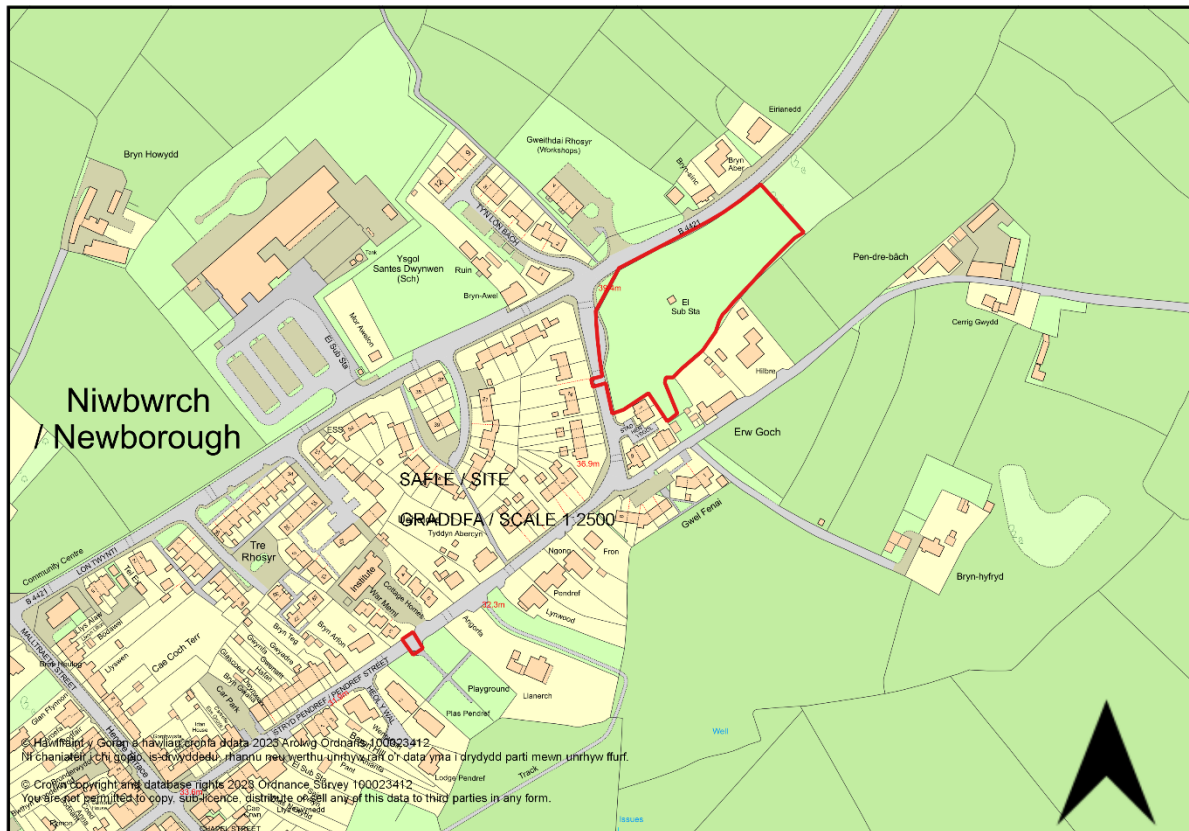


Rhif y Cais: FPL/2022/60

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, Niwbwrch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yr argymhelliad yw i ohirio y cais oherwydd fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn gwybodaeth priffyrdd pellach. Mi fydd y cais yn cael ei adrodd i Bwyllgor Cynllunio mis Mawrth ar ol cyfnod ymgynghori hefo ymgynghorwyr statudol a'r tai cyfagos.

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 pêr, 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 Thirwedd
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.
 Canllawiau Cynllunio Atodol – Man Agored mewn Datblygiad Tai Newydd (2019)

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 ddelfio 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 undeg tri 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 Gwelededd 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 ailymgyngori 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 gwelededd 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

- ☐ Ystyrir 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 mhrif 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 Cyngorau 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 Aneddeleoedd 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. Mae'r bwriad yn cynnwys man croesi i gerddwyr ger y safle a man croesi ger parc chwarae y pentref, mi fydd y mannau croesi yma yn galluogi plant a phobol i gael mynediad i'r llwybr troed sydd yn cysylltu hefo y parc chwarae, Ysgol Santes Dwynwen a cyfleusterau yn y pentref

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 chynniig 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 gydbwyso'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 ddymchwel. 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 ystumod 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 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. 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 mwynder 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 copiâu 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 throi 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 amllder 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 cyrbin 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 Bioddiogelwch 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 Bioddiogelwch yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir Asesiad o Risg Bioddiogelwch 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 P10
 - 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 P2 derbyniwyd 20/1/23
 - 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 Ddiweddaru 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 polisïau 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

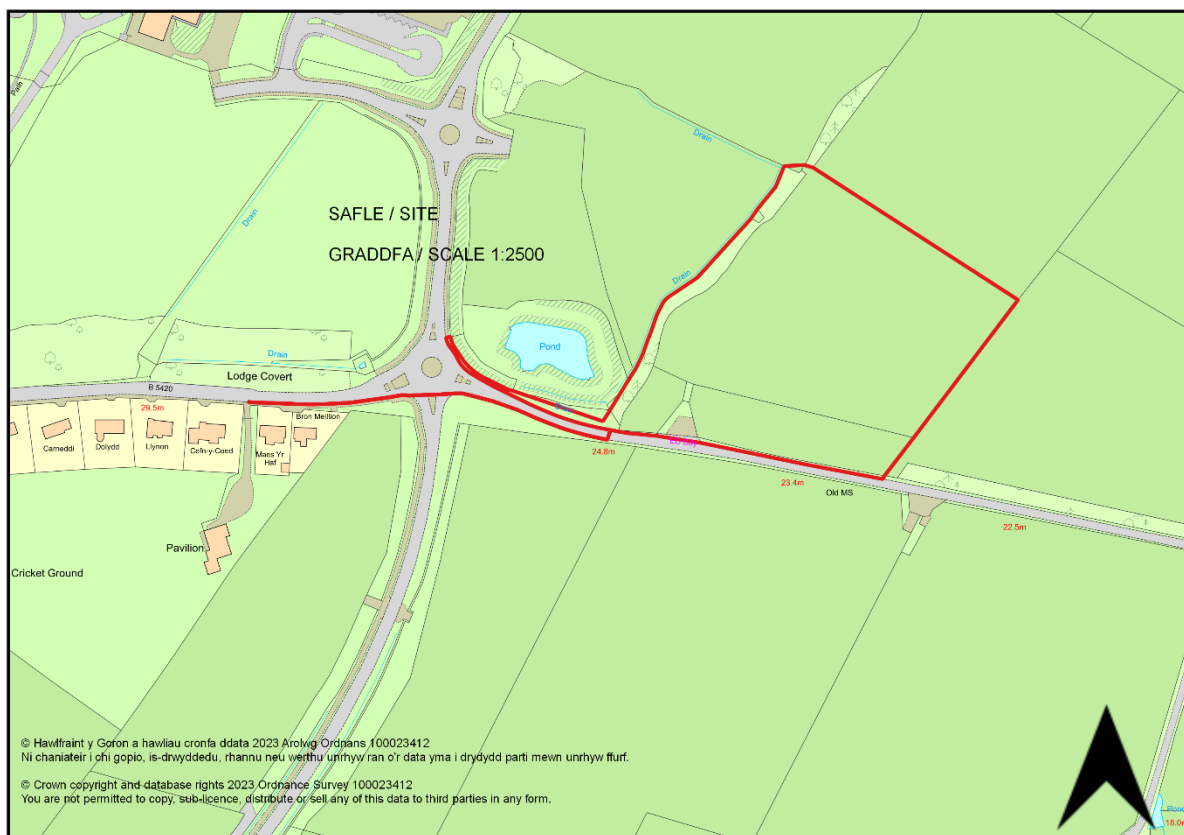
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2022/173

Ymgeisydd: James France-Hayhurst

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 caban gwyliau, gosod adeilad derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Lon Penmynydd, Llangefni



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 1af o Chwefror penderfynwyd y pwyllgor cynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad y safle ar y 15fed o Chwefror a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

Mae'r cais cynllunio wedi ei alw i'r pwyllgor cynllunio gan dri aelod lleol oherwydd y canlynol:-

- Pryder lleol a'i leoliad ger Ysgol y Graig a'r Coleg.
- Cynnydd mewn traffig,

- Sŵn
- Llygredd
- Tir eithinog a ddim yn addas i'w ddatblygu
- Yr Effaith ar Ecoleg

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored. Mae'r cynnig yn cynnwys datblygu 32 o gabanau gwyliau, derbynfa, adeiladu mynediad newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio ynghyd â gwaith cysylltiedig fel tirwedd.

Ar hyn o bryd mae safle'r cais yn gae agored a ddefnyddir fel porfa i anifeiliaid ac mae'n cael ei ddiffinio gan y coed a'r gwrychoedd sydd ynddo. Mae yna fynediad/lle sylweddol i dynnu i mewn eisoes wedi'i leoli oddi ar Lôn Penmynydd a bydd y mynediad hwn yn cael ei ehangu a'i wella. Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion tref Llangefni heb fod ymhell o Ffordd Gyswllt Llangefni.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r materion allweddol fel a ganlyn:-

- Egwyddor y Datblygiad ac Ystyriaethau Polisi
- Lleoliad a pherthynas y datblygiad â'i amgylchoedd
- Cynaliadwyedd
- Ystyriaethau'r Briffordd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos
- Yr Iaith Gymraeg
- Tirwedd/Ecoleg a Bioamrywiaeth

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 Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
 Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
 Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
 Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
 Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
 Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021
 Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Ymateb safonol mewn perthynas a polisiau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau mewn perthynas a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad Amodol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim cofnod o lifogydd a bydd angen cymeradwyaeth SuDS ar gyfer rheoli dŵr wyneb ar y safle.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cefnogi'r cais gydag amod priodol wedi'i eirio i sicrhau bod gwaith ecolegol yn cael ei wneud.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Sylwadau mewn perthynas a lleoliad y llwybr cyhoeddus.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Galw y cais i Bwyllgor oherwydd pryderon y lleoliad yn agos at Ysgol y Graig a Coleg Pencraig.
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Galw y cais i'r pwyllgor oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Llangefni Town Council	Argymhelliad o Wrthod. Pryderon ynglŷn â'r effaith ar y dref. Datblygiad hollol ormodol i ofynion y dref – angen mwy o dai fforddiadwy a pryderon llifogydd.
GCAG / GAPS	Caniatad Amodol.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Sylwadau yn ymwneud a modau i wneud yn siwr fod arwyddion yn Gymraeg a bod ystyriaethau o'r iaith Gymraeg.

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos. Hefyd rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 04/01/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd cyfanswm o 39 o llythyrau wedi dod i law, rhai llythyrau gydag enwau a chyfeiriadau lluosog. Dyma'r prif sylwadau:

- Problemau eisoes o ran dŵr wyneb a glaw a llifogydd yn gwaethygu problemau llifogydd yng ngwarchodfa'r RSPB yng Nghors Ddygau sy'n arwain at SoDdGA Cors Malltraeth.
- Gorddarpariaeth o'r math yma o ddatblygiad ar Ynys Môn
- Bydd y datblygiad yn effeithio ar genedlaethau'r dyfodol i ffermio'r tir
- Dim angen y math yma o ddatblygiad, angen mwy o dai fforddiadwy
- Diogelwch ar y ffyrdd a chynnydd mewn traffig
- Effaith ar ecoleg
- Nid yw'r datblygiad yn y lle cywir
- Effaith ar y Gymraeg
- Ehangu ffin Llangefni i gefn gwlad agored
- Gosod cynsail ar gyfer datblygiad pellach
- Nid yw'n lleoliad cynaliadwy
- Safle sialés ddim yn addas i'r ardal
- Effaith ar gefn gwlad (y dref yn ymwithio i'r wlad)
- Dim budd i'r dref na'r gymuned
- Effaith ar lwybr troed cyhoeddus
- Bydd clefyd coed ynn yn effeithio ar sgrinio'r safle
- Sŵn a tharfu cyffredinol ar eiddo cyfagos
- Effaith weledol
- Cynhaliwyd Arolwg Priffyrdd yn ystod cyfnod y cyfyngiadau symud ac yng nghanol y gaeaf ac nid yw'r ffigyrau'n adlewyrchiad cywir o lefel a chyflymder y traffig
- Mwy o alw ar feddygfeydd ac ysbytai
- Gwrychoedd yn cael eu tynnu
- Gwelededd annigonol

Mewn ymateb i'r prif wrthwynebiadau:-

- Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru yn fodlon ar y datblygiad, nid yw'r safle mewn parth llifogydd C2 ac ymdrinnir ag unrhyw ddŵr wyneb drwy awdurdod SuDS i sicrhau bod y cynnig yn ymdrin â dŵr wyneb yn briodol.
 - Ni ystyrir bod y math yma o ddatblygiad wedi'i orddarparu yn ardal Llangefni.
 - Mae'r radd amaethyddol ALC wedi cael ei hystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
 - Cais cynllunio ar gyfer unedau gwyliau yw hwn; felly nid yw'n bosib ystyried tai fforddiadwy fel rhan o'r cais cynllunio.
 - Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ac wedi argymhell rhoi cymeradwyaeth amodol.
 - Mae'r ymgynghorydd ecolegol a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon gyda'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio a bydd sawl amod yn cael eu rhoi ar y caniatâd i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r wybodaeth ecolegol a thirweddu a dderbyniwyd.
 - Ystyrir pob cais cynllunio ar sail ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau'r CDLI ar y Cyd
 - Mae ystyriaeth wedi ei roi i leoliad y safle ac os yw'n safle addas i'w ddatblygu ar gyfer y math yma o ddatblygiad ym mhrif gorff yr adroddiad.
 - Ystyrir bod y safle mewn lleoliad hynod gynaliadwy, mae hyn yn cael ei esbonio ymhellach ym mhrif gorff yr adroddiad.
 - Mae effaith weledol hefyd yn cael sylw ym mhrif gorff yr adroddiad yn ogystal â'r cynllun tirweddu a'r angen i dynnu'r gwrych ar flaen y safle er mwyn gwelededd digonol.
 - Efallai bod y datblygiad yn golygu y bydd mwy o alw ar ysbytai ond nid yw hwn ar ei ben ei hun yn rheswm dros wrthod y cais cynllunio
 - Mae effaith ar eiddo cyfagos wedi cael ei ystyried ym mhrif gorff yr adroddiad.
- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus

Hanes Cynllunio Perthnasol

32C263J/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer lleoli 128 o gabanau gwyliau, 66 o unedau glampio a defnyddio'r tir ar gyfer lleoli oddeutu 119 o garafanau/faniau gwersylla (lleiniau caled), darparu blociau mwynderau/derbynfa, gwaith tirwedd, ffurfio lonydd mynediad yn Dafarn Newydd, Llangefni – EIA required – 22/02/2019

SCR/2021/29 – Barn sgrinio ar gyfer defnyddio tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, adeiladu mynediad newydd i gerbydau a ffyrdd preifat, codi derbynfa, gosod systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ynghyd â thirwedd meddal ar dir yn - Dafarn Newydd, Lôn Penmynydd, Llangefni – Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd – 20/07/2021

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i leoli 32 o gabanau gwyliau, codi derbynfa, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffyrdd newydd ar y safle a mannau parcio a gwaith cysylltiedig ar dir wrth ymyl Dafarn Newydd, Llangefni. Cafodd y cynnig ei sgrinio o dan gais cynllunio rhif SCR/2021/29 ac ystyriwyd nad oedd yn gyfystyr â datblygiad EIA gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Crynhoir prif elfennau'r cais cynllunio isod:-

- * 32 o gabanau unllawr gyda llawr deciau cysylltiedig a mannau parcio oddi ar y ffordd ar gyfer 2 gar yr uned
- * Derbynfa
- * Gwelliannau i'r mynediad presennol i wasanaethu'r safle
- * Cyswllt i gerddwyr ar Ffordd Gyswllt Llangefni
- * Creu mynedfa fewnol a mynediad i'r cae i'r tir cyfagos
- * Cynllun tirwedd
- * Gosod system ddraenio dŵr wyneb a phwll draenio dŵr wyneb
- * Gorsaf bwmpio i gysylltu'r cynnig â'r garthffos bresennol
- * Codi 2 o waliau cerrig isel bob ochr i'r fynedfa a phlannu y tu ôl iddynt

Egwyddor y Datblygiad

Yn unol ag adran 38(6) o'r Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) mae angen sicrhau bod ceisiadau cynllunio yn cydymffurfio â'r cynllun datblygu mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys y CDLI ar y Cyd a bydd ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a'r Nodiadau Cyngor Technegol a restrwyd yn flaenorol yn yr adroddiad dirprwyedig hwn yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn ymgeisio. Nodir y gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016

Lleolir safle'r cais yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 o'r CDLI ar y Cyd ac mae'r polisi'n nodi y bydd datblygiad y tu allan i ffiniau datblygu'n cael ei wrthod oni bai ei fod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae'r polisi yn adlewyrchu polisïau cynllunio cenedlaethol ac yn datgan y dylid rheoli datblygiadau newydd yng nghefn gwlad agored yn llym, y dylid eu lleoli o fewn neu'n ffinio â'r aneddiadau hynny sy'n fwyaf addas o ran isadeiledd, mynediad, cynefinoedd a diogelu'r dirwedd ac y dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau hynny sydd â mynediad cymharol dda drwy ddulliau heblaw am geir.

Mae paragraff 4.1.11 o Bolisi Cynllunio Cymru 11 yn datgan ei fod yn bolisi gan Lywodraeth Cymru i ddefnyddio hierarchaeth drafnidiaeth gynaliadwy mewn datblygiadau newydd sy'n rhoi blaenoriaeth i gerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus ar draul cerbydau modur preifat, mae hyn yn cael ei ailadrodd ym mharagraff 3.2 o Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae Canllaw Cynllunio Gofodol (CCA) Twristiaeth yn rhestru ffactorau a fydd yn cael eu hasesu wrth benderfynu a yw datblygiad o ansawdd uchel o dan baragraff 3.1.3. Un o'r ystyriaethau yw bod safleoedd mewn lleoliad cynaliadwy h.y. o fewn neu'n agos at yr aneddiadau presennol ac nid yng nghefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn dros hyn.

O ran bod egwyddorion cynaliadwyedd y datblygiad arfaethedig yn rhoi sylw i'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir uchod, ystyrir bod yr ystyriaethau canlynol yn rhai perthnasol. Mae'r cais cynllunio ar gyfer datblygiad mawr o 32 uned mewn cefn gwlad agored. Mae safle'r cais yn cynnwys tua 2.6 hectar o dir amaethyddol maes-glas. Yn ôl gwybodaeth arolwg o'r Dosbarthiad Tir Amaethyddol mae'r tir gan fwyaf yn radd 3b gyda dim ond ardal fechan o gorneli'r safle yn radd 3a. Nod Maen Prawf 6 o Bolisi PS6 'Lleddfu ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd' yw gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas ac yn ôl Polisi Cynllunio Cymru dylid ond datblygu Tir amaethyddol Gradd 1, 2 a 3a os oes angen hollbwysig am y datblygiad.

Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod y cynnig yn perthnasu'n dda â rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus tref Llangefni. Mae'r safle tua 1.48km i ffwrdd o ganol Llangefni. Y pellter o'r datblygiad arfaethedig i'r safle bws agosaf yw 0.53km ac mae o fewn cyrraedd i nifer o lwybrau troed ac mae'r llwybr beicio o fewn 1.69km i'r safle. Mae'r datblygiad arfaethedig mewn lleoliad hygyrch a chynaliadwy iawn o fewn pellter cerdded i ganol tref Llangefni sy'n darparu'r holl anghenion angenrheidiol ar gyfer ymwelwyr yn ogystal â bod yn agos at brif lwybrau trafnidiaeth. Mae'r cynnig yn darparu llwybr cyhoeddus o'r datblygiad i'r llwybr cyhoeddus presennol ar y ffordd gyswllt. Felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisïau PS4, PS5 a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18.

Mae cwrmpas polisi TWR 3 o'r CDLI ar y Cyd yn gymharol gul gan ei fod yn datgan y caniateir carafanau sefydlog neu ddatblygiadau gwyliau y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE" ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ar yr amod bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r maen prawf i. i iii.

Yn ôl maen prawf i. rhaid gallu dangos nad yw'r datblygiad arfaethedig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Mae testun ategol y polisi yn esbonio bod y doreth o feysydd carafanau sefydlog a sialés, yn enwedig ar hyd yr arfordir, wedi cael effaith andwyol ar edrychiad y dirwedd. Mae ymgynghoriad yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd hefyd yn cyfeirio at baragraff 6.3.69 o'r CDLI ar y Cyd sy'n esbonio bod Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (Gillespies 2014) "Astudiaeth Capasiti" wedi dod i'r casgliad efallai fod yna gapasiti cyfyngedig iawn mewn rhai ardaloedd y tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig am ddatblygiadau meysydd carafanau sefydlog/sialé o ansawdd uchel os yw'r rheini'n digwydd yn anaml iawn, ar raddfa fach iawn, ac yn cael eu lleoli'n dda. Diffiniodd yr Astudiaeth Capasiti bob "Ardal Cymeriad Tirwedd" a ddefnyddiwyd i bennu'r capasiti cyffredinol mewn ardal ar gyfer datblygiadau carafanau a pharciau sialé. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dod o fewn LCA17: Gorllewin Canol Ynys Môn. Mae'r astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi'r capasiti cyffredinol dangosol yn LCA17 "Y tu allan i'r AHNE ac ATA ystyrir y gallai fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau bach iawn i ddatblygiadau ar raddfa fach, a/neu gapasiti cyfyngedig ar gyfer datblygiadau ar raddfa fwy wedi'u cynllunio'n dda ac sydd wedi'u lleoli'n sensitif, a ddylai, ym mhob achos bethnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol". Mae'r astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel hyd at 10 uned, datblygiadau bach fel rhai rhwng 11-25 uned a datblygiad ar raddfa fawr fel rhai rhwng 76 - 200 o unedau (fel arfer o dan 15ha o ran arwynebedd).

Oherwydd maint y datblygiad arfaethedig (32 uned), dosberthir y cynnig fel un 'ar raddfa fawr'. Felly mae angen i'r cynnig ddangos bod y datblygiad yn perthnasu'n dda â'r amgylchedd adeiledig presennol/gorchudd tir trefol. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais cynllunio sy'n amlinellu y byddai effaith weledol y cynnig yn ddibwys.

Yn ôl ail faen prawf polisi TWR 3 rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad, ac wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy'n bodoli'n barod a/neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Mae yna hefyd bolisiau mwy generig sy'n ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu a ellir ystyried y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel. Yn ôl PCYFF 3 (Dylunio a Llunio Lle) mae disgwyl i bob cynnig ddangos dyluniad o ansawdd uchel gan ystyried y cyd-destun amgylcheddol naturiol. Mae'r polisi'n nodi mai dim ond pan fydd y cynnig yn cydymffurfio â'r holl feini prawf perthnasol y bydd cynigion yn cael eu caniatáu. Yn ôl y maen prawf cyntaf rhaid i'r cynnig ategu a gwella cymeriad ac edrychiad y safle ynghyd ag ystyried graddfa ac edrychiad. Yn ôl yr ail faen prawf dylai'r cynnig barchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol gan gynnwys ei effaith ar brif byrth i mewn i Ynys Môn. Yn ôl Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirwedd) dylai pob cynnig integreiddio â'r amgylchedd a gwrthodir cynigion sy'n methu â dangos (mewn modd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut y mae tirwedd wedi'i ystyried o'r cychwyn cyntaf fel rhan o'r cynnig dylunio.

O ran rhan gyntaf y maen prawf sy'n ymdrin â dylunio, cynllun ac ymddangosiad mae'n berthnasol, fel yr eglurir yn yr adran flaenorol, fod y cynnig yn ddatblygiad mawr a bod gan safle'r cais arwynebedd o bron i 2.6ha o dir amaethyddol.

Yn ôl ail ran maen prawf ii dylai safle'r cais fod wedi'i leoli mewn lleoliad llai amlwg sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy'n bodoli'n barod a/neu fod modd cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Gellir cael diffiniad o leoliad anymwrthiol yn y CDLI ar y Cyd ym mharagraff 6.3.88 (er yng nghyd-destun polisi TWR 5) fel un sy'n cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion y dirwedd sy'n bodoli'n barod a/neu lle gellir cydweddu unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd heb yr angen am ormodedd o nodweddion a wnaed gan ddyn, megis lleiniau caled a ffensys. Cyfeirir at y diffiniad hwn hefyd yn y CCA Twristiaeth fel un sy'n berthnasol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod yn gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau bod modd cyflawni cynllun tirwedd effeithiol. Bydd angen tynnu rhan o'r bwnd/gwrych presennol ar flaen y safle a'i osod yn ôl i sicrhau bod llain welededd angenrheidiol ar gyfer y safle. Er mwyn sicrhau bod cynllun tirwedd digonol yn cael ei gyflawni cafodd 2 sialé eu tynnu o'r cynnig fel y gallai'r ymgeisydd blannu coetir effeithiol ar y ffin Ogleddol gerllaw Lôn Penmynydd. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys plannu coed o amgylch y safle, dôl blodau gwyllt, glaswellt mwynderau, llenwi gwrychoedd lle bo angen yn ogystal â phlannu coetir ar y ffin gefn. Mae modd cyflawni'r cynllun plannu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg.

Cynhaliwyd arolwg o'r safle ar gyfer rhywogaethau gwarchodedig, ac ni chafwyd hyd i unrhyw rywogaeth, mae yna bosibilrwydd fod adar sy'n nythu o fewn y safle, yn ogystal â draenogod, ac mae gan y gwrychoedd werth posibl fel llwybrau hedfan i ystumod ac mae'n bosibl y gallai'r coed aeddfed gael eu defnyddio gan ystumod i glwydo. Mae'r arolwg rhywogaethau gwarchodedig yn argymhell strategaeth liniaru i sicrhau nad yw ystumod yn cael niwed yn ystod y gwaith adeiladu a bod unrhyw gynllun goleuo yn cael ei reoli'n addas. Mae mesurau tebyg yn cael eu gosod er mwyn osgoi effeithiau ar ddraenogod ac adar sy'n nythu yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae'r safle wedi'i osod o fewn 1km i ddau safle bywyd gwyllt a choetir hynafol sydd wedi'i adfer. Nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol ar y safleoedd hyn.

Mae'r cynnig yn cynnwys mesurau liniaru a gwelliannau ar gyfer colli tir glas o fewn y safle trwy weithredu cynllun tirwedd a phlannu coetir newydd. Bydd yn ofynnol cael gwared ar rai coed a gwrychoedd i sicrhau bod modd gweld yn ddigonol allan o'r safle, bydd hyn yn cael ei liniaru drwy'r cynllun plannu coetir cynhwysfawr a gynigir.

Bydd rhai coed yn y safle yn cael eu torri yn unol â'r Asesiad Effaith Coedyddiaeth manwl, gwneir iawn am golli'r coed drwy blannu coed newydd a gwneud gwaith tirwedd o fewn y safle.

Yn ôl maen prawf 1iii. o bolisi TWR 3 dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith priffyrdd dyldi gallu darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Mae'r mynediad hefyd ar y prif rwydwaith priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau gan Adran Briffyrdd y Cyngor. Cafwyd nodyn technegol ychwanegol gan Gwmni Cludiant SCP gyda arolygon cyflymder diweddar a gynhaliwyd dros gyfnod o 7 diwrnod rhwng 10/2/23 a 16/2/23 yn ystod y tymor. Mae'r canlyniadau yn cynrychioli data clir a chywir o gyflymder ar y briffordd. Mae canlyniadau'r arolwg cyflymder diweddar yn cadarnhau bod y cyflymderau diweddar yn is nag adeg yr arolwg gwreiddiol. Ar y sail hon ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi. Bydd y cynnig yn cynnwys Amodau Priffyrdd perthnasol.

Draeniad

Roedd y wybodaeth ddraenio a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi nad yw'r tir yn addas ar gyfer ffosydd cerrig felly, bydd dŵr wyneb yn dilyn topograffi naturiol y safle ac yn llifo i'r cwrs dŵr. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys pwll gwanhau i gyfyngu ar ddŵr ffo sy'n llifo ar draws toeau ac arwynebau solet. Oherwydd graddfa'r cynnig bydd angen i'r ymgeisydd ddarparu cais i'r SAB i'w gymeradwyo cyn cychwyn y gwaith adeiladu.

Bydd y cynnig yn cael ei gysylltu â system carthffosiaeth gyhoeddus Dŵr Cymru ac mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig i ollwng dŵr i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Mae Polisi AT4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn berthnasol yn ogystal â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. Mae paragraff 4.2 o Nodyn Cyngor Technegol 24 yn datgan bod 'gwarchod gweddillion archeolegol yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar gais cynllunio'. Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd wedi cadarnhau y dylid gosod amod ar y caniatâd i sicrhau bod mesurau lliniaru archeolegol addas yn cael eu cymryd cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn enwedig ar fwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf fel y nodir mewn polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu). Rhoddir ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sy'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill.

Does dim cymdogion ger safle'r cais. Mae Tir Amaethyddol i'r Gogledd a'r Dwyrain o'r safle, lleolir y briffordd i'r De gyda chaeau amaethyddol y tu draw iddi. I'r Gorllewin mae Coleg Menai a'r ffordd gswllt. Lleolir yr annedd agosaf tua 189m i ffwrdd i'r De-orllewin, mae coed, gwrychoedd a phrif ffordd rhwng y safle ac eiddo cyfagos.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos gan fod y safle arfaethedig gryn bellter oddi wrth eiddo preswyl a rhyngddynt ceir coed, gwrychoedd a phrif ffyrdd.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio Lleol i roi sylw i'r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ynghylch cais cynllunio, os yw'n berthnasol i'r cais hwnnw. Cefnogir hyn ymhellach ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol: 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019) yn rhoi canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau yn ymwneud â'r Gymraeg gael eu cynnwys yn yr holl ddatblygiadau perthnasol.

Mae Datganiad ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno er mwyn cefnogi'r cais Cynllunio sy'n cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cael arwyddion Gymraeg a defnyddio'r Gymraeg. Bydd amod yn

cael ei roi ar y caniatâd i sicrhau bod arwyddion yn ddwyieithog. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod pwysigrwydd cyflogi siaradwyr Cymraeg a'i bod yn bwysig i ddeunydd marchnata a deunydd ymwelwyr fod yn ddwyieithog.

Ystyriaethau Eraill

Mae buddion economaidd y datblygiad wedi'u darparu yn y Datganiad Cymorth Cynllunio. Hefyd, byddai effaith economaidd y gwariant hwn yn cyfateb i rhwng 49 a 56 o swyddi. Byddai'r cynnig hefyd yn cefnogi cyflogaeth yn uniongyrchol trwy gyflogi pobl a busnesau ar y safle. Byddai disgwyl i 2 berson gael eu cyflogi yn llawn amser a 4-6 arall yn rhan amser ar y safle mewn swyddi gweinyddol a gwasanaethau cwsmeriaid. Yn ogystal â hyn, bydd swyddi pellach hefyd yn cael eu cefnogi a'u darparu drwy rolau eraill fel glanhau, cynnal a chadw'r safle a'r adeiladau, a gwaith arall dan gcontract. Rhoddwyd ystyriaeth i fudd economaidd y datblygiad gan roi sylw i Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 23.

Darparwyd Strategaeth Arbed Dŵr gyda'r cais cynllunio yn unol â Pholisi PCYFF6. Nod y polisi hwn yw diogelu a gwella adnoddau dŵr drwy fwy o effeithlonrwydd a rheoli'r galw am ddŵr. Mae'r strategaeth yn esbonio sut bydd y cynnig yn anelu at leihau'r defnydd o ddŵr ac annog ailgylchu dŵr yn yr unedau arfaethedig. Mae'r wybodaeth yn bodloni gofynion y Polisi.

Mae Polisiâu Strategol PS5 a PS6 hefyd yn annog defnyddio technoleg ynni carbon isel neu ddi-garbon ac mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog defnyddio Cerbydau Allyriadau Isel iawn (ULEVs). Mae paragraff 4.1.39 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai'r system gynllunio annog a chefnogi darparu pwyntiau gwefru ULEV fel rhan o ddatblygiadau newydd. Mae'r cynnig yn darparu 4 pwynt gwefru a bydd paneli Solar PV yn cael eu rhoi ar do pob sialé. Mae'r cynnig felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi Strategol PS5 a PS6 y CDLI ar y Cyd.

Casgliad

Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored ar gyrion Tref Llangefni. Mae'r safle yn cael ei ystyried mewn lleoliad cynaliadwy iawn gyda mynediad at amrywiaeth o wasanaethau, siopau, llwybrau cyhoeddus, llwybrau beicio a rhwydwaith drafnidiaeth gynaliadwy. Byddai'r datblygiad wedi'i leoli ar dir isel, wedi'i amgylchynu gan goed a gwrychoedd. Mae cynllun tirweddu a choetir sylweddol wedi'i gynnig fel rhan o'r cais a fydd yn gwella bioamrywiaeth ac yn sgrinio'r datblygiad ymhellach o olwg y cyhoedd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. I grynhoi mae'r cynnig ar gyfer 32 sialé gwyliau a datblygiad cysylltiedig ar y safle hwn yn cydfynd â pholisiâu pethnasol ac mae'n dderbyniol ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd y sialés a gymeradwyir yma yn cael eu defnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni chânt eu defnyddio fel unig neu brif fan preswyl person. Bydd cofrestr wedi'i diweddarau yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir a bydd ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys enwau holl feddianwyr y llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y maent yn cyrraedd a gadael y llety.

Rheswm: I diffinio cwmpas y caniatâd hwn.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun rhif 001H yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag Ystyriaethau Datganiad Dull Adran 5 o fewn yr Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull cyfeirnod 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B gan Indigo Surveys dyddiedig Ionawr 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni fydd unrhyw goed neu lystyfiant yn cael eu clirio na gwaith ymwthiol yn cael ei wneud wrth ymyl coed neu wrychoedd rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bod y coed a'r llystyfiant wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sy'n meddu ar gymwysterau priodol er mwyn cadarnhau nad oes adar nythu yn bresennol. Rhaid cyflwyno canlyniadau'r arolwg hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn clirio unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.

Rheswm: I warchod unrhyw adar nythu a all fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cael ei gynllunio i sicrhau nad oes gollyngiadau golau i unrhyw dir neu eiddo o'i gwmpas a bydd yn cynnwys manylion llawn am yr holl oleuadau gan gynnwys lled unedau goleuo, lampau, golau sy'n cael ei daflu ac unrhyw offer ychwanegol a ddefnyddir i wneud goleuadau'n llai llachar. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynder y fro ac er budd bioamrywiaeth.

(07) Dylai unrhyw waith adeiladu gael ei wneud yn ystod yr amseroedd a ganlyn – 0800 – 1800 – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 ar ddydd Sadwrn a ni wneir unrhyw waith ar ddydd Sul neu Wyliau Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl

(08) Bydd y gwrych gerllaw'r B5420 fel y dangosir ar y cynllun safle arfaethedig 001H yn cael ei dynnu cyn i unrhyw waith sy'n dechrau ar y safle. Dylai ecolegydd trwyddedig fod yn bresennol ar y safle yn ystod tynnu y gwrych gerllaw'r briffordd gyhoeddus er mwyn sicrhau nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio neu eu tarfu. Ni fydd y gwrych yn cael ei dynnu rhwng 1af Fawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y gwrych wedi cael ei archwilio gan ecolegydd a chymwysterau addas i gadarnhau absenoldeb adar sy'n nythu. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn.

Rheswm: Sicrhau gwelededd digonol yn ystod gwaith adeiladu ac i sicrhau nad oes unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn cael eu niweidio neu eu tarfu.

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

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

(10) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lliniau gweld 2.4 metr wrth 117 metr i'r Gorllewin a 2.4 metr x 149 metr i'r Dwyrain. O fewn llinellau'r lliniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

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

(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(12) Bydd y cyfleusterau parcio yn cael eu cwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(13) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

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

(14) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(15) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a ganiateir ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd y dŵr hwn yn cael ei ollwng rhwng manol rhif SH47750502 a SH47750501 fel y nodir ar y rhan o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfynu hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, i amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau na achosir llygredd na niwed i'r amgylchedd.

(16) Bydd y blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod cyn defnyddio'r sialés gwyliau a byddant yn cael eu gosod mewn coed sydd eisoes yno fel y dangosir ar luniad rhif 001H. Bydd blychau adar yn cael eu gosod rhwng 2-4m uwchben y ddaear ar ochr ogleddol neu ogledd-ddwyreiniol y coed a bydd blychau ystlumod yn cael eu gosod o leiaf 3m uwchben lefel y ddaear ar ochr ddeheuol neu dde-orllewinol y goeden.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5

(17) Cyn cychwyn gwaith ar y safle dylid cyflwyno cynllun manwl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi mesurau i sicrhau nad oes unrhyw wastraff/dŵr ffo yn llifo i'r cwrs dŵr.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio ar fioamrywiaeth yn y cwrs dŵr

(18) Cyflwynir Cynllun Rheoli Gweun-wellt ar gyfer paratoi'r tir, hau a chynnal a chadw am y 5 mlynedd cyntaf i sefydlu gweun-wellt fel y dangosir ar luniad rhif 001H a'i gymeradwyo'n

ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd Cynllun Rheoli Gweun-wellt yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Er budd ecoleg

(19) Cyflwynir cynllun rheoli tirwedd, gan nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd tirweddu ac fe'i cymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn defnyddio unrhyw un o'r sialés gwyliau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei gynnal fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

(20) Cynhelir y datblygiad yn unol â'r argymhellion sydd yn Asesiad Ecoleg Cychwynnol Cambrian Ltd diweddarwyd 27 Mai 2022 a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/173.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau gwarchodedig a allai fod yn bresennol ar y safle.

(21) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n hysbysu a hyrwyddo'r datblygiad o fewn a thu allan i'r safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gan roi blaenoriaeth i'r Gymraeg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1

(22) (i) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r safle, codi'r uwchbridd neu waith tir arall) yn digwydd nes bod Asesiad Desg a manyleb ar gyfer gwaith lliniaru archeolegol wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynhelir y datblygiad a chwblheir yr holl waith archaeolegol yn unol â'r fanyleb a gymeradwywyd.

(ii) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith lliniaru archeolegol sydd ei angen yn ôl amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 6 mis ar ôl cwblhau gwaith maes archeolegol a rhaid iddo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm 1: Sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o fesurau lliniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Rheswm 2: Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (ClfA).

(23) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle nes bod manylion am liw a gorffeniad yr unedau arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a chedwir at y cynllun lliw y cytunir arno ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynder gweledol yr ardal

(24) 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.

Trefniant Cyffredinol y Dirwedd – 001 H

- Cynllun Arfaethedig – 2621:21:3M
- Derbynfa – 2621L:22:14B
- Caban Pren Un Stafell Wely – 2621L:22:10B
- Caban Pren Dwy Stafell Wely – 2621L:22:11B
- Caban Pren Tair Stafell Wely – 2621L:22:12B
- Caban Pren Pedair Stafell Wely – 2621L:22:13B

- **Asesiad Draenio – Adroddiad Terfynol V1.6 dyddiedig Rhagfyr 2022 Westwood**
- **Datganiad Trafnidiaeth – SCP dyddiedig Mehefin 2022**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – 1118/12/17**
- **Arolwg Coed, Asesiad Goblygiadau Coedyddiaeth a Datganiad Dull - Arolygon Indigo - 21435/AIA/AMS/A2 fersiwn diwygiedig B**
- **Gwerthusiad Archeolegol v2.0 - A0373.1 Medi 2022**
- **Asesiad Desg Archeolegol - Mehefin 2020**
- **Adroddiad Arolwg Geoffisegol Fersiwn 1.0 – Tigergeo – DNL191 – Dyddiedig 6 Tachwedd, 2019**
- **Asesiad Ecolegol Cychwynnol – Cambrian Ecology Ltd – 27th Mai 2022 Diweddariad**
- **Asesiad o'r Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol – Mehefin 2022**
- **Strategaeth Arbed Dŵr – 1118/12/17**
- **Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol - 1118/12/17**
- **Cynllun Lleoliad – 2621:18:1B**
- **Datganiad Asesu Ynni gan EAS (Anglesey) Ltd**
- **Datganiad Cymorth Cynllunio – 1118/12/17**

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

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