

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 Bentref 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 pâr 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 pâr tair ystafell wely (deulawr), un tŷ pâr 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 pâr 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 dymchwel. 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 anhwylystod 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 anhwylystod 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 anhwylystod 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 – Enfyf 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

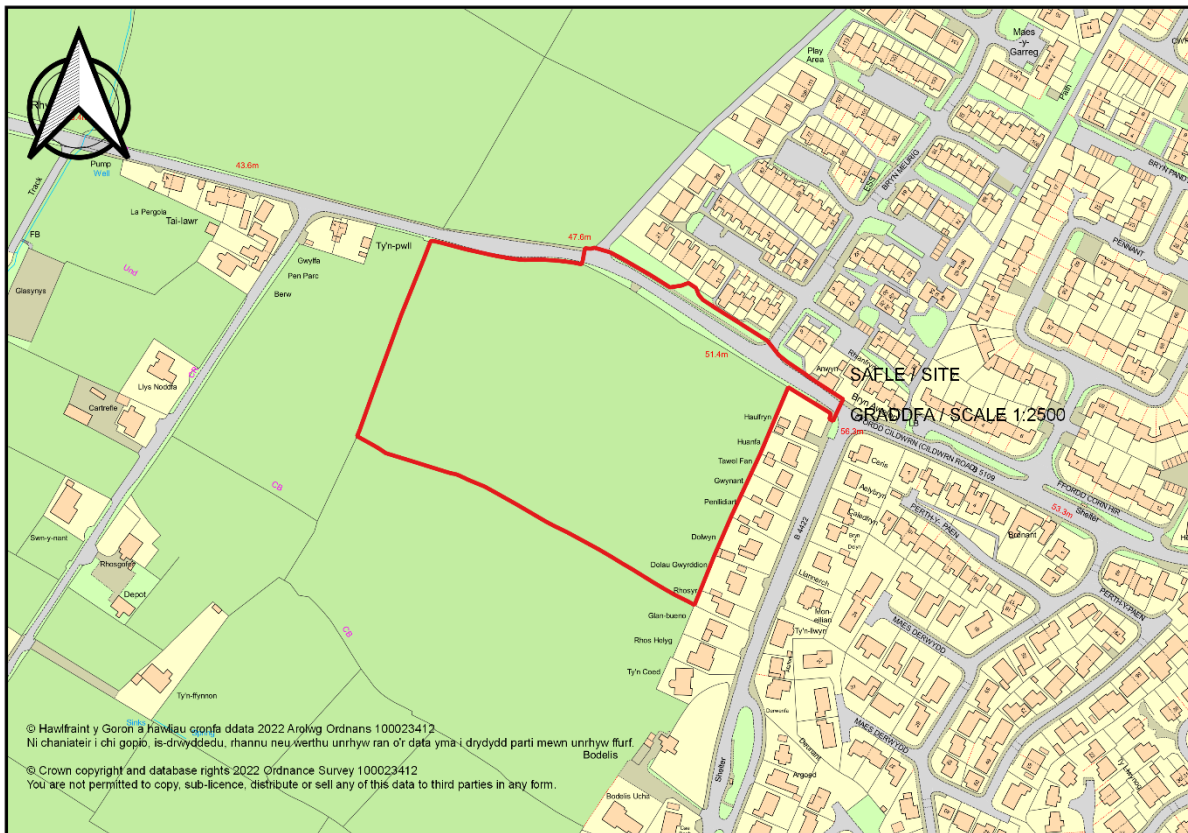
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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, anweddu, 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.