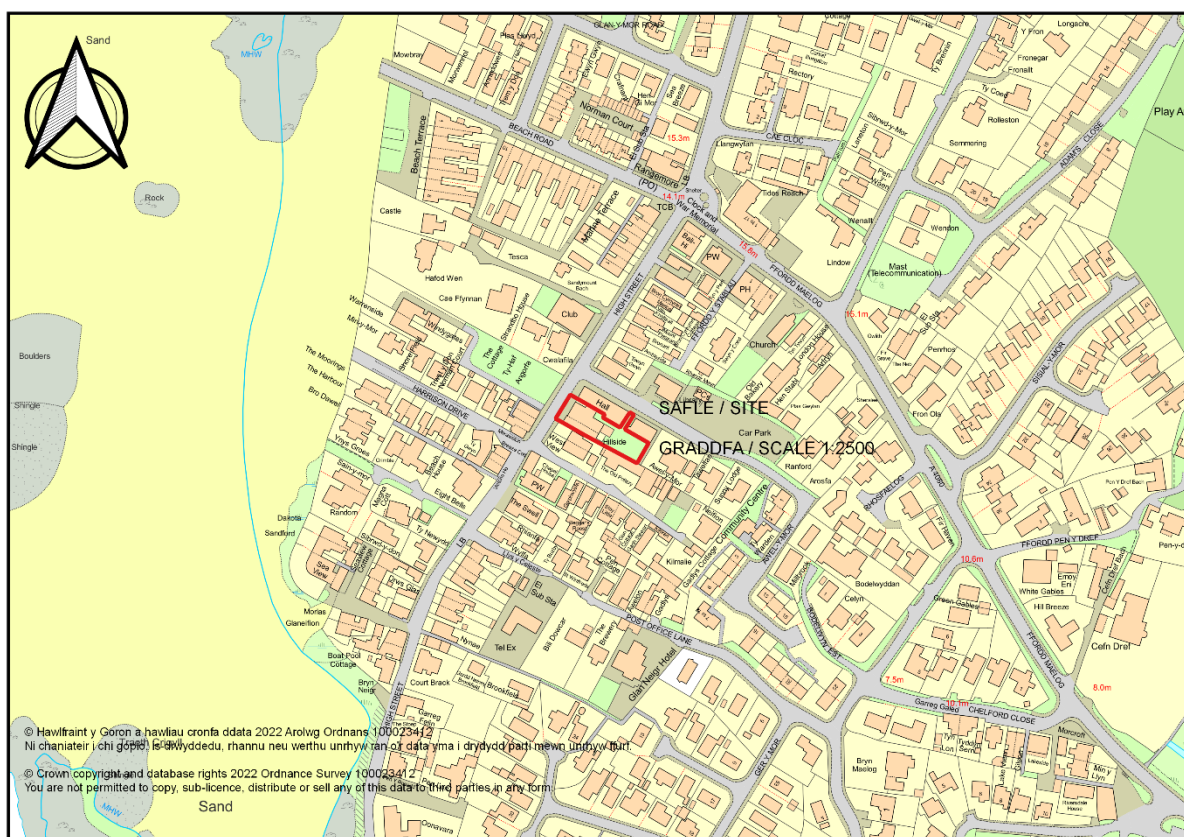
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2022/52

Ymgeisydd: Mr Matthew Bullas

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a ganiatawyd), (03)(Oriau Gweithredu), (04)(Oriau Dosbarthu) a (05)(Oriau Gwrio Gwesteion) o caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/317 (Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat breswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat breswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr. cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig) er mwyn caniatáu amodau gweithredu/agor diwygiedig yn

Lleoliad: Cumbria & High Wind, Stryd Fawr / High Street, Rhosneigr



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Neville Evans.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais gerllaw'r stryd fawr yng nghanol Rhosneigr. Mae'r eiddo wedi'i leoli rhwng y Neuadd Bentref ac eiddo preswyl.

Dyma gais i ddiwygio amod (03), oriau gweithredu, (04) oriau danfon nwyddau, (06) oriau cofrestru gwesteion ynghyd â diwygio amod (02) cynlluniau a gymeradwywyd er mwyn caniatáu newidiadau i'r ardal eistedd tu allan.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ydi p'un ai a fydd diwygio oriau agor y bwyty, yr oriau ar gyfer danfon nwyddau ac oriau cofrestru gwesteion a diwygio'r ardal eistedd tu allan yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
 Polisi Strategol PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
 Polisi MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
 Polisi MAN 3: Manwerthu Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig ond Oddi Mewn i Ffiniau Datblygu
 Polisi TAI 5: Tai Marchnad Lleol
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
 Canllaw Cynllunio Atodol – Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd (Mawrth 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol – Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Llanfaelog Community Council	Dim ymateb hyd yma
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth mewn perthynas â pherchnogaeth a'r defnydd o'r llwybr troed
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim sylwadau
Tourism Partnership North Wales	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol mewn perthynas â lechyd a Diogelwch a pharatoi Bwyd
Cynghorydd Neville Evans	Wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad

Cynghorydd Douglas Massie Fowlie	Dim ymateb hyd yma
----------------------------------	--------------------

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/09/2022 a daeth dau lythyr i law. Fodd bynnag, ar ôl trafod gyda'r asiant a'r newidiadau a wnaed i'r cynllun arfaethedig yn sgil y trafodaethau hynny, mae dyletswydd i ail-hysbysebu'r cymdogion. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21/11/2022 a derbyniodd yr adran un llythyr yn ychwanegol. Mae'r prif faterion a godwyd wedi'u crynhoi isod

- i. Dylid cyfyngu'r oriau danfon nwyddau i oriau gwaith dyddiol rhag achosi dryswch i westeion sy'n defnyddio'r maes parcio yng nghefn yr eiddo.
- ii. Nid yw'r cyfiawnhad a ddarparwyd gan yr ymgeisydd ar gyfer diwygio'r oriau agor, oriau danfon nwyddau ac oriau cofrestru gwesteion yn fater cynllunio.
- iii. Bydd caniatáu ymestyn yr oriau gweithredu presennol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd;

- i. Mae'r cais ar gyfer cynyddu'r oriau danfon nwyddau a ganiatawyd, sef 09:00 -17:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 09:00 - 13:00 (Dydd Sadwrn) a dim danfoniadau Ddydd Sul ac ar Wyliau Banc. Bernir na fydd ymestyn yr oriau danfon nwyddau awr yn gynharach ac awr yn hwyrach yn cael effaith andwyol ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd gan fod y safle wedi'i leoli ar y Stryd Fawr yn Rhosneigr yn agos at sefydliadu tebyg.
- ii. Er y cydnabyddir mai'r rheswm dros gyflwyno'r cais yw bod yr ymgeisydd o'r farn na fydd y cais yn hyfyw gyda'r oriau gweithredu ac oriau agor presennol, mae'r safle wedi'i leoli y drws nesaf i'r neuadd bentref sydd wedi'i leoli ar groesffordd lle ceir sefydliad tebyg o'r enw Starvation. Mae llyfrgell a maes parcio cyhoeddus wedi'i leoli y tu ôl i Starvation. Oherwydd ei leoliad oddi ar y Stryd Fawr ac oherwydd ei fod yn agos at sefydliad tebyg a safleoedd masnachol eraill ystyrir y byddai'n dderbyniol diwygio'r oriau gweithredu a danfon nwyddau.
- iii. Bernir na fydd diwygio'r oriau gweithredu ac oriau danfon nwyddau yn cael dim mwy o effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos na'r oriau presennol.

Codwyd materion eraill mewn perthynas ag ymarferoldeb caniatáu i westeion gofrestru cyn i westeion y noson gynt adael y safle a darparwyd gwybodaeth am sefydliad tebyg ym Mhontrhydybont sydd ar werth ar hyn o bryd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

28C83 - Newid defnydd llawr gwaelod adeilad i fod yn man gwerthu ac arddangos moduron yn Tea Caddy, Stryd Fawr, Rhosneigr - Caniatáu 21/10/1987

28C83A - Creu gwyneb newydd i siop yn Tea Caddy, Stryd Fawr, Rhosneigr - Caniatáu 06/02/1989

LUE/2021/22 - Cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon ar gyfer defnydd presennol dau fflat preswyl (Defnydd Dosbarth C3) fel a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio cyf V/1689a ynghyd â defnydd o lawr gwaelod presennol yr adeilad at ddibenion preswyl atodol i'r ddau fflat yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr - Cyfreithlon 25/11/2021

FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat breswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat breswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chwaraeon dŵr. cyfleuster ar gyfer gwesteion a pharcio cysylltiedig yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr , Rhosneigr - Caniatáu 13/07/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif faterion mewn perthynas â'r cais yw p'un ai a fydd newid yr oriau gweithredu a danfon nwyddau a diwygio'r ardal eistedd tu allan yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi PCYFF2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn datgan y dylai cynigion gydymffurfio gyda;

1. Polisiâu perthnasol yn y cynllun;
2. Polisiâu a chanllawiau cynllunio cenedlaethol...

Yn ychwanegol, gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar:

7. Iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch;...

Yr effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gerllaw – Fel y nodwyd uchod mae'r safle yn wynebu Stryd Fawr Rhosneigr ac mae wedi'i leoli rhwng y Neuadd Bentref ac eiddo preswyl. Mae'r Neuadd Bentref wedi'i leoli ar y gyffordd sy'n mynd o'r Stryd Fawr i'r maes parcio cyhoeddus ac anheddau preifat. Ar yr ochr arall i'r briffordd mae sefydliad o'r enw Starvation. Tua 38 metr i'r gogledd o'r safle, ar yr ochr arall i'r ffordd, mae sefydliad o'r enw Sandy Mount sydd yn sefydliad tebyg i'r cynnig presennol. Ar yr ochr arall i'r ffordd, tua 14 metr i ffwrdd o'r safle i gyfeiriad y gogledd orllewin, mae rhes o adeiladau masnachol wedi'u lleoli yn cynnwys siop trin gwallt, parlwr hufen iâ a fferyllfa.

Mae eiddo preswyl wedi'i leoli dros y ffordd i'r safle ac mae dau eiddo lled ar wahân drws nesaf i'r safle.

Diwygio amod (02) (cynlluniau a ganiatawyd) - Er nad ydi caniatâd cynllunio rhif FPL/2021/317 yn cyfyngu'r oriau y caniateir i westeion ddefnyddio'r ardal eistedd tu allan barnwyd na fyddai'r cynnig presennol i ddiwygio oriau agor y bwyty yn dderbyniol pe byddai'r gwesteion yn cael defnyddio'r ardal eistedd tu allan ar yr un pryd. Cynghorwyd yr ymgeisydd na fyddem yn gallu cefnogi'r cynllun oni bai bod amod i gyfyngu'r oriau pryd y gellir defnyddio'r ardal eistedd tu allan a bod newidiadau'n cael eu gwneud i'r ardal eistedd tu allan er mwyn tynnu'r bwrdd sydd wedi'i leoli ar hyd y ffin rhwng y safle a'r eiddo cyfagos. Ar ôl trafod gydag asiant yr ymgeisydd cafodd y cynllun ei ddiwygio a bernir ei fod bellach yn dderbyniol ac y bydd yn welliant i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Gosodir amod ar y caniatâd i gyfyngu oriau defnyddio'r ardal eistedd tu allan i 07:00 - 20:00 (Dydd Sul - Dydd Iau a Gwyliau Banc) a 07:00 - 21:00 (Dydd Gwener a Dydd Sadwrn).

Diwygio amod (03) (oriau gweithredu'r bwyty) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/317 - Oriaau gweithredu presennol y bwyty 07:00-20:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 07:00 - 21:00 (Dydd Sadwrn, Dydd Sul a Gwyliau Banc). Yn wreiddiol roedd y cais hwn yn ceisio diwygio'r oriau gweithredu i 07:00 - 23:00 (Dydd Llun i Ddydd Sadwrn) a 07:00 - 22:30 (Dydd Sul a Gwyliau Banc). Yn dilyn trafodaethau gydag asiant yr ymgeisydd cynigir bod yr oriau gweithredu'n cael eu newid i 07:00 - 22:00 (Dydd Sul i Ddydd Iau a Gwyliau Banc) a 07:00 - 23:00 (Dydd Gwener a Dydd Sadwrn). O gofio lleoliad y safle ar Stryd Fawr brysur, yn agos iawn at sefydliadau tebyg ac eiddo masnachol bernir na fydd cynyddu'r oriau yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

Diwygio amod (04) (danfon nwyddau) – Mae'r cynnig yn ceisio cynyddu'r oriau danfon nwyddau awr yn gynt ac awr yn hwyrach bob diwrnod. Fel y nodwyd uchod mae'r safle yn wynebu'r Stryd Fawr , yn agos iawn at eiddo masnachol eraill a ni fydd caniatáu danfoniadau rhwng 08:00 - 18:00 (Dydd Llun i Ddydd Gwener) a 08:00 - 14:00 (Dydd Sadwrn) yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Diwygio amod (05) (cofrestru gwesteion) – Mae amod (05) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/317 yn cyfyngu'r oriau cofrestru gwesteion i 08:00 - 21:00. Bernir ei bod yn dderbyniol caniatáu i westeion gofrestru yn ystod oriau gweithredu'r bwyty ac ni fydd hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw.

Casgliad

Ni fydd diwygio'r oriau gweithredu ac oriau danfon nwyddau yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo gerllaw ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF 2 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i 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, y manylion yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda'r cais, oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sydd yn rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad – EX-001 Rev A
- Drychiadau Arfaethedig – P-201 Rev E
- Drychiadau Arfaethedig P-202 Rev D
- Cynllun Safle Arfaethedig – P-002 Rev H
- Croestoriad Safle – P-301 Rev B
- Cynllun Llawr Islawr – P-100
- Cynllun Llawr Llawr Gwaelod – P-101 Rev H
- Cynllun Llawr Llawr Cyntaf – P-102 Rev H
- Cynllun Llawr Ail Lawr – P-103 Rev F
- Cynllun To – P-104 Rev F

* Datganiad Cynllunio - Emery Planning dyddiedig 29/7/2022

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

(03) Ni fydd y bwyty yn weithredol tu allan i'r oriau 07:00 i 22:00 dydd Sul i ddydd Iau ac ar Gwyliau Banc, 07:00 i 23:00 ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn ac ni fydd unrhyw werthiant o fwyd neu ddiod yn digwydd tu allan i'r oriau hyn.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(04) Ni fydd nwyddau'n cael eu danfon i'r safle tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 dydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 i 14:00 ar ddydd Sadwrn. Ni fydd unrhyw nwyddau'n cael eu danfon i'r safle ar ddydd Sul neu ar Wyliau Banc.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(05) Ni fydd gwsteion y Gwesty a gymeradwyir yma yn cofrestru yn y Gwesty tu allan i oriau 07:00 - 22:00 dydd Sul - dydd Iau ac ar Wyliau Banc, 07:00 - 23:00 dydd Gwener a dydd Sadwrn.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

(06) Bydd y siop a'r cyfleusterau rhentu yn cael eu defnyddio yn ategol i ddefnydd gwsteion o'r Gwesty ac ni fyddant yn cael eu defnyddio at ddibenion masnachol ar gyfer y cyhoedd.

Rheswm: Sicrhau nad oes defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

(07) Rhaid i'r mesurau gwella a lliniaru a nodir yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio ar gyfer Ystlumod gael eu cyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwyd a'u rhoi ar waith cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma gychwyn.

Rheswm: Er budd rhywogaethau a warchodir.

(08) Ac eithrio'r ddau fflat ar ail lawr yr adeilad a ganiateir yma, bydd holl rannau eraill yr adeilad yn cael eu defnyddio fel gwesty yn unig, oddi fewn i ddosbarth C1 yn yr atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 ac ni fydd y bwyty nac unrhyw ran o'r gwesty na'r bwyty yn cael eu defnyddio fel prif neu unig breswylfa unrhyw berson.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd.

(09) Rhaid i'r perchnogion/gweithredwyr gynnal cofrestr cyfredol o enwau pawb sy'n aros yn y gwesty, yn cynnwys eu prif gyfeiriadau cartref a rhaid iddynt ddarparu'r wybodaeth hon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn pen 14 diwrnod o dderbyn cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r Gwesty a gymeradwyd yn cael ei ddefnyddio fel llety parhaol anawdurdodedig.

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

Rheswm: Er budd amwynder.

(11) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau hyd nes bydd cynllun yn manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei ddylunio i sicrhau nad oes unrhyw orlif golau ar unrhyw dir neu eiddo o amgylch y safle a bydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau, gan gynnwys unedau goleuo, lampau, lled peledr ac unrhyw gwflau atal llewyrch i'w defnyddio. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyd.

Rheswm: Er budd amwynderau lleol.

(12) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer cael gwared â llif dŵr budr ac wedi hynny bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwyd, a hynny cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(13) Bydd y fynedfa yn cael ei chadw cyhyd ag y bydd y datblygiad yn parhau i fodoli. Gyda llain welededd o 36 metr i'r chwith a 25 metr i'r dde. Ni chaniateir unrhyw beth mwy nag un metr o uchder uwchlaw uchder y gerbyttfordd gerllaw oddi mewn i'r lleiniau gwelededd ar unrhyw adeg.

Rheswm – Darparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a hwylustod defnyddwyr.

(14) Ni ddylid meddiannu'r unedau a gymeradwyir yma hyd nes bydd y maes parcio a'r lle troi cerbydau wedi eu gosod allan yn unol â Lluniad rhif P-002 Rev G. Wedi hynny, bydd y lle troi yn cael ei gadw ar gyfer parcio ceir / troi cerbydau am byth ac am oes y datblygiad.

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

(15) Ni fydd unrhyw fynedfa i gerddwyr neu gerbydau, heblaw am yr hyn a nodir ar y cynllun a gyflwynwyd, yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

Rheswm – Cyfyngu nifer y pwyntiau mynediad i'r datblygiad er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(16) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn gollwng i'r briffordd.

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

(17) Ni fydd gwaith datblygu, yn cynnwys gwaith dymchwel, yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Cydymffurfir â'r daganiad a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn rhoi sylw i:

- i. barcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
- ii. llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;
- iii. cadw peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad;
- iv. codi a chynnal ffensys diogelwch, yn cynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau gwyllo i'r cyhoedd, os yw hynny'n briodol;
- v. cyfleusterau golchi olwynion;
- vi. mesurau i reoli llwch a baw yn ystod y cyfnod dymchwel ac adeiladu;
- vii. cynllun ar gyfer ailgylchu/cael gwared ar wastraff yn deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu; oriau gwaith danfon nwyddau, dymchwel ac adeiladu;
- viii. manylion yr holl beiriannau fydd yn cael eu defnyddio, yn cynnwys mesurau i reoli effeithiau a lliniaru sŵn, dirgryniad a llygredd.

Rhaid cydymffurfio â'r Datganiad Dull Dymchwel a gymeradwywyd trwy gydol y cyfnodau dymchwel ac adeiladu ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: I warchod mwynderau meddianwyr gerllaw.

(18) Ni fydd y defnydd a ganiateir yma yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr offer awyru ac echdynnu, yn cynnwys adroddiad sŵn yn nodi manylion lefel y sŵn sy'n cael ei allyrru, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddynt. Bydd yr offer awyru ac echdynnu yn cael ei osod a bydd yn gwbl weithredol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd gan gynnwys unrhyw fesurau lliniaru cyn y bydd y defnydd yn dechrau. Os bydd angen newid yr offer / gosod offer newydd am unrhyw reswm bydd yn offer â'r un manylion.

Rheswm: Er mwyn amddiffyn amwynderau deiliaid preswyl cyfagos.

(19) Cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn, bydd panelau gwydr aneglur 1.8 metr o uchder yn cael eu gosod ar y balconïau / terasau to, fel y nodir ar luniadau rhif P-201 Rev E, P-202 Rev C, P-301 Rev B, P-102 Rev H, P-104 Rev F. Cedwir y sgriniau yn y lleoliadau hynny yn barhol wedi hynny. Os bydd angen newid y sgrin neu osod un newydd am ba bynnag reswm, bydd yr un newydd yr un fath â'r un gwreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder.

(20) Ni chaniateir i unrhyw gwsmeriaid wneud defnydd o'r ardaloedd eistedd allanol, sydd wedi ei amlinellu mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (darluniad rhif P-002 - At. H) tu allan i'r oriau 07:00 i 20:00 dydd Sul i ddydd Iau ac ar Gwyliau Banc ac 07:00 i 21:00 ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

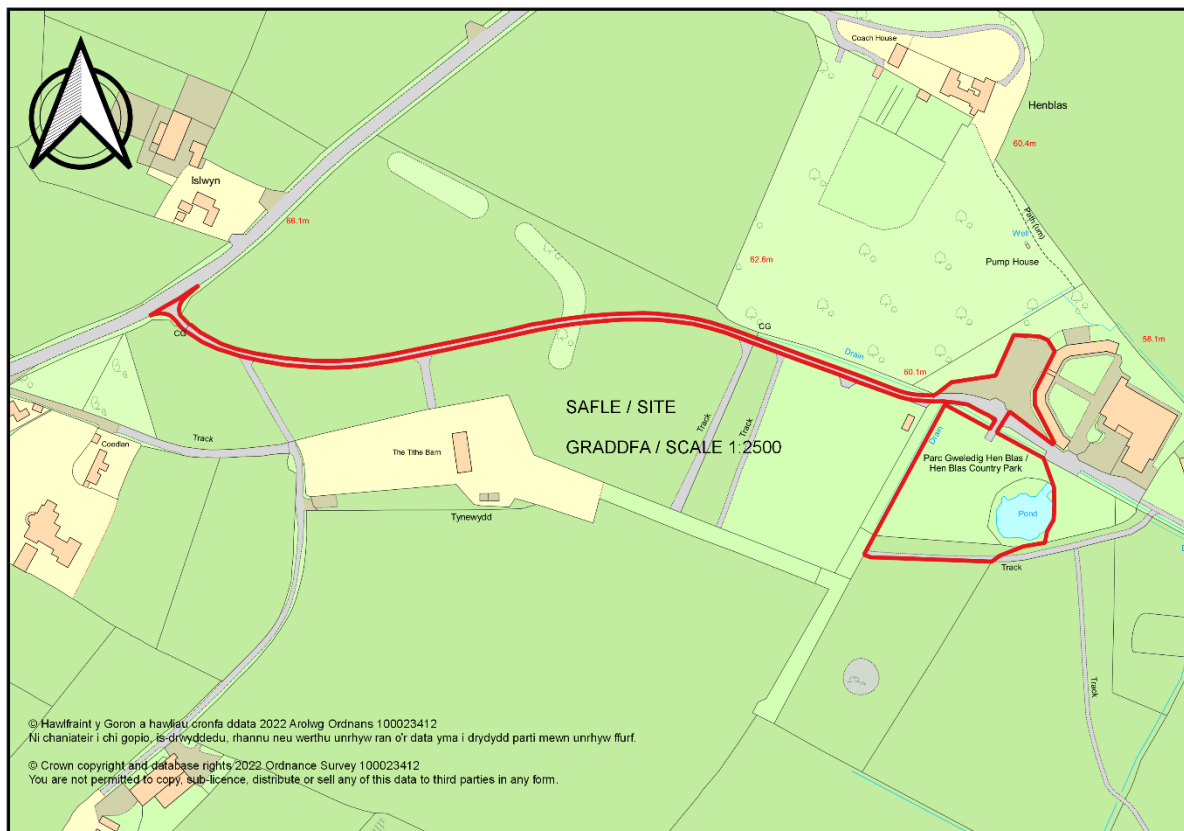
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/247

Ymgeisydd: Mrs. Heather Barrett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer adeiladu 10 uned llety ar gyfer gwesteion priodas ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Parc Gwledig Henblas, Bethel , Bodorgan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr aelodau lleol, Nicola Roberts a Geraint Bebb.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored yn ardal Llangristiolus ac mae hefyd yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig Cors Ddyga a'r Cyffiniau, fel y mae'n cael ei diffinio o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r safle tua 1.6km i'r de orllewin o Langristiolus, a cheir mynediad i'r safle ar hyd lôn breifat o'r B4422 sy'n mynd i Niwbwrch o'r A5 yn Rhostrehwfa. Mae safle'r cais ei hun yn rhan o gae amaethyddol ar hyn o bryd ac mae'n agos at leoliad priodasau Henblas. Mae terfynau'r safle

i'r Gogledd a'r Gorllewin wedi eu diffinio'n dda gan wrychoedd a choed aeddfed, tra bod agweddau gogleddol a dwyreiniol y safle yn fwy agored. Mae pwll sylweddol yn bresennol hefyd, i'r dwyrain o'r safle. Mae topograffi lleol yn torri ar olygfeydd o'r safle o briffordd y B4422 i'r goled orllewin ac o'r lôn wledig gul ddi-ddosbarth gerllaw sydd wedi'i lleoli i'r de ddwyrain o'r safle. Mae llwybr cyhoeddus union uwchben a thu allan i safle'r cais, ac mae'n cychwyn ym mynedfa'r safle ac yna'n teithio i gyfeiriad y dwyrain yn gyffredinol, gan ddarparu mynediad i'r cefn gwlad agored tu hwnt i'r safle.

Cyflwynwyd y cais ar gyfer lleoli 10 uned llety ynghyd ag adeilad amwynderau cysylltiedig a fydd yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r lleoliad priodasau sy'n bodoli'n barod ar y safle. Bydd yr unedau llety'n mesur 5.5H x 5.0LL x 3.2U (Metrau) a byddant yn cael eu gorffen gyda dalennau proffil bocs yn bennaf, heblaw am y drychiad blaen fydd yn cael ei orchuddio gydag estyllod dŵr (weatherboarding) lliw du. Bydd yr uned amwynderau hefyd yn cael ei gorffen gyda'r un deunyddiau, ond bydd yr uned ychydig yn fwy ac yn mesur 10H x 6LL x 3.2U. Bydd yr unedau'n eistedd ar ffrâm bren fydd yn cael ei gysylltu i'r ddaear gyda sgriwiau daear. Bydd llwybr cerrig mân 1.2m o led yn darparu mynediad i'r unedau unigol.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw cydymffurfiaeth y cynllun â pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â ph'un ai yw'r ystyriaethau perthnasol eraill yn dderbyniol, megis materion ecolegol a materion priffyrdd ac ati.

Polisïau

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 AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi CYF 6: Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig neu Uned Breswyl ar gyfer Defnydd Busnes neu Adeiladu Unedau Newydd ar gyfer Busnes/Diwydiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cadarnhad mai PS 13 a CYF 6 yw'r polisiau perthnasol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Bwriad wedi ei sgrinio yn dda o'r adeilau rhwystredig cyfagos ac bydd ddim niwed i'w gymeriad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau cyffredinol ynghlun a osgoi llygredd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda mesurau gwelliannu.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiadau
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Ddim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Called in to committee

Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw i bwyllgor
--------------------------------	-----------------

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun drwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, ynghyd â rhoi hysbyseb mewn papurau newydd lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un llythyr yn cyflwyno sylwadau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

36C50U/ECON - Cais llawn ar gyfer newid adeiladau allanol i lleoliad priodas ynghyd a newid adeilad allanol i 10 llety ystafell wely sydd yn gystylliedig gyda lleoliad priodas yn Parc Henblas, Llangristiolus - Caniatau 05/11/2018

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Fel y nodwyd yn gynharach yn yr adroddiad hwn, bydd yr unedau llety'n cael eu defnyddio mewn cysylltiad â'r busnes priodasau sy'n bodoli'n barod ar y safle ac, fel y cyfryw, ni ystyrir fod yr unedau ar gyfer defnydd gwyliau. Oherwydd yr uchod, mae'r cynllun yn cael ei ystyried o dan bolisi PS 13 a CYF 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), yn hytrach na TWR 3. Mae pwynt 4 Polisi PS13 yn ceisio cefnogi ffyniant economaidd a chynaliadwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau sy'n bodoli'n barod ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygu unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson â Strategaeth Ofodol y Cynllun ac yn unol â Pholisïau Strategol PS5 a PS6. Mae'r unedau'n fychan o ran eu maint ac nid ydynt yn anghymesur â maint y safle/busnes presennol ac felly barn yr adran yw bod graddfa a lleoliad y cynnig yn briodol. Mae'r datganiad cefnogi cynllunio yn datgan mai'r adborth mwyaf cyffredin a dderbynnir gan westeion yw'r dymuniad i weld mwy o lety ar y safle. Felly, bydd y cynllun hwn yn caniatau ehangu'r busnes yn unol â'r galw gan gleientiaid.

Mae Polisi CYF 6 yn y CDLIC yn cefnogi cynigion i sefydlu busnesau newydd ar yr amod:

1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw;
2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd sy'n gwrthdaro â defnyddiau gerllaw neu'n arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw.

Fel y nodwyd, bydd y cynllun yn rhan o fenter sy'n bodoli'n barod a bydd yn cefnogi ffyniant y busnes trwy ganiatau iddo ddiwallu gofynion ei gwsmeriaid presennol. Nid yw'r cynllun ar gyfer dibenion gwyliau ac felly ni fyddai'n gwrthdaro gyda defnydd o'r fath gerllaw. Mae'r unedau yn fychan eu natur, a bydd pob uned yn darparu llety ar gyfer 2 berson yn unig, sef cyfanswm o 20 gwestai.

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig ac felly ni fyddai llety gwyliau parhaol tebyg i'r unedau arfaethedig yn cael eu hystyried yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi TWR 3. Oherwydd hyn, ac i sicrhau nad oes unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd yn y lleoliad hwn, bydd amod yn cael ei osod ar unrhyw ganiatau er mwyn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd yn gysylltiedig â'r lleoliad priodasau yn unig, ac na ddylid ei ddefnyddio fel llety gwyliau annibynnol ar unrhyw adeg.

Priffyrdd

Mae Rhan 3 polisi TRA1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant yn datgan y bydd cynigion ar gyfer datblygiadau ar raddfa fawr, neu ddatblygiadau mewn ardaloedd sensitif sydd yn cynyddu'n sylweddol y nifer o deithiau gyda cherbydau preifat, yn cael eu gwrthod os nad ydynt yn cynnwys mesurau fel rhan o

Asesiad Trafnidiaeth a/neu Gynllun Teithio. Ble bo'r Asesiad Trafnidiaeth yn dangos bod angen Strategaeth Gweithredu Cludiant, bydd angen sicrhau hyn drwy rwymedigaeth cynllunio.

Mae canllawiau cynllunio cenedlaethol yn pennu, ble bo'n briodol, y dylai datblygiadau fod yn hygyrch trwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae paragraff 3.39 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan fel a ganlyn:-

"Mae'r cyfleoedd ar gyfer lleihau'r defnydd o geir a chynyddu'r defnydd o gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus yn fwy cyfyngedig yn y rhan fwyaf o ardaloedd gwledig o'u cymharu ag ardaloedd trefol. 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 paragraff 3.15 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth, yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwysio diffyg mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Mae paragraff 3.11 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Mae datblygu cynaliadwy wrth graidd y CDLIC felly mae angen ystyried a yw'r datblygiad hwn yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy, o ystyried ei leoliad, ei raddfa a diffyg cysylltiadau cludiant cyhoeddus.

Bydd y cynllun yn lleihau nifer y teithiau i'r safle ac oddi yno gan y byddai'r unigolion fyddai'n aros yn y llety yn mynychu digwyddiadau ar y safle wrth ddefnyddio'r llety beth bynnag. Fel y cyfryw, ystyrir nad oes angen asesiad trafndiaeth fel rhan o'r cynllun hwn.

Effeithiau Gwledol/Dyluniad

Mae safle'r cais tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig Cors Ddyga a'r Cyffiniau ac felly mae'n rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 2. Mae AMG 2 yn datgan y bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ac y dylai'r datblygiad geisio cynnal, gwella neu adfer cymeriad a nodweddion cydnabyddedig yr Ardal Gadwraeth Arbennig. Fel y nodwyd uchod, nid oes modd gweld y safle o'r briffordd gyhoeddus oherwydd topograffi lleol a llystyfiant aeddfed ac mae llystyfiant aeddfed hefyd yn creu effaith o sgrin i leihau amlygrwydd y datblygiad wrth edrych arno o'r llwybr cyhoeddus yn union tu allan i'r safle. Dyluniwyd yr unedau eu hunain i efelychu adeiladau amaethyddol a bydd hyn yn sicrhau fod eu hedrychiad yn ystyriol o'r defnydd tir o amgylch y safle. Ni fyddai'r cynnig yn effeithio ar y golygfeydd pwysig o'r llwybr cyhoeddus, sef y golygfeydd i'r de/de-ddwyrain tuag at y mynyddoedd ar y tir mawr. Oherwydd natur y safle sydd o'r neilltu ac wedi ei sgrinio yn dda, ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith fychan iawn ar yr Ardal Tirwedd Arbennig ac y byddai o leiaf yn cynnal cymeriad a nodweddion presennol yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 o'r CDLIC a dyletswydd y Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016), mae'n rhaid i bob cynnig arddangos gwelliant mewn bioamrywiaeth. Ar ôl cwblhau'r arolwg ecolegol priodol fel rhan o ddogfennau'r cais, gwneir yr awgrymiadau canlynol mewn perthynas â mesurau lliniaru/gwella:

- 2 flwch adar
- Parth clustogi o amgylch coed presennol
- Clustog o llystyfiant o amgylch y pwll
- Lloches i ymlusgiaid

- Ardal torheulo ar gyfer ymlusgiaid
- Gwrych newydd gyda phlanhigion cynhenid
- Plannu coed newydd
- Dôl blodau gwyllt

Roedd swyddog ecoleg yr awdurdod lleol yn ystyried fod y mesurau arfaethedig yn briodol ac, fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon y bydd y cynllun yn arwain at welliant mewn bioamrywiaeth ar y safle.

Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a ni fyddai'n niweidio mwynderau gweledol yr ardal sydd yn rhan o'r Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ddaethpwyd ar draws unrhyw resymau dilys dros wrthod y cais ac felly argymhellir fod y cynllun yn cael ei gymeradwyo.

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 / OBS-2022-006 GA001 Rev B
- Cynllun Bloc Bwriedig / OBS-2022-006 GA002 Rev B - 05/09/2022
- Uned Llety Bwriedig / OBS-2022-006 GA003 Rev A
- Uned Llety Bwriedig / OBS-2022-006 GA004 Rev A
- Adeilad Mwynderau Bwriedig / OBS-2022-006 GA005
- Trawstoriadau Safle Presennol ac Bwriedig / OBS-2022-006 GA006
- Arolwg topograffig / OBS-2022-006 TS001 Rev B
-

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

(03) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei ddefnyddio fel llety ategol ar gyfer gwesteion sy'n mynychu priodas yn y lleoliad priodasau gerllaw ac sydd wedi ei nodi ar y cynllun lleoliad (Cyf: OBS-2022-006 GA 001 Rev B) ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

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, CYF 6, AMG 2, AMG 5, PS 13, PS 20.

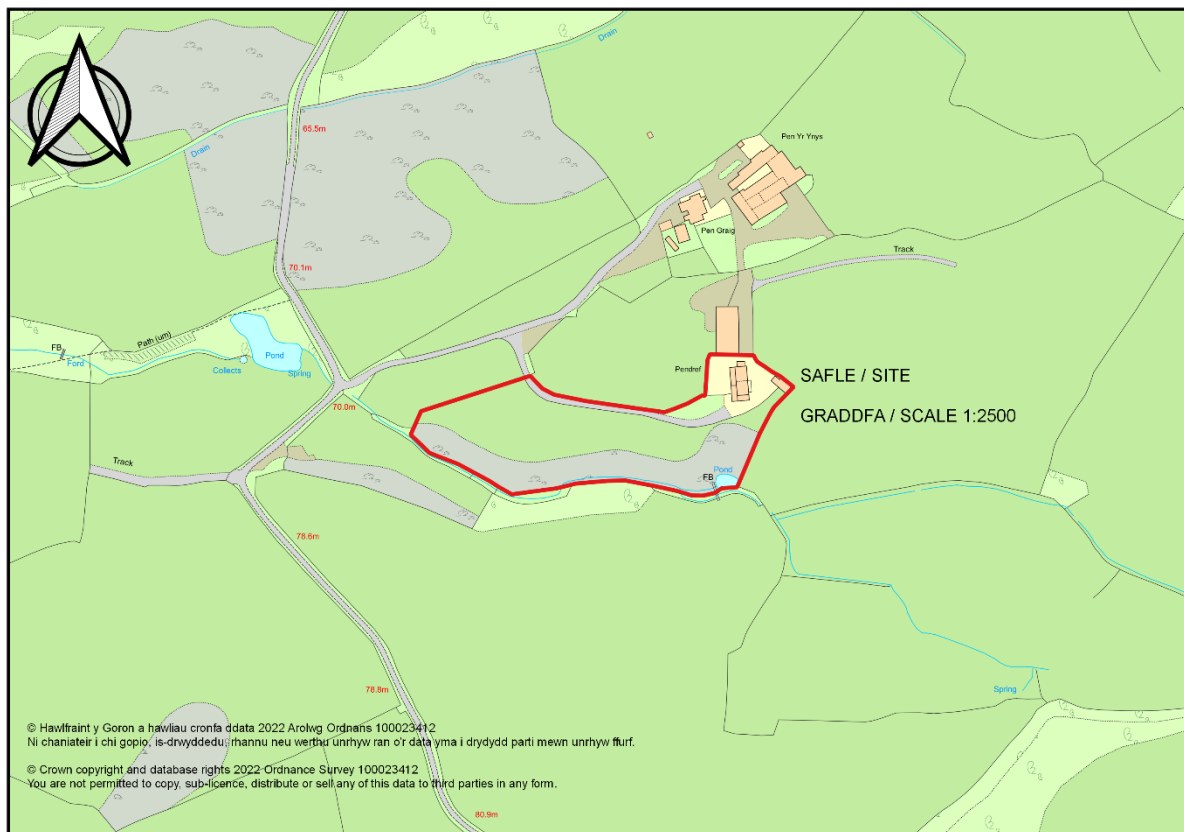
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/195

Ymgeisydd: Mr John Edward Holland Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi tyrbin gwynt 13.5m o uchder, 5kW yn

Lleoliad: Pendref, Llanfairynghornwy



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr Aelod Lleol, Jackie Lewis.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ar yr arfordir yn ardal Llanfairynghornwy ac mae hefyd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig. Ceir mynediad i'r safle ar lôn gul breifat sy'n darparu mynediad i ddau eiddo arall hefyd. Ar hyn o bryd, mae safle'r cais yn rhan o gae amaethyddol sy'n agos at annedd yr ymgeisydd ac mae ar derfyn y trac mynediad i'r eiddo. Mae topograffi hynod o fryniog yn nodweddiadol o'r ardal ac mae safle'r cais yn uwch na'r briffordd gyhoeddus, ond mae'n cael ei guddio o'r golwg ar hyn o bryd gan y topograffi bryniog. Mae'r lôn fynediad a'r cae amaethyddol yn

cynnwys llwybrau cyhoeddus fydd yn pasio'n agos at safle'r cais. Mae'r cais ar gyfer codi tyrbin gwynt domestig gydag uchder cyffredinol o 14.75 metr a 12 metr i ben yr hwb.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei gydymffurfiaeth â pholisïau perthnasol ynghyd ag effaith weledol y cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisïau

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 Thirweddu

Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

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

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi ADN 1: Ynni Gwynt ar y Tir

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb.
Cynghorydd Jackie Lewis	Galw i bwyllgor
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Dim ymateb
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Cylch y Garn Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau cyffredinol ynghlun a ecoleg
Diogelu – Y Weinyddiaeth Amddiffyn / MOD Safeguarding	Amod
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Bydd y bwriad yn cael effaith weledol lleol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynllun trwy anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd oedd 21 Medi 2022. Ar adeg

ysgrifennu'r adroddiad, roedd dau lythyr yn gwrthwynebu'r cynllun wedi dod i law, a rhoddir sylw i'w cynnwys yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae egwyddor datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried o dan bolisi ADN 1 (Ynni Gwynt ar y Tir) yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae ADN 1 yn cefnogi codi tyrbinau gwynt yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) cyhyd â'u bod ar raddfa ddomestig yn unig. Mae domestig yn cael ei ddiffinio yn nhabl 9 y CDLIC, yn unol â'r meini prawf canlynol:

- Ceisiadau am dyrbinau gwynt unigol
- Tyrbin sydd yn mesur hyd at 15m i flaen y llafn
- Gall y tyrbin gwynt fod wedi'i osod ar do neu bolyn

Mae'r cais ar gyfer tyrbin unigol 14.75m o uchder a fydd yn cael ei osod ar bolyn a'i ddefnyddio i gyflenwi eiddo preswyl ac, fel y cyfryw, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbin yn cael ei ddosbarthu fel un ar raddfa ddomestig. Yn ogystal â hyn, mae ADN 1 yn datgan bod rhaid i bob cynnig gydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

- Bod yr holl effeithiau ar gymeriad y dirwedd, asedau treftadaeth ac adnoddau naturiol wedi'u lliniaru yn ddigonol, gan sicrhau bod nodweddion arbennig holl ddynodiadau tirwedd, bioamrywiaeth a threftadaeth o bwysigrwydd lleol, cenedlaethol a rhyngwladol, gan gynnwys, lle bo'n briodol, eu gosodiadau, yn cael eu diogelu neu eu gwella;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i ddiogelwch neu fwynderau derbynyddion sensitif yn cynnwys effaith gan sŵn, taflu cysgod ac effaith ar iechyd cyhoeddus, ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd, rheilffyrdd nac awyrennau;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at niwed sylweddol i fwynderau gweledol preswyl trigolion cyfagos;
- Ni fydd y cynnig yn arwain at ymyrraeth electromagnetig annerbyniol â chyfarpar cyfathrebu, systemau rheoli radar neu draffig awyr, systemau cyfathrebu'r gwasanaethau brys neu systemau telegyfathrebu eraill;
- Ni fydd y cynnig yn cael effeithiau cronus annerbyniol mewn perthynas â thyrbinau gwynt presennol, a'r rhai sydd â chaniatâd, ac unrhyw nodweddion amlwg eraill yn y dirwedd;
- Ar ddiwedd oes weithredol y cyfleuster, bydd tyrbinau gwynt ac isadeiledd cysylltiedig yn cael eu tynnu i lawr yn unol â chynllun adfer y tir ac ôl-ofal a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gytuno ganddo.

Fel y nodir uchod, mae safle'r cais wedi'i leoli yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig Arfordir Ynys Môn ac mae'n cael ei ddisgrifio fel ardal fryniog sy'n codi o'r môr gyda thirnodau clir heb eu difetha a golygfeydd deniadol sy'n cael eu hystyried o werth uchel gan LANDMAP. Mae LANDMAP yn disgrifio nodweddion yr ardal fel a ganlyn:

'Mae'r ardal hon o ucheldir ym mhen gogledd-orllewin Ynys Môn, ac mae'n codi o'r arfordir i 170m. Mae'n amlwg yn fwy creigiog na'r iseldir gerllaw ac mae ganddi frigiadau gwasgarog o greigiau, gydag eithin a waliau cerrig, ynghyd ag ardal o goedwig. Mae lonydd bychan troellog yn rhoi mynediad i ffermydd ar wasgar a phentref hirfain Llanfairynghornwy yn y pen dwyreiniol. O'r pwyntiau uchel, ceir golygfeydd 360 gradd, gan gynnwys i Ynysoedd y Moelrhoniaid oddi ar Drwyn Carmel. Mae lleoliad yr ardal ar yr arfordir yn ychwanegu at ei diddordeb.' Roedd y dogfennau a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiad a oedd wedi'i anodi i ddangos graddfa/leoliad y tyrbin o bob golygfa. Roedd y ffotogyfosodiad yn cynnwys golygfeydd o wahanol leoliadau yn ardal y safle, gan gynnwys llwybrau troed a phrifyrdd cyhoeddus. Er nad oedd graddfa'r tyrbin a ddangoswyd yn y lluniau yn gwbl gywir, roedd agosatwydd y tyrbin at yr annedd yn ddigonol i ganiatáu'r adran wneud asesiad cywir o'r uchder mewn perthynas â'r annedd. O'r lluniau, mae'n amlwg y bydd y tyrbin fwyaf gweladwy o'r llwybr cyhoeddus sy'n agos ato ac i

fyndu at fynedfa'r safle. Yn agos ato, bydd y tyrbîn yn cael ei weld yn erbyn y gorwel a byddai'n ymddangos fel yr unig ddatblygiad fertigol yn yr ardal sydd, fel arall, yn ardal heb ei difetha. Fel y cyfryw, mae'r adran o'r farn y byddai'r cynllun yn cael rhywfaint o effeithiau lleol ac y byddai'n integreiddio'n wael oherwydd natur agored, heb ei ddatblygu y dirwedd. Dyma oedd barn swyddog tirwedd yr awdurdod lleol hefyd. Fodd bynnag, ymhellach i ffwrdd byddai'r tyrbîn yn cael ei weld yn erbyn cefndir y topograffi bryniog a ffermydd/anheddu lleol eraill, sydd â'u hisadeiledd cysylltiedig eu hunain megis polion telegraff. O edrych arno o Fynydd y Garn, byddai'r tyrbîn hefyd yn cael ei weld yn erbyn cefndir y goedwig yn Nhrwyn Carmel. Mae diamedr polyn y tyrbîn yn debyg i ddiamedr polion telegraff a chan fod y llafnau yn llai ac yn symud yn fwy cyflym na thyrbînau ar raddfa ddiwydiannol, ni ystyrir y byddai'r tyrbîn yn nodwedd amlwg yn y dirwedd wrth edrych arno o gyd-destun ehangach. O'r herwydd, mae'r adran o'r farn nad oes effaith negyddol ar nodweddion arbennig yr AHNE i'r graddau a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais, neu a fyddai'n mynd yn groes i fyrddwn ADN 1. Yn ogystal â hyn, nid oedd gan CNC unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac, o safbwynt tirwedd, yr unig sylw a gyflwynwyd oedd nad oeddent yn barnu y byddai'r cynllun yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE oherwydd graddfa a lleoliad y datblygiad.

Mae'r tyrbîn wedi'i leoli tua 120m oddi wrth yr eiddo agosaf ac nid oes unrhyw oleuadau a fyddai'n goleuo'r tyrbîn o'r tu ôl ac yn achosi fflachio neu'n effeithio ar unrhyw dderbynyddion sensitif eraill. Mae'r eiddo preswyl i'r gogledd o'r safle yn cynnwys golygfeydd arfordirol a golygfeydd o Fynydd y Garn ac ystyrir eu bod yn olygfeydd o werth uchel. Ni fyddai'r tyrbîn yn amharu ar y golygfeydd hyn a byddai'n ymddangos yn erbyn cefndir bryniau lleol yn unig. Mae'r cais yn datgan mai 27kph yw cyflymder cyfartalog blynyddol y gwynt ar gyfer y safle ac, ar y cyflymder hwn, byddai'r tyrbîn yn cynhyrchu 45dB o sŵn ar bellter o 40m. Mae Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, Gogledd-ddwyrain Cynllunio Datblygiadau Ynni Adnewyddadwy ac Ynni Carbon Isel 2011, yn nodi ym mharagraff 3.4.6, Sŵn a Dirgryniad, nad yw sŵn aerodynameg tyrbîn domestig ar 45dB yn ymwithiol mewn natur yn gyffredinol, ac mae'n cael ei ddisgrifio fel sŵn tebyg i wynt mewn coed. Ar ôl edrych ar geisiadau blaenorol a ystyriwyd o dan bolisi ADN 1, fel arfer mae amod yn cael ei osod ar y caniatâd sy'n cyfyngu ar allyriadau sŵn y tyrbîn. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r amod hwn yn cyflawni pwrpas cynllunio defnyddiol yn yr achos hwn gan fod yr eiddo agosaf tua 120m oddi wrth y safle.

Derbyniwyd ymateb mewn perthynas â'r cynllun gan y Weinyddiaeth Amddiffyn a mynegwyd nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i egwyddor y cynllun cyhyd â bod amod yn cael ei gynnwys gyda'r caniatâd yn nodi bod rhaid i'r ymgeisydd hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn ynghylch pryd fydd y tyrbîn yn cael ei godi. Nid oes unrhyw dyrbînau gwynt eraill yng nghyd-destun uniongyrchol y safle, ac mae'r tyrbîn domestig agosaf arall o'r golwg yr ochr arall i Fynydd y Garn, ac felly ni fyddai unrhyw effeithiau cronus. Byddai amod yn cael ei osod ar y caniatâd yn nodi bod rhaid tynnu'r tyrbîn i lawr ar ddiwedd ei oes weithredol.

Yn ychwanegol i'r uchod, mae Nodyn Cyngor Technegol 8 (Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy) yn datgan fod ynni gwynt ar y tir yn cynnig y potensial mwyaf ar gyfer cynyddu'r trydan sy'n cael ei gynhyrchu o ynni adnewyddadwy yn y tymor byr a'r tymor canol ac felly mae ganddo rôl bwysig o ran cyflawni targedau ynni adnewyddadwy y llywodraeth.

Effaith Gweledol ac Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae lleoliad y safle yn yr AHNE yn golygu fod rhaid i'r cynllun gydymffurfio â pholisi AMG 1 y CDLIC sydd yn datgan 'bydd angen, ble bo'n briodol, i gynigion sydd o fewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r AHNE, roi ystyriaeth i'r Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol'. Mae'r cynllun rheoli AHNE yn nodi'r pwyntiau (perthnasol) canlynol:

CCC 3.1 Bydd yr holl gynigion datblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch yn cael eu hasesu'n drwyadl er mwyn lleihau datblygiadau anaddas a allai niweidio rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE neu uniondeb safleoedd Ewropeaidd dynodedig.

CCC 3.2 Bydd disgwyl i bob datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu tu mewn i'r AHNE a hyd at 2km o'i hamgylch fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dyluniad, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau

a nodweddion arbennig yr AHNE. Bydd cynigion o faint a natur briodol, sydd yn ymgorffori egwyddorion datblygu cynaliadwy yn cael eu cefnogi.

Fel y nodwyd uchod yn yr adroddiad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael unrhyw effeithiau arwyddocaol ar y dirwedd ehangach nac yn niweidio ei nodweddion arbennig i'r graddau y byddai'n groes i bolisiau ADN 1 neu AMG 1. Bydd unrhyw effeithiau gweledol yn cael eu cyfyngu i ardal uniongyrchol y safle, ac mae hynny ynddo'i hun yn nodwedd gynhenid o bob cynnig o'r fath oherwydd gofynion y meini prawf ar gyfer y safle er mwyn i offer o'r fath fod yn effeithiol. Mae angen cyflymder gwynt uwch na'r cyfartaledd er mwyn i dyrbinau weithio'n effeithiol a cheir cyflymder gwynt sy'n sylweddol uwch yn y gornel hon o'r ynys oherwydd ei natur agored a'i lleoliad uchel ar yr arfordir. Ystyrir fod y tyrbîn yn ddigon agos at yr annedd presennol i sicrhau ei fod yn perthnasu'n dda iddo ac nad yw'n ymddangos fel endid annibynnol/ar wahân, h.y. ystyrir ei bod yn amlwg fod y tyrbîn i fod i wasanaethau anghenion domestig Pendref. Oherwydd yr uchod, ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio â byrdwn AMG 1.

Materion a godwyd yn y llythyrau gwrthwynebiad

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 4 llythyr wedi dod i law ac roedd pob un ohonynt yn gwrthwynebu'r cynllun. Gellir crynhoi'r materion o bryder fel yr isod:

- Effaith ar edrychiad yr AHNE.
- Bydd defnyddwyr llety gwyliau cyfagos yn colli preifatrwydd a heddwch.
- Colli golygfeydd.
- Nid yw'r tyrbîn yn perthnasu'n dda gan ei fod yng nghanol cae bychan.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

- Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y polisi perthnasol (AMG 1), ni ystyrir fod y cynnig yn groes i nodau ac amcanion cynllun rheoli'r AHNE. Mae'r tyrbîn yn dyrbin domestig ar raddfa fechan sydd yn eistedd ar fast sydd â diamedr cymharol gul a bydd yn cynnwys llafnau sy'n troi'n gyflym ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith weledol niweidiol i'r graddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Cydnabyddir y bydd effaith weledol leol, ond ni ystyrir y byddai hyn yn mynd tu hwnt ac i'r fath raddau y byddai'n effeithio ar nodweddion yr AHNE neu'n mynd yn groes i egwyddor polisiau ADN 1 ac AMG 1. Oherwydd y gofynion i sicrhau fod y tyrbîn yn effeithiol, mae'r effeithiau gweledol lleol hyn yn rhai cynhenid, ond byddai'r adran yn pwysleisio nad ystyrir bod unrhyw effeithiau gweledol ehangach ar y dirwedd ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn cytuno â hynny hefyd.
- Mae'r tyrbîn wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth anheddau/llety gwyliau cyfagos ac, fel y cyfryw, ni ystyrir y byddai'n cael effaith ar eu mwynerau i'r graddau y byddai'n groes i bolisi PCYFF 2, sydd yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae'n rhaid nodi fod y tyrbîn ar gyfer defnydd domestig yn unig ac felly ni fyddai'n cynhyrchu'r un lefel o deithiau i'r safle ac oddi yno ag y byddai seilwaith y grid cenedlaethol.
- Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.
- Mae'r tyrbîn 44 metr oddi wrth yr annedd ac 17 metr oddi wrth gwrtil preswyl Pendref, ac ystyrir bod hyn yn bellter rhesymol ac nid yw'n niweidio'r mwynerau y mae'r ymgeisydd yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Ni fyddai'n rhesymol i'r awdurdod lleol ddisgwyl i strwythurau o'r fath gael eu lleoli mewn cwrtilau cyfyngedig ac, o'r herwydd, mae'r adran yn fodlon fod y tyrbîn wedi'i osod yn y lleoliad ymarferol agosaf at yr annedd.

Casgliad

Mae'r adran yn fodlon fod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol ac ni fydd y cynllun yn achosi unrhyw effeithiau gweledol annerbyniol yng nghyd-destun y dirwedd ehangach.

Argymhellid

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 / Landscape and Visual Impact Maps and Photos
- Cynllun Safle Bwriedig / TQRQM22210143308191
- Cynlluniau Bwriedig / 0140-AD-00626 01
-

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

(03) Mae'r caniatad a rhoddwyd yma am gyfnod o 25 mlynedd or dyddiad cyntaf o gynhyrchu trydan o'r datblygiad. Bydd rhaid cadarnhau yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r dyddiad o gynhyrchu trydan am y tro cyntaf o fewn mis calendr i hynny digwydd.

Rheswm: Er cydymffurfio a Deddfau Cynllunio Gwlad a thref.

(04) Yn ddim hwyrach na 12 mis cyn i'r cyfnod gweithredol o 25 mlynedd o'r caniatad yma dod i ben, y bydd rhaid cyflwyno yn ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cynllun i adfer y tir a fydd yn cynnwys tynnu'r tyrbin a holl gyfarpar cysylltiedig or tir. Bydd rhaid gweithredu ar y cynllun a ganiateir a thynnu'r tyrbin a' holl gyfarpar cysylltiedig o'r tir dim hwyrach na chwe mis o'r caniatâd yma dod i ben.

Rheswm: Er cydymffurfio gyda Deddfau Cynllunio Gwlad a Thref.

(05) Os bydd y tyrbin yn mynd allan o ddefnydd am gyfnod chwe mis di-dor ya bydd rhaid ei wared or safle a bydd rhaid adfer y tir i'w gyflwr blaenorol.

Rheswm: Er mwyn les gweledol.

(06) Bydd rhaid ir dull o gysylltu'r trydan a gynhyrchir gan y tyrbin i'r fferm a/neu'r grid fod drwy gebl tanddaearol y unig.

Rheswm: Er mwyn lles gweledol.

(07) Mae'n rhaid i'r ymgwymerwr hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn, yn ysgrifenedig, o leiaf 14 diwrnod cyn cychwyn y gwaith, gan nodi'r wybodaeth a ganlyn:

- a) y dyddiad pan fydd y gwaith o godi generaduron tyrbin gwynt yn cychwyn;
- b) uchder mwyaf unrhyw offer adeiladu i'w ddefnyddio i adeiladu'r tyrbinau gwynt;
- c) y dyddiad pan fydd generaduron tyrbin gwynt yn dechrau cael eu defnyddio;
- d) lledred a hydred ac uchder mwyaf pob generadur tyrbin gwynt, ac unrhyw fastiau anemomedr.

Mae'n rhaid hysbysu'r Weinyddiaeth Amddiffyn am unrhyw newidiadau i'r wybodaeth a ddarparwyd yn unol â'r gofynion hyn, a gwybodaeth am gwblhau'r gwaith o adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch awyrennau.

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

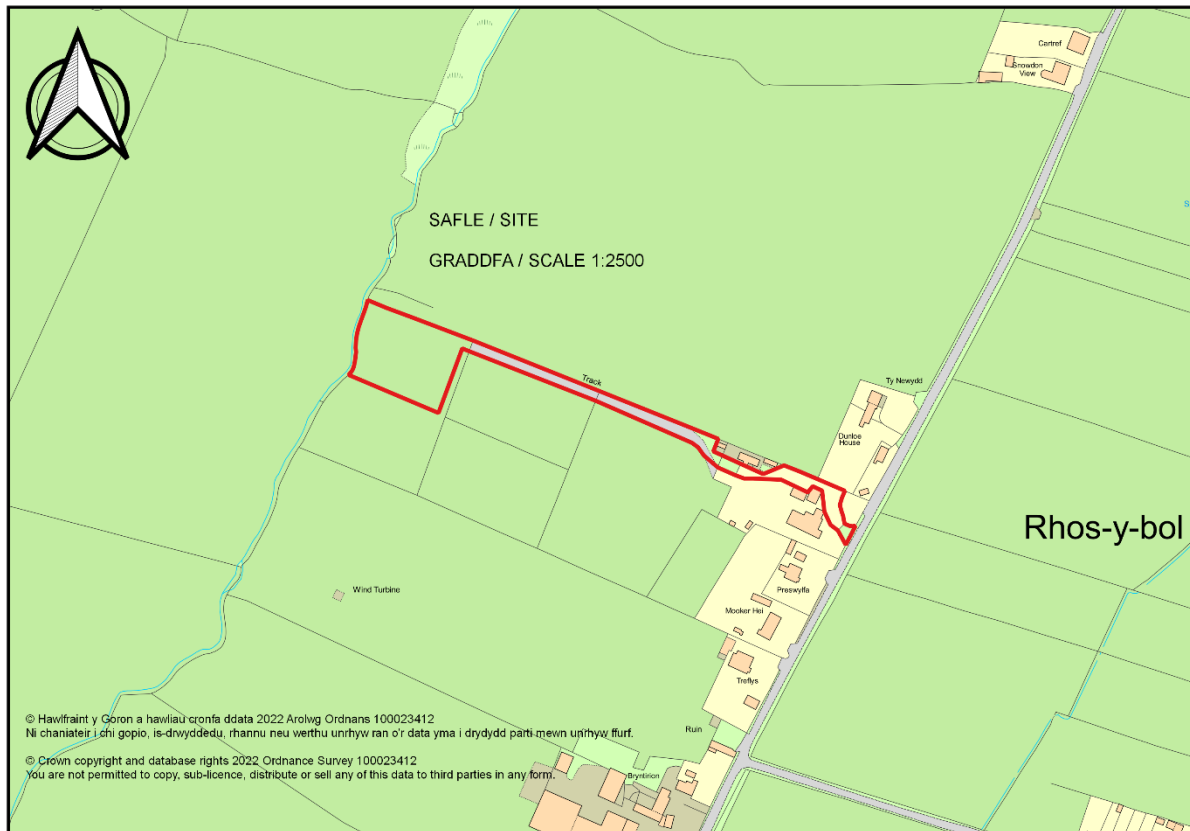
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/215

Ymgeisydd: Glyn Jones

Bwriad: Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd a cadw'r gwaith ail wynebu y trac yn

Lleoliad: Capel Bach, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

The application has been called in by Councillor Aled Morris Jones.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail-wynebu y tu ôl i'r prif eiddo/safle yng Nghapel Bach. Mae'r sied arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 217m o brif eiddo Capel Bach ac mae mewn lleoliad cefn gwlad agored heb unrhyw strwythurau adeiledig o'i amgylch.

Mae safle'r cais ar gyrion pentref Rhosybol ac mae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y mwynnderau o'i amgylch.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Strategic Policy PS 5: Sustainable Development
Policy TRA 2: Parking Standards
Policy TRA 4: Managing Transport Impacts
Policy PCYFF 2: Development Criteria
Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping
Policy PCYFF 1: Development Boundaries
Policy PCYFF 4: Design and Landscaping
Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment
Policy AMG5: Local Biodiversity Conservation
Planning Policy Wales (Edition 11)
Technical Advice Note 6: Planning for Sustainable Rural Communities (2010)
Technical Advice Note 12: Design (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim Ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Arsylwadau
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Cyngor a Roddwyd
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw Mewn i Caniatau Cais
Cynghorydd Liz Wood	Dim Ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim Ymateb
GCAG / GAPS	Dim Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim Gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy gyflwyno rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/10/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran hon.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/157 - Cais llawn a'r gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau yn / Full application for the erection of a agricultural shed for the storage of machinery at - Capel Bach, Rhosybol - Tynnwyd yn ôl / Withdrawn 02/08/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â'r cais yn cynnwys:

1. Lleoliad;
2. Dyluniad,
3. Cyfiawnhad;

Lleoliad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffiniau datblygu diffiniedig neu glystyrau sydd wedi'u hadnabod.

Mae Polisi PCYFF 1 yn y CDLIC yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

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

Mae safle'r cais wedi'i leoli oddeutu 217m oddi wrth annedd Capel Bach ac ni ddarparwyd unrhyw gyfiawnhad dros ddewis y lleoliad hwn, sy'n ymwthio'n sylweddol i gefn gwlad agored ac sydd ymhell o'r ffurf adeiledig bresennol.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

Mae Polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n mynnu bod cynigion yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 yn y Cynllun yn nodi y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol os ydynt yn berthnasol:

1. Eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
2. Eu bod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys ei effaith ar brif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnau;
3. Eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â Pholisi PCYFF 4;

Mae'r adeilad arfaethedig yn mesur 23m o hyd x 16m o led gydag uchafswm uchder o oddeutu 6.8m. Mae'r mesuriadau hyn fymryn yn llai na'r cynnig gwreiddiol ar gyfer sied 25m hyd. Bernir bod y sied arfaethedig yn fawr o ran maint a bod siediau o'r math hyn fel arfer wedi'u lleoli ar ffermydd/safleoedd amaethyddol sylweddol eu maint. Cadarnhawyd y bydd y sied yn cael ei hadeiladu gyda blociau Mona ynghyd â dalenni atal lleithder a choed wedi'u trin.

Oherwydd ei leoliad amlwg mewn cefn gwlad agored, ei faint, graddfa a diffyg tirweddu, bernir nad ydi'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 3 na PCYFF 4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010) yn datgan:

A14. Gall lleoliad adeilad amaethyddol neu goedwigaeth newydd, ffordd, gwaith cloddio neu waredu gwastraff, datblygiad, neu danc pysgod, gael effaith sylweddol ar y dirwedd o'u cwmpas. Dylid sicrhau bod datblygiadau'n cydweddu â'r dirwedd ond dylid gwneud hynny heb beryglu'r swyddogaethau y'u bwriedir ar eu cyfer. Fel rheol, dylai adeiladau newydd fod yn rhan o grŵp yn hytrach na sefyll ar eu pennau eu hunain, a dylid sicrhau perthynas rhwng eu lliw a'u maint ag adeiladau sydd eisoes yn bodoli. Er hynny, mae'n well weithiau gwahanu adeiladau newydd o ddyluniad modern oddi wrth grŵp o adeiladau traddodiadol er mwyn osgoi gwrthdaro gweledol. Dylid osgoi safleoedd ar y trumwel. I leihau'r effaith weledol, dylid sicrhau bod adeiladau'n cydweddu â'r dirwedd, neu ar safleoedd llethrog, nad ydynt yn torri ar oleddf y llethr os gellir gwneud hynny heb gost anghymesur.

Bernir nad ydi'r sied yn gwella cymeriad y safle ac y bydd yn cael effaith weledol andwyol ar ardal cefn gwlad gyda chaeau agored sydd heb eu datblygu ac nid yw'r cynnig yn parchu cyd-destun y dirwedd leol.

Ar ôl ymweld â'r safle, nodwyd bod y gwaith ar y llawr caled eisoes wedi cychwyn a bod tunelli o rwbel a deunyddiau adeiladu wedi cael eu dadlwytho yn y lleoliad cefn gwlad agored hwn heb ganiatâd cynllunio. Dylid nodi hefyd bod deunyddiau adeiladu megis teils llechi, bris blociau a deunyddiau adeiladu eraill wedi'u lleoli ar y safle ac nad ydynt yn gysylltiedig ag unrhyw ddefnydd amaethyddol. Mae'r asiant wedi egluro y bydd y deunyddiau'n cael eu symud oddi ar y safle a'u bod yn ddeunyddiau a oedd dros ben yn dilyn gwaith ar y prif eiddo (tua 214m oddi wrth y safle arfaethedig) a'r gwaith o osod patio sydd yn mynd rhagddo.

Cyfiawnhad

Darparwyd datganiad gan yr asiant mewn perthynas â'r cais sy'n rhestru'r peiriannau a fydd yn cael eu storio yn y sied arfaethedig. Mae'r rhestr yn cynnwys Tractor, Roler, Og, Torrwr Gwair PTO Wessex, Tractor Torri Gwair J Deere, Trelars a Pheiriant Torri Gwrych. Mae'r sied arfaethedig wedi cael ei disgrifio ar y ffurflen gais fel sied amaethyddol ar gyfer rheoli'r tir yn briodol. Mae'r tir sydd ym meddiant yr ymgeisydd wedi'i leoli rhwng y safle arfaethedig ac eiddo Capel Bach (sydd wedi'i amgylchynu gyda llinell las ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd).

Ar ôl mesur y cynlluniau mae'r tir sydd yn meddiant yr ymgeisydd yn mesur 7.5 acer ac nid 10 acer fel y nodwyd ar y ffurflen gais. Bernir nad yw hyn yn llawer o dir ar gyfer sied mor fawr a'r defnydd amaethyddol honedig a wneir ohono. Ar ôl ymweld â'r safle nodir bod y safle'n cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd Twristiaeth/Busnes nac amaethyddol ac nad ydi'r safle'n cael ei ddefnyddio i gadw da byw neu dyfu cynydau ac ati.

Mae'r cae gerllaw yn rhan o Glwb Carafanau Teithiol gyda lle i leoli 5 carafán ar y tro. Mae busnes trin gwallt gerllaw ac mae llety gwyliau amrywiol ar y safle sy'n cael eu hysbysebu ar dudalen ar-lein.

Mae un o'r caeau sydd o fewn y llinellau glas ar y cynllun lleoliad wedi'i labelu fel "Llecyn Cerdded Cŵn" i dwristiaid fynd â'u cŵn am dro. Yn yr un cae mae pob math o offer, siglenni, llithren, si-so, mainc bicnic ac ati ac ar wefan y Clwb Carafanau Teithiol mae wedi'i labelu fel lle chwarae i blant. Bernir nad ydi'r tir yma'n dir amaethyddol a'i fod yn cael ei ddefnyddio fwy at ddefnydd hamdden/preswyl.

Gan nodi'r uchod bernir nad ydi'r sied at ddefnydd amaethyddol ac na ellir cyfiawnhau'r Peiriannau a restrir a sied o'r maint hwn yn y lleoliad hwn. Bernir y bydd y cynnig yn arwain at orddatblygu'r safle.

Nid yw ffurf a maint y datblygiad yn parchu cymeriad yr amgylchedd adeiledig a'r dirwedd o'i amgylch yn unol â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol:

- Dylunio ar gyfer yr amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Casgliad

Oherwydd y diffyg cyfiawnhad ar gyfer sied amaethyddol o'r maint a'r raddfa hon mewn lleoliad cefn gwlad agored ymhell o'r ffurf adeiledig, bernir nad ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig hwn yn arwain at ddatblygiad annerbyniol heb gyfiawnhad mewn cefn gwlad agored yn groes i ddarpariaethau polisiau PCYFF1, PCYFF 3, PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn