

gymeradwywyd ar 02/12/2022 gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer codi 14 annedd, codi ffordd stad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig cyn belled a bod y manylion gofynnol yn cael eu cyflwyno ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle.

Mae'r tir wedi'i leoli yn ffin ddatblygu Niwbwrch, fel y nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ar safle blaenorol yr ysgol gynradd ar Stryd Pendref, Niwbwrch. Mae'r hen ysgol gynradd wedi'i dymchwel ond mae adeilad yr is-orsaf drydanol dal ar y safle ar hyn o bryd. Mae eiddo preswyl wedi'u lleoli i gyfeiriad y gogledd, y de a'r gorllewin, a cheir tir heb ei ddatblygu i gyfeiriad y dwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'n dderbyniol cymeradwyo'r manylion gofynnol ar ôl dechrau gwaith ar y safle.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
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 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
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 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Sylwadau cyffredin ynghylch yr angen am system ddraenio gynaliadwy.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gofynnwyd am wybodaeth bellach mewn perthynas â rhywogaethau oresgynnol a CEMP.
Ymgynghoriadau Cadw Consultations	Dim ymateb hyd yma
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad

Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb hyd yma
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb hyd yma
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Yn cefnogi'r cais
Cynghorydd John Ifan Jones	Dim ymateb hyd yma
Cynghorydd Arfon Wyn	Dim ymateb hyd yma
Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council	Dim ymateb hyd yma
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim gwrthwynebiad

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy arddangos hysbysiad ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos. Rhannwyd hefyd hysbyseb yn y papur newydd lleol. Ar ôl cyflwyno'r cais, gofynnodd yr ymgeisydd i addasu'r cais, er mwyn diwygio amod (17), ac felly roedd dyletswydd i ail-hysbysu cymdogion a rhannu hyn yn gyhoeddus, gan nodi mai'r dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau yw 03/04/2023. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr Adran wedi derbyn 2 lythyr ac 1 sylw ar y we. Roedd y prif faterion a godwyd fel a ganlyn:-

- Dylai'r datblygiad gydymffurfio gyda gofynion CTMP er mwyn diogelu'r rheiny sy'n defnyddio'r ffordd ar hyn o bryd, a'r rhai hynny fydd yn ei defnyddio yn y dyfodol, yn ystod gwaith adeiladu.
- Gofynnir bod datblygwyr wedi anfon llythyrau i eiddo cyfagos yn nodi amserlen ar gyfer y gwaith, a manylion cyswllt mewn achos o argyfwng.
- Gofynnir bod oriau gweithredu wedi'u cyflwyno fel rhan o'r CEMP.

Mewn ymateb i'r materion a godwyd, byddwn yn nodi'r canlynol:-

- Mae'r CTMP wedi cael ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd i'w asesu ganddynt, ac maent wedi cadarnhau bod y manylion yn dderbyniol. Mae'r datblygwr yn ymwybodol y dylid cwblhau'r gwaith adeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.
- Mae copi o'r sylwadau hyn wedi cael eu hanfon ymlaen i'r ymgeisydd, fodd bynnag, nid oes gofyniad cynllunio i'r datblygwr gysylltu gyda pherchnogion eiddo cyfagos.
- Mae'r oriau gwaith wedi'u darparu fel rhan o'r CEMP, ac maent wedi nodi fel 08:00-16:30 o ddydd Llun i ddydd Gwener, a 08:00-13:00 ar ddydd Sadwrn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

DEM/2020/4 - Cais i bennu os oes angen caniatâd blaenorol ar gyfer dymchwel y cyn ysgol yn- Ysgol Gynradd Niwbwrch, Niwbwrch - Angen Caniatad 7/10/20

FPL/2022/60 - Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig a'r safle cyn Ysgol gynradd Niwbwrch, Niwbwrch. Caniatáu 02/03/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Fel rhan o ganiatâd cynllunio FPL/2022/60, gofynnwyd i'r datblygwr gyflwyno manylion i'r cymeradwyo cyn dechrau gwaith ar y safle. Aeth y datblygwr ati i glirio'r safle cyn cyflwyno'r manylion gofynnol, ac felly roedd angen cyflwyno cais dan A73 er mwyn cymeradwyo'r manylion ar ôl dechrau'r gwaith.

Amod (04) (CEMP) – nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r amod, fodd bynnag, mae ein Hymgyngorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym dal yn disgwyl am y wybodaeth hon.

Amod (11) (CTMP) – Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi darparu unrhyw ymateb, fodd bynnag, mae'r manylion a gyflwynwyd yn foddhaol o ran mynd i'r afael â gofynion yr amod.

Amod (17) (mesurau ar waith i sicrhau gwaith cynnal a chadw ar gyfer ffordd mynediad a stad yn y dyfodol) – Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cais Adran 38 i'r Awdurdod Priffyrdd. Mae'r amod yn gofyn bod y manylion yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau gwaith ar y safle. Gan nad yw'r cynllun wedi'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r ymgeisydd wedi gofyn i gael cyflwyno'r manylion am gymeradwyaeth cyn pen 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Gan fod y manylion gofynnol yn ymwneud â chynnal a chadw'r ffyrdd ystâd yn y dyfodol, ni chredir y bydd cymeradwyo'r manylion cyn pen 6 mis yn cael unrhyw effaith ar y datblygiad.

Amod (20) (Asesiad Risg Bioamrywiaeth) – Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i ryddhau'r amod, fodd bynnag, mae ein Hymgyngghorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach, ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym dal yn disgwyl am y wybodaeth hon.

Amod (22) (Dyluniadau'r Sylfaen) – Nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i ryddhau'r amod,

Amod (24) (Tai Fforddiadwy) – Mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau y bydd y cynllun yn 100% fforddiadwy, ac y bydd yn cael ei gadw fel rhan o stoc tai cyffredinol y Cyngor, ac yn cael ei osod ar lefelau rhent cymdeithasol. Mae darparu tai sy'n 100% fforddiadwy yn mynd y tu hwnt i ofynion Polisi TAI 5 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ac felly mae'n dderbyniol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r bwriad yn cynnwys blychau adar a ystlumod i'w gosod ar yr eiddo a'r gwrychoedd i ddarparu cysylltedd cynefinoedd ar gyfer ymlusgiaid a draenogod. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ystyrir bod y bwriad i ddiwygio amodau (04), (11), (17), (20), (22) a (24) fel y gellir cyflwyno'r wybodaeth y gofynnwyd amdano wedi i'r gwaith ddechrau ar y cyn safle yn dderbyniol.

Argymhelliad

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

(01) 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 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. 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.

(02) 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.

(03) 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.

(04) 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.

(05) 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.

(06) 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.

(07) 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.

(08) 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.

(09) 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

(10) 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.

(11) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa

(12) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) 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 anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) O fewn 6 mis i ddyddiad y penderfyniad yma bydd rhaid cyflwyno manylion y 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

(15) 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.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(17) 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.

(18) 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.

(19) 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

(20) 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 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.

(21) 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/2024/10

Ymgeisydd: Cyngor Cymdeithas Llanerchymedd

Bwriad: Cais llawn i leoli dau gynhwysydd ar gyfer storio cyfarpar yn

Lleoliad: Cae Pêl Droed, Llanerchymedd.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Hannah Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir sydd ym meddiant Cyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â chae pêl-droed Llannerchymedd. Mae'r cae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored i'r gorllewin o bentref Llannerchymedd.

Dyma gais i osod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynhwysyddion arfaethedig wedi'u lleoli ar hyd ffin orllewinol y safle. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu defnyddio i storio offer y clwb yn ddiogel.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo, ffyrdd neu'r Ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad, wedi gofyn am welliannau bioamrywiaeth a datganiad seilwaith gwyrdd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad., wedi darparu sylwadau cynghori
Draenio / Drainage	Dim sylwadau FCERM pellach
Cynghorydd Jackie Lewis	dim sylwadau
Cynghorydd Llio Angharad Owen	dim sylwadau
Cynghorydd Llinos Medi Huws	dim sylwadau
Cyngor Cymuned Llanerchymedd Community Council	dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	dim gwrthwynebiad
Prif Swyddog Prisio/ Principal Valuation Officer	dim gwrthwynebiad

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno unrhyw sylwadau oedd 15/03/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

25C247 - Cais llawn i greu llwybr troed o gwmpas y cae pêl-droed presennol yn / Full application for the creation of a footpath around the existing football pitch at Cae Pêl Droed / Football Ground, Llanerchymedd. Caniatáu/Permitted - 09/03/2015.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, ac a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal, ffyrdd neu ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- i. Y Lleoliad a'r Dyluniad.
- ii. Ei effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd.

Y Cynnig a'r Safle:

Mae'r cais yn ymwneud â chae pêl-droed Llannerchymedd. Mae'r cae wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored i'r gorllewin o bentref Llannerchymedd.

Dyma gais i osod dau gynhwysydd ar y safle i storio offer y clwb. Bydd y cynhwysyddion arfaethedig wedi'u lleoli ar hyd ffin orllewinol y safle. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu defnyddio i storio offer y clwb yn ddiogel. Bydd y cynhwysyddion yn cael eu gosod yno dros dro; a bydd amod ynghlwm â'r cais a fydd yn nodi y caniateir iddynt gael eu lleoli yno dros dro am gyfnod o 5 mlynedd.

Manylion y cynhwysyddion:

Bydd y cynhwysyddion yn mesur 5.9 metr o hyd, 2.35 metr o led, a 2.39 metr o uchder.

Lleoliad a Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn nodi bod rhaid i'r cynnig arddangos dyluniad o ansawdd dda ac y dylai ychwanegu at a gwella cymeriad ac edrychiad y safle.

Bernir bod y lleoliad yn dderbyniol gan y bydd y datblygiad yn ddigon pell oddi wrth y ffordd gyhoeddus, ac felly ni fydd yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd. Bernir bod dyluniad ac edrychiad y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn cyd-fynd â'r safle a'r amgylchedd adeiledig. Bernir bod datblygiad o'r maint hwn yn dderbyniol gan nad yw'n cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos. Hefyd, bydd amod yn cael ei gosod a fydd yn caniatáu i'r cynhwysyddion gael eu lleoli yno dros dro am 5 mlynedd.

Ecoleg a Seilwaith Gwyrdd

Mae'r cyngor diweddaraf ym mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf i awdurdodau cynllunio yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf (h.y. yr amrywiaeth o rywogaethau a chynefinoedd a'u nifer) a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Yn unol â gofynion Polisi AMG5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru mae'r cynnig yn sicrhau na fydd unrhyw goed yn cael eu heffeithio gan y datblygiad. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod tŷ draenogod ar y ffin orllewinol, mewn ardal dawel ac ni fydd y glaswellt yn cael ei dorri yn yr ardal hon. Bernir bod y cynnig yn dderbyniol

a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi AMG5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Effaith ar fwynderau, eiddo cyfagos a ffyrdd:

Rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Ni fydd y cynhwysyddion yn cael effaith weledol sylweddol ac felly mae'n briodol eu lleoli yn y rhan yma o'r safle. Bydd y datblygiad yn integreiddio'n dda i mewn i'r dirwedd ar hyd y ffin orllewinol. Ni fydd y datblygiad yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos gan fod yr eiddo agosaf oddeutu 140m i ffwrdd i gyfeiriad y de-orllewin. Hefyd, bydd y cynhwysyddion wedi'u gosod yn ôl o'r maes parcio a'r briffordd, felly ni fyddant yn amharu ar ddefnyddwyr y ffordd.

Casgliad

Dyma ddatblygiad ar raddfa fach i leoli dau gynhwysydd yng nghae pêl-droed Llanerchymedd. Mae dyluniad a graddfa'r datblygiad yn addas a bydd yn sicrhau ei fod yn integreiddio i mewn i'r safle ac na fydd yn cael unrhyw effaith ar eiddo, ffyrdd neu'r ardal gyfagos. Hefyd, bydd y gwelliannau bioamrywiaeth yn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth, felly bernir bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: I gydymffurfio 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 yn y ffurflen gais ac 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 – derbyniwyd 24/01/2024**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – derbyniwyd 09/02/2024**
- **Manylion y Cynhwysyddion – derbyniwyd 02/02/2024**
- **Gwelliannau Bioamrywiaeth a Datganiad Seilwaith Gwyrdd - derbyniwyd 14/03/2024**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3 a AMG 5

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

Rhif y Cais: VAR/2024/4

Ymgeisydd: Louise HMRC

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (cynlluniau cymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2021/337 (Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF)) er mwyn adfer maes parcio'r staff yn

Lleoliad: Hen Safle Roadking, Stop Tryciau, Parc Cybi, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi'i gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar rinwedd bod y caniatâd gwreiddiol wedi'i roi gan y pwyllgor cynllunio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ar ystâd ddiwydiannol Parc Cybi, ar ymyl ddeheuol tref Caergybi, sy'n rhan o safle cyflogaeth gwarchodedig dan ddarpariaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Darperir mynediad i'r safle o'r ffordd ystâd ddynodedig, ac ar y safle ceir mynedfa ac allanfa. Mae'r safle'n manteisio ar ganiatâd

wedi'i ddiogelu ar gyfer Cyfleuster Ffiniau Mewndirol dan gais rhif FPL/2021/337, ac mae gwaith mewn perthynas â'r cais hwnnw eisoes wedi dechrau ar y safle ac mae bellach wedi gwneud cynnydd sylweddol. Yn unol â'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol, mae'r safle'n cynnwys ffordd safle mewnol ynghyd â sied archwiliadau, swyddfa i yrwyr, adeilad y prif swyddfa ynghyd â datblygiad ategol arall. Mae'r cais wedi'i wneud dan S73, er mwyn addasu'r cynlluniau cymeradwy er mwyn gosod allanfa o faes parcio'r staff i'r ffordd safle mewnol. Bydd y fynedfa yn cynnwys giât lled deuol fydd yn cael defnyddio dim ond ar gyfer sefyllfaoedd brys ac nid ar gyfer defnydd bob dydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cais i osod allanfa yn dderbyniol gan yr ymgynghorwyr arbenigol perthnasol ac o ran polisi.

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 TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Ymgynghoriadau Cadw Consultations	Ddim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru/Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ddim gwrthwynebiadau.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Ddim sylwadau.
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Ddim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Bodlon gyda'r darpariaeth parcio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r cynllun tirlunio diwygiedig.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Ddim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Ddim pryderon.

Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Cynllun goleuni wedi ofyn amdanno (Heb ei ofyn am gen y datblygwr oherwydd ddim golau newydd wedi bwriadu)
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Ddim ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Ddim ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Ddim ymateb.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Ddim ymateb.

Cafodd y cynllun ei hysbysebu drwy anfon llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau mewn ymateb i'r cynllun oedd 16 Chwefror 2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2021/79 - Barn sgrinio ar gyfer cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) ar dir yn Parc Cybi, Caergybi - DIM ANGEN AEA 03/12/202

FPL/2021/337 - Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Parc Cybi, Caergybi. Caniatau 07/02/2022

DIS/2022/36 - Cais i ryddhau amod (02) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (03)(Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (07)(Manylion/Samplau o defnyddiau), (09)(Cynllun Cyflogaeth Lleol), (10)(Sgim Gadwyn Gyflenwi Lleol) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337: Cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Parc Cybi, Caergybi. Wedi Rhyddhau 13/02/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hygyrchedd Mynediad Arfaethedig

Polisi TRA 4 yw'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fydd yn cael ei ystyried wrth asesu effeithiau'r cynnig ar y rhwydwaith priffyrdd leol. Mae TRA 4 yn nodi;

'Bydd cynigion a fyddai'n achosi niwed annerbyniol i'r gwaith o redeg y briffordd, trafnidiaeth gyhoeddus a rhwydweithiau eraill yn ddiogel ac effeithlon, gan gynnwys llwybrau beicio a cherdded, hawl tramwy a llwybrau ceffylau, yn cael eu gwrthod'

Mae'r fynedfa arfaethedig yn arwain at ffordd safle mewnol yn unig, a byddai'n cael ei defnyddio dim ond at ddibenion argyfwng. I'r perwyl hwn, ni fyddai ail osod y fynedfa yn cael unrhyw effaith materol ar y rhwydwaith briffordd leol, ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 4. Ymgynghorwyd â chyrff Priffyrdd yr Awdurdod Lleol a Llywodraeth Cymru fel rhan o'r broses, ac ni wnaeth unrhyw gorff godi unrhyw wrthwynebiad na mater gyda'r cynllun. Oherwydd hyn, mae'r adran o'r farn fod y cynnig yn dderbyniol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r bwriad yn cynnwys cynllun tirlunio sydd yn sicrhau bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5, Deddf Amgylchedd Cymru a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Ni fydd yr addasiad arfaethedig i'r cynllun yn cael unrhyw effaith materol ar briffordd y safle, ac mae'n cyd-fynd â'r polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r ymgynghorwyr arbenigol perthnasol o'r farn fod y cynnig yn dderbyniol, ac felly, ni chredir bod unrhyw reswm cynllunio materol ar gyfer gwrthod y datblygiad. Argymhellir fod y cynllun yn cael ei gymeradwyo, a bydd hysbysiad penderfyniad newydd yn cael ei gyflwyno.

Argymhelliad

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

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynir â chais o'r fath, oni chynhwysir hwy o fewn unrhyw ddarpariaeth o fewn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

'Location Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1900 Rev P1'

'Landscaping Recommendations - AL10014007 Rev B'

'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1912 Rev 3'

'Inspection and Drivers Block Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA0IS0XX0DR0A01913 Rev P3'

'Proposed Waste & Standby Generator Compounds – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1403 Rev P2'

'Conceptual FOC Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1006 Rev P6'

'Proposed Security Fences, Gates & Barriers – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1401 Rev P2'

'Proposed Site Plan – 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1902 Rev P3'

'Inspection and Drivers Block Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-IS-XX-DR-A-1910 Rev P2'

'Main Officers Proposed Ground Floor Plan – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1920 Rev P1'

'Main Officers Proposed Elevations Sheet 1 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1921 Rev P1'

'Main Offices Proposed Elevations Sheet 2 – 8652-NDA-MO-XX-DR-A-1922 Rev P2'

'Entry / Exit Gatehouse (1 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1930 Rev P2'

'Entry / Exit Gatehouse (2 of 2) – 8652-NDA-GH-XX-DR-A-1931 Rev P2'

'Proposed Foul and Surface Water Drainage Layout – CL(19)01 Rev F1'

'Geotechnical Found Investigation Report – MJH/J2004/D1/1'

'Norder – Surface Water Management Strategy – 8652-NDA-ST-XX-RP-D-8301'

'Gleeds Building Surveying Ltd – Heritage Impact Assessment'

'Landscape Science Consultancy Ltd – Ecological Assessment'

'Turley - Economic Impact Statement'

'Hill Lawrence – External Lighting Assessment – ELA001 Rev A'

'Herrington Consulting Limited – Floor Consequence Assessment'

'Emcus Geotechnical & Geo Environmental – Geo Environmental Desk Study'

'Landscape Science Consultancy Ltd – Landscape and Visual Impact Assessment'

'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02'

'Planning, Design and Access Statement - GLE3052/6'

'Waterman – Transport Assessment' - Chwerfor 2022

'Travel Plan Version 0.3'

Aseiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg Turley

'Greta Crested Newt Survey Report – 3157/11'

Ffiniau Slipffordd yr A55 - 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1

Ailagor allanfa maes parcio arfaethedig a dadansoddiad llwybr ysgubol - 8652-NDA-ST-00-SK-C-221 Rev P1

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

(02) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ei gyflwyno i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ganddo yn ysgrifenedig. Fan leiaf, bydd y Cynllun yn cynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i:

- (i) Y llwybrau ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a danfoniadau yn ôl ac ymlaen i'r safle.**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt gwaith adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon a ddefnyddir yng nghyswllt y datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif, e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;**
- (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;**
- (v) Y trefniadau y bydd angen eu gwneud o ran parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho ynghyd â storio peiriannau a defnyddiau;**
- (vii) Manylion mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a gweddillion o'r safle rhag difwyno'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos.**

Caiff adeiladu'r Datblygiad ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau rheolaeth resymol a phriodol dros weithgareddau adeiladu er amwynder a diogelwch y briffordd.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(03) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad pellach hyd nes y caiff Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a, fan leiaf, bydd yn cynnwys manylion:

- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;**
- Manyleb(au) llawn ar gyfer goleuadau allanol;**
- Oriau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu;**
- Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch;**
- Effeithiau a mesurau lliniaru sŵn, dirgryndod a rheoli llygredd;**
- Effeithiau a mesurau lliniaru o ran ansawdd dŵr a draenio;**
- Uchder, manyleb a lliw yr holl ffensys a rhwystrau sydd i'w codi yn ystod gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn;**
- Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywirol/ataliol gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cyd-fynd â Safonau Prydeinig, lle bo'n berthnasol.**

Caiff y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn ei gyflawni'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Diogelu rhag unrhyw effaith ar amwynder lleol o ganlyniad i adeiladu'r datblygiad ynghyd â diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(04) Os canfyddir bod unrhyw ddeunydd wedi'i halogi, neu fod amheuaeth ei fod wedi'i halogi yn ystod cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn, bydd y datblygwr yn ymgymryd â phrofi a dadansoddi'r pridd. Os ceir bod safle'r cais wedi'i halogi, yna dylid cyflwyno strategaeth adfer addas i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol yn cael ei adfer yn foddhaol.

(05) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir cynllun tirlunio i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun yn nodi'r holl goed presennol (gan gynnwys eu lledaeniad a'u rhywogaeth) ynghyd â gwrychoedd ar y tir, gan nodi'r rhai a gedwir. Bydd gwaith tirlunio meddal yn cynnwys cynlluniau plannu; manylebau ysgrifenedig (gan gynnwys trin y tir a gweithrediadau eraill sy'n gysylltiedig â sefydlu planhigion a glaswellt); rhestrau planhigion sy'n nodi eu rhywogaethau, meintiau'r planhigion a gyflenwir ynghyd â rhifau/dwysedd arfaethedig lle bo'n briodol; rhaglen weithredu a rheoli, gan gynnwys cyfnodau'r gwaith lle bo'n berthnasol). Dylai'r cynllun ddarparu gwaith plannu ychwanegol i hwnnw a ddangosir yn y 'Landscaping Science Consultancy Ltd Recommendations Plan G89.21 08 Rev B'.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLI ar y Cyd.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/63

(06) Bydd yr holl waith plannu a hadu a gynhwysir o fewn y manylion tirlunio a gymeradwywyd yn cael eu cyflawni yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf, ac o ran unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw o fewn cyfnod o 10 mlynedd o gwblhau'r datblygiad, sy'n cael eu gwaredu neu eu difrodi neu heintio'n ddifrifol, bydd rhai eraill tebyg o ran maint a rhywogaeth yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: : Er mwyn i'r cynnig integreiddio o fewn yr ardal yn unol â pholisïau AMG 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLI ar y Cyd.

(07) Cyn codi'r adeilad y rhoddwyd caniatad iddo trwy hyn, bydd manylion a/neu samplau o'r defnyddiau y byddir yn eu defnyddio i adeiladu wynebau allanol yr adeilad yn cael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Cyflawnir y datblygiad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac fe'u cedwir yn y modd hwnnw ar ôl hynny.

Rheswm: Er budd gwarchod cymeriad a golwg yr ardal leol, yn unol â Pholisïau AMG 1 a PCYFF 3 y CDLI ar y Cyd.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(08) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, cyflwynir Cynllun Arwyddion i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Arwyddion yn darparu ar gyfer sicrhau bod yr holl arwyddion mewnol ac allanol o fewn y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn ddwyieithog, yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg ym mhob achos. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Arwyddion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y Cynllun Arwyddion yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn diogelu a chynnal y Gymraeg a'i diwylliant.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/63

(09) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cyflogaeth Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cyflogaeth Leol yn cynnwys:

- a) Rhwymedigaeth i roi cyhoeddusrwydd i bob swydd wag mewn papurau newydd sy'n cylchredeg yn yr ardal leol. Rhestrir y papurau newydd hyn yn y Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir;**
- b) Rhwymedigaeth i roi rhybudd rhesymol ynghylch unrhyw swyddi gweigion sy'n codi yn sgil y datblygiad i Ganolfan Waith Caergybi, ynghyd ag asiantaethau cefnogi cyflogaeth fel MônCF (neu unrhyw sefydliad sydd efallai'n eu holynu).**

Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cyflogaeth Leol a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn, a bydd y defnydd y rhoddwyd caniatâd iddo trwy hyn yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â Chynllun Cyflogaeth Leol dros oes y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad o fudd i gymunedau difreintiedig o safbwynt cynnig cyfleoedd cyflogaeth.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(10) Ni chyflawnir unrhyw waith datblygu pellach hyd nes y caiff Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fan leiaf, bydd y Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol yn cynnwys bod y datblygwr yn gwneud ymdrechion rhesymol i ddefnyddio cymaint â phosibl o ddeunyddiau a chyflenwyr o Ogledd Cymru, neu a leolir yno, yng ngwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Cyflawnir y datblygiad wedyn yn unol â'r Cynllun Cadwyn Gyflenwi Leol a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod yr ardal y lleolir y datblygiad ynddi yn manteisio ar fuddion economaidd y datblygiad.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2022/36

(11) Cyflawnir yr holl waith adeiladu, cynnal ac atgyweirio yng nghyswllt y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Crested Newt Survey Report - 3157/11' a'r 'Landscape Science Consultancy Ltd - Ecological Assessment'

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

(12) Cyflawnir gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol â'r 'Hill Lawrence - External Lighting Assessment - ELA001 Rev A' o fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, a chaiff ei weithredu a'i gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er cynaliadwyedd, amwynder preswyl, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(13) Cyflawnir y gwaith o weithredu'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn yn gwbl unol ag argymhellion a chasgliadau'r 'PDA Acoustic Consultants - Noise Survey – J003445-5081-TD-02' am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder eiddo preswyl gerllaw.

(14) Bydd y ffyrdd mewnol, parcio (beicio a cherbydau) a'r manau troi a chylchredeg wedi eu gosod allan a'u hadeiladu yn unol â'r cynllun sydd wedi eu gyflwyno cyn y bydd y defnydd a ganiateir yma yn dod i ddefnydd llawn ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gadw a'i gynnal am oes y datblygiad. Yn ystod y gwaith adeiladu o'r holl elfennau o'r datblygiad a ganiateir yma, ni fydd na 30 o lorïau HGV wedi parcio ar y safle ar unrhyw un adef. Bydd y maes parcio presennol i'w gadw yn unol â'r defnydd a ganiateir a bydd ar gael bob amser at ddefnydd ceir a beicwyr drwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er amwynder a diogelwch y briffordd.

(15) O fewn 6 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y datblygwr wedi cyflwyno arolwg cyflwr ('yr Arolwg Cyflwr') i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer graddau'r (ffyrdd ymuno/ymadael) fel y dangosir gydag ymyl (coch) ar y darlun â'r cyfeirnod 8652-NDA-ST-XX-DR-A-1905 Rev P1. Cyflawnir yr Arolwg Cyflwr:

- Yn unol â manyleb a gytunwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd;
- Gan beiriannydd â chymwysterau addas neu ymgymrwyr peirianeg y bydd eu manylion wedi'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Priffyrdd ymlaen llaw;

- Yn rheolaidd o ddyddiad cychwyn penodol;
- Cyflawnir unrhyw waith atgyweirio neu gynnal a nodir yn yr Arolwg Cyflwr mewn modd amserol, yn ôl hynny a bennir yn yr Arolwg Cyflwr, a dylid terfynu'r defnydd a awdurdodir trwy hyn os na chyflawnir gwaith o'r fath yn ôl yr amserlen benodedig.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd.

Wedi rhyddhau odan cais VAR/2022/71

(16) O fewn 6 mis i ddyddiad y caniatâd hwn dylid cyflwyno asesiad risg yn darparu manylion llawn y mesurau lliniaru arfaethedig petai'r Cyfleuster Ffiniau Mewndirol yn methu ag ymgymryd â'r gwiriadau angenrheidiol neu'n methu â gweithredu'r safle o ganlyniad i broblemau TGCh neu fod yn rhaid i'r safle gau yn annisgwyl. Petai sefyllfa o'r fath yn codi fe ddylai'r mesurau lliniaru sydd wedi eu cymeradwyo gael eu gweithredu yn llawn.

Rheswm: Er mwyn cynnal diogelwch a llif rhydd traffig y briffordd.

Wedi rhyddhau odan cais DIS/2023/17

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: HHP/2024/9

Ymgeisydd: Mr T Goodwin

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn

Lleoliad: 29 Ffordd Maes Hyfryd, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i addasu ac ymestyn yr eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cyd-fynd â pholisïau cyfredol, a fydd yn cael effaith ar y rhwydwaith priffyrdd ac a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

- Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
- Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
- Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- Polisi TRA 2: Safonau Parcio
- Polisi TRA 4: Rheoli Ardrowiad Cludiant

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

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Nid oes angen arolwg ecolegol a darparwyd gyngor ynglŷn â gwneud gwaith ar y to. Mae'r nodiadau ynglŷn â'r goleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion a bydd y blychau natur yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Bodlon â'r cynnig ac wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â'r briffordd.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Keith Robert Roberts	Heb dderbyn ymateb.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon nad yw dyluniad a maint yr estyniad yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal ac oherwydd diffyg cyfleusterau parcio.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Heb dderbyn ymateb.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Gwybodaeth amgylcheddol ac amod yn ymwneud ag oriau gwaith.
Dwr Cymru Welsh Water	Amod ynglŷn â draenio dŵr wyneb a nodiadau cynghori.

Cafodd y cynnig ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 09/02/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law.

Mae'r prif bryderon a gadwyd fel a ganlyn:

- Nid yw'r deunyddiau gorffenedig yn cyd-fynd â'r annedd bresennol a'r ardal ehangach.
- Byddai to llechi yn well na'r to fflat ffelt.
- Agosrwydd y datblygiad at 31 Ffordd Maes Hyfryd a phryder y bydd y datblygiad yn edrych dros eu gardd gan effeithio ar eu preifatrwydd a mwynderau.
- Mae safle'r cais ar ffordd brysur ac mae traffig yn mynd a dod drwy gydol y dydd. Bydd yr estyniad a'r gwaith adeiladu yn amharu ar y gymdogaeth.
- Bydd yr estyniad yn cael ei godi ar ben rwbwl a chredir nad oes unrhyw sylfeini ar rhan yma o'r safle.
- Cwestiynu pwy fydd yn gyfrifol pe byddai'r gwaith neu beiriannau adeiladu yn effeithio ar dai cyfagos.
- Problemau draenio a llifogydd yn yr ardal a bydd yr estyniad yn agos at y garthffos.
- Colli ardal amwynder sy'n angenrheidiol os yw am fod yn gartref i deulu.
- Pryder ynglŷn â maint yr estyniad.
- Roedd gan yr eiddo dair ystafell wely ond dim ond dwy ystafell wely sydd ganddo erbyn hyn. Nid yw'n gwneud synnwyr cael gwared ar yr ystafelloedd gwreiddiol dim ond i'w hailgyflwyno drwy gosi estyniad.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn:

- Mae'r ardal gerllaw yn cynnwys pob math o wahanol adeiladu, dyluniadau a gorffeniadau.
- Bydd gan yr estyniad do llechi fel yr eiddo presennol.
- Bydd yr olygfa o'r estyniad arfaethedig yr un fath â'r olygfa bresennol o ffenestr yr ystafell wely ar y llawr cyntaf, tuag at yr eiddo ar Ffordd Moreton. Bydd modd gweld rhan fach o ardd gefn rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd y unig.
- Mae'r adran briffyrdd yn fodlon â'r cynnig a bydd yn darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd.
- Bydd rhaid i'r estyniad a'r gwaith adeiladu gael ei gymeradwyo gan yr adran rheolaeth adeiladu.
- Mae effaith unrhyw waith datblygu ar eiddo cyfagos yn fater sifil ac nid yw'n rhan o gylch gwaith y broses rheoli cynllunio.
- Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ac maent yn fodlon â'r cynnig. Nid yw'r safle mewn ardal risg ddynodedig yn ôl mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru.
- Drwy gael gwared ar y gegin to fflat gellir creu ardal amwynder yn yr ardd gefn.
- Bydd maint a dyluniad yr eiddo'n cael eu trafod ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cyd-fynd â pholisïau cyfredol, a fydd yn effeithio ar y rhwydwaith priffyrdd ac a fydd y datblygiad yn effeithio ar unrhyw eiddo cyfagos.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn annedd deulawr ar ddiwedd rhes o dai ar Ffordd Maes Hyfryd. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi, yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais i addasu ac ymestyn eiddo, yn cynnwys codi estyniad deulawr

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
- iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth
- iv. Priffyrdd a Pharcio

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r annedd presennol yn adeilad dwy ystafell wely. Bydd yr estyniad arfaethedig yn darparu ystafell wely ychwanegol. Bydd yr estyniad deulawr yn cael ei godi ar ochr yr adeilad presennol a bydd yr

estyniad to fflat yng nghefn yr adeilad lle mae'r gegin ar hyn o bryd yn cael ei ddymchwel. Mae'r darn o'r adeilad a fydd yn cael ei ddymchwel yn mesur oddeutu 3m o hyd a 1.4m o led. Bydd y gegin yn cael ei symud i lawr gwaelod yr estyniad newydd.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn ymestyn 3.4m y tu hwnt i'r drychiad ochr a bydd yn mesur 7.5m o hyd o'r blaen i'r cefn, sef yr un faint â'r annedd presennol. Bydd ganddo dalcendo 8m o uchder a bydd y bondo'n mesur 5.2m, fel ei fod yn cyd-fynd â'r annedd presennol. Bydd y talcendo'n lleihau effaith yr estyniad, gan ei wneud yn llai dominyddol i sicrhau ei fod yn ymdoddi i'r amgylchedd adeiledig o'i gwmpas. Bydd yn lleihau effaith weledol yr annedd ac ni fydd y strwythur yn ymwithiol nac yn edrych allan o le.

Bydd dwy ffenestr ar y drychiad baen, ffenestr a drysau dwbl ar y drychiad cefn a wal heb unrhyw ffenestri arni ar hyd y drychiad ochr. Bernir bod y dyluniad yn un syml a rhesymol. Mae'n cyd-fynd â'r adeilad presennol ac yn parchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y diwedd, yn unol â pholisi PCYFF 3. Bydd gan yr estyniad do llechi a rendr lliw golau. Bernir ei fod yn ddyluniad o ansawdd uchel yn unol â pholisi PCYFF 3, ac y bydd yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle. Bydd y to llechi'n cyd-fynd â'r annedd bresennol, a bydd y rendr yn cyd-fynd â'r gwahanol fathau o orffeniadau sydd i'w gweld yn yr ardal.

Mae'r ardal adeiledig yn cynnwys pob math o adeiladau a dyluniadau. Mae'r rhan fwyaf o'r tai'n dai teras a thai pâr deulawr, ac mae amrywiaeth o ran eu gorffeniad a lliw. Bernir bod y deunyddiau arfaethedig yn addas a bod y dyluniad yn cyd-fynd â chymeriad cymysg yr ardal, a maint a dwysedd datblygiadau eraill, yn unol â pholisi PCYFF 3. Gan fod dwysedd uchel o ddatblygiadau yng nghanol Caergybi, bernir na fydd y datblygiad hwn yn effeithio ar gymeriad yr ardal. Bydd yn nes at yr eiddo cyfagos, 31 Ffordd Maes Hyfryd, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal a'u hagosrwydd at ei gilydd, bernir na fydd yn cael effaith ddominyddol. Mewn ardal adeiledig mae'n anorfod y bydd datblygiadau adeiledig yn agos iawn at ei gilydd i ryw raddau, fodd bynnag, yn yr achos hwn, nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau yn rhai sylweddol.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae'n agos at sawl eiddo arall. Bydd ffenestr a drysau dwbl ar hyd y drychiad cefn. Bydd y drysau dwbl yn arwain i'r ardd gefn a bydd ffens yn cael ei chodi ar hyd y terfyn i atal unrhyw oredrych.

Bydd y ffenestr arfaethedig ar y llawr cynaf yng nghefn yr adeilad yn edrych i'r un cyfeiriad â ffenestr yr ystafell wely bresennol ar y llawr cyntaf. Bydd yn edrych dros yr ardd, a rhan fach o gornel gorllewinol gardd rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a gerddi tai Ffordd Moreton. Mae'r ffenestr hon yn ffenestr eilaidd yn ôl nodyn rhif 8 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sy'n nodi bod rhaid cael pellter o 7.5m rhwng ffenestri eilaidd a therfyn tir. Mae pellter o oddeutu 3.4m rhwng y ffenestr a'r terfyn tir â rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd a rhif 26 Ffordd Moreton, sy'n llai na'r safon yn y canllawiau cynllunio atodol, ond, oherwydd y dwysedd uchel o dai yn yr ardal maent yn weladwy i ryw raddau beth bynnag. Yn y rhan yma o Gaergybi mae'n anorfod y bydd rhywfaint o oredrych.

Ni fydd y ffenestr yn edrych i gyfeiriad rhif 31 Ffordd Maes Hyfryd na'r rhan fwyaf o'r ardd. Gan nas oes ffenestri ar hyd y drychiad ochr ni fydd modd edrych i mewn i'r prif annedd. Bydd y ffenestr oddeutu 6m oddi wrth rif 26 Ffordd Moreton, ond bydd yn edrych i gyfeiriad estyniad to fflat yr eiddo ac estyniad deulawr heb ffenestri, ac felly nid oes unrhyw bryderon o ran goredrych, yn unol â pholisi PCYFF 2. Bydd y ffenestri newydd ar y drychiad blaen yn edrych i'r un cyfeiriad â'r ffenestri presennol, i gyfeiriad Ffordd Maes Hyfryd, a bernir na fydd hyn yn achosi dim mwy o oredrych.

Bydd yr adeilad 3.4m yn nes at rif 31 Ffordd Maes Hyfryd. Gan fod dwysedd uchel o dai yn agos at ei gilydd yn yr ardal, bernir bod y pellter hwn yn ddigonol ac na fydd yn effeithio ar eu preifatrwydd a'u mwynderau. Bydd y talcendo yn lleihau effaith ddominyddol yr estyniad, gan leihau ei raddfa a'i faint a'i effaith ar rif 31. Bydd yr estyniad 1m oddi wrth y terfyn â'r ardd ac oddeutu 7.5m oddi wrth yr annedd ei hun. Nid oes ffenestri ar ddrychiad ochr prif annedd rhif 31, fodd bynnag mae ffenestri ar yr estyniadau niferus yn y cefn. Oherwydd y pellter rhwng y drychiad ochr a'r estyniad a'r dwysedd uchel i dai yn yr

ardal, bernir na fydd yr estyniad yn cael effaith andwyol ar y cymdogion. Hefyd, mae ffenestri rhif 31 yn wynebu tua'r gogledd, ac felly ni fydd yr estyniad yn atal golau i'w eiddo, ac ni fydd yn cael llawer neu ddim mwy o effaith ar eu preifatrwydd a'u mwynderau, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a Bioamrywiaeth

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PPW) yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol cadarn a sicrhau manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Bydd blychod adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar yr eiddo, a bydd unrhyw oleuadau allanol yn cydymffurfio â gofynion yr awyr dywyll. Bydd hyn yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth cyffredinol fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016) a bydd hefyd yn cydymffurfio â'r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

iv. Priffyrdd a Pharcio

Rhaid darparu tri lle parcio ar gyfer anheddau tair ystafell wely, yn unol â'r safonau parcio yn y canllawiau cynllunio atodol. Mae'r safle'n darparu tri lle parcio oddi ar y ffordd yn unol â gofynion yr adran briffyrdd a pholisi TRA 2. Does gan y rhan fwyaf o'r tai yn yr ardal gyfagos ddim cyfleusterau pario o gwbl ac mae deiliaid yn parcio ar y stryd. Mae hyn yn amlygu'r modd y mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau trafnidiaeth yn y CDLIC, gan y bydd yn datrys y problemau parcio yn yr ardal ac yn gwella diogelwch ar y briffordd.

Casgliad

Dyma gynnig i godi estyniad deulawr ar ochr yr eiddo presennol. Bernir bod ei faint yn addas ar gyfer yr amgylchedd adeiledig o'i gwmpas, ac y bydd yn integreiddio i mewn i'r dwysedd uchel o ddatblygiadau sydd gerllaw yn y lleoliad hwn yng nghanol Caergybi. Bydd y deunyddiau a'r dyluniad yn integreiddio i mewn i'r ardal, lle ceir pob math o wahanol adeiladau, dyluniadau a gorffeniadau. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal adeiledig ac mae sawl eiddo arall gerllaw. Ni fydd y cais yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynder yr eiddo cyfagos, a bydd natur adeiledig yr ardal yn lleihau effaith yr estyniad. Bernir na fydd yr estyniad cael dim llawer neu ddim mwy o effaith o ran goredrych oherwydd agosrwydd yr eiddo presennol at eiddo cyfagos ac oherwydd bod rhywfaint o oredrych yn bodoli rhwng y tai yn yr ardal beth bynnag.

Bydd tri lle parcio oddi mewn i gwrtil yr eiddo, rhywbeth anghyffredin iawn yn yr ardal adeiledig hon, yn unol â'r polisïau trafnidiaeth. Bydd y cais yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth ac mae'n cydymffurfio â'r polisïau perthnasol yn y CDLIC.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y 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 gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun lleoliad - derbyniwyd 12/01/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9.

- Cynllun safle a cynllun llawr cyntaf arfaethedig - derbyniwyd 23/02/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9.
- Cynllun llawr gwaelod arfaethedig - derbyniwyd 12/01/24 gyda cais rhif HHP/2024/9.
- Edrychiadau arfaethedig - derbyniwyd 09/02/24 gyda cais rhif HHP/2024/9.

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

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

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

(04) Ni fydd gwaith dymchwel neu adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 0800-1800 o'r gloch o ddydd Llun i ddydd Gwener a 0800-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos

(05) Cyn meddiannu'r estyniad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y bocs adar a'r bocs/tiwb ystlymod a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig, derbyniwyd 09/02/24 gyda cais cynllunio HHP/2024/9, ar yr adeilad ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

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

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

Mae safle'r cais i'r De o'r Stad Ddiwydiannol bresennol. Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei ddiffinio fel 'Man Agored' yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), ond er hynny, mae'r tir wedi tyfu'n wyllt ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel man agored swyddogol.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr a bu'n destun ymgynghoriad cyn cyflwyno'r cais. Mae'r gofyn i gynnal ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn cael ei nodi yn Adran 17 y Ddeddf ac yng Ngorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw:-

- Ystyriaethau Polisi
- Llifogydd
- Dyluniad
- Ynni
- Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio
- Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Yr Iaith Gymraeg
- Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol cyfagos

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
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 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi CYF 4: Mentrau Diwydiannol neu Fusnes Newydd ar gyfer Un Defnyddiwr Mawr oddi ar Safleoedd wedi eu Gwarchod neu eu Dynodi ar Gyfer Cyflogaeth
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio
Canllawiau Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Cynaliadwy 2019

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
 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)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Cadarnhawyd bod y Datganiad Iaith Gymraeg a dderbyniwyd yn dderbyniol a'i fod yn cwrdd â gofynion y canllawiau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Ymateb safonol o ran oriau adeiladu, sŵn, dirgryniad, llwch a halogi.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a'r fynedfa. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell Amodau Priffyrdd perthnasol.
Draenio / Drainage	Cadarnhawyd y bydd angen caniatâd SuDS (Systemau Draenio Cynaliadwy) ar gyfer y datblygiad.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau Polisi Cyffredinol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau safonol mewn perthynas â thirlunio, amseru'r gwaith clirio a'r angen am amod ar gyfer rheoli'r ddôl.
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Nid oes angen mesurau lliniaru yn yr achos hwn.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cadarnhawyd bod safle'r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod perygl o lifogydd ar y safle a'i fod o fewn Parth Llifogydd 2 (Afonydd). Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â'r gofynion yn Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen mesurau llifogydd ychwanegol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb.

Dwr Cymru Welsh Water	Caniatâd gydag amodau gan ddatgan y dylid gollwng dŵr budr i dwll archwilio penodol.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim gwrthwynebiad.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy anfon llythyr at y cymdogion agosaf. Gosodwyd hysbysiad safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau hysbysu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 29/6/18. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd 1 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gynnig ar gyfer adeiladu unedau diwydiannol mewn dau floc. Bydd yn cynnwys 10 uned fusnes unigol ar gyfer defnydd busnes diwydiannol cymysg, dosbarth B1, B2 a B8.

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch, union gerllaw Stad Ddiwydiannol Amlwch sydd wedi'i ddynodi'n Safle Cyflogaeth Gwarchodedig yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae'r tir dan sylw wedi'i ddynodi'n Fan Agored Gwarchodedig ac mae arwynebedd y safle tua 0.48ha.

Mae adran Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen yn bodoli am unedau llai o faint a fyddai'n addas ar gyfer busnesau newydd a bod angen unedau mwy ar gyfer gwahanol fathau o fusnesau hefyd.

Ystyriaethau Allweddol

- Ystyriaethau Polisi
- Llifogydd
- Dylunio
- Ynni
- Seilwaith Gwyrdd/Bioamrywiaeth/Tirlunio
- Priffyrdd a Chynaliadwyedd
- Yr Iaith Gymraeg
- Effaith ar eiddo preswyl/unedau diwydiannol cyfagos

Ystyriaethau Polisi.

Mae Maen Prawf 3 ym Mholisi PS 13 yn ceisio hwyluso safleoedd priodol a ddaw ar gael ar hap ac a fyddai'n gallu bodloni unrhyw ofynion ychwanegol i'r hyn a nodir ym maen prawf 1 ac yn unol ag egwyddorion Polisi Strategol PS5 a Pholisi Strategol PS6 a Strategaeth Ofodol y Cynllun, er mwyn sicrhau y manteisir i'r eithaf ar gyfleoedd economaidd.

Mae Polisi CYF 4 yn y CDLIC yn cefnogi datblygu menter ddiwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr ar safleoedd nad ydynt wedi cael eu gwarchod neu eu dynodi at ddibenion cyflogaeth. Mae'r Polisi'n datgan:

Caniateir cynigion ar gyfer mentrau diwydiannol neu fusnes newydd (dosbarth defnydd B1, B2 a B8) ar gyfer un defnyddiwr mawr nad ellir eu lleoli ar safleoedd sydd wedi eu dynodi neu eu gwarchod yn ardal y Cynllun os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Bod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn neu union wrth ymyl ffin ddatblygu'r Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau Trefol neu Leol;

Mae'r datblygiad o fewn ffin ddatblygu Amlwch sy'n cael ei ddynodi'n Ganolfan Wasanaeth Drefol. Mae'r cynnig, felly, yn cydymffurfio â Maen Prawf 1.

2. Fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei chyflwyno yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer y datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth y profion cenedlaethol a osodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23;

Yn 2022 roedd 94-96% o'r safleoedd yn llawn a dim ond un neu ddwy o unedau oedd ar gael ar unrhyw adeg. Ychydig iawn o unedau modern, addas sydd ar gael yng Ngogledd Môn ar hyn o bryd, naill ai mewn perchnogaeth gyhoeddus neu breifat. Nid oes unrhyw unedau diwydiannol ar gael yn Amlwch a byddai'r cynnig hwn yn diwallu'r angen a'r galw yn yr ardal ac mae'n debygol o gynnal tua 33 o swyddi.

3. Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen;

Mae paragraff 3.55 ym Mholisi Cynllunio Cymru'n datgan y dylid defnyddio tir gafodd ei ddatblygu o'r blaen, lle medrir, yn lle safleoedd maes glas; serch hynny, nid yw'r darn bychan hwn o dir yn cael ei ddefnyddio. Mae'r tir ar derfyn y stad ddiwydiannol bresennol ac ystyrir bod digon o dystiolaeth i brofi'r angen am y datblygiad hwn. Ar hyn o bryd mae CSYM yn berchen ar bedair uned yn Amlwch ac mae'r cyfan wedi cael eu gosod. Mae dymuniad felly i adeiladu rhagor o unedau yn Amlwch i gwrdd â'r galw lleol a darparu cyfle i greu swyddi y mae angen gwirioneddol amdanynt.

4. Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal leol ai fod yn gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle.

Mae graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a bydd yn darparu unedau diwydiannol modern o safon uchel. Bydd y cynnig hwn yn darparu cyfanswm o 10 uned unigol, gan gynnwys unedau llai ar gyfer busnesau newydd o wahanol feintiau a bydd modd gosod unedau 2, 3 a 4 a 5 ar wahân neu gellir eu cyfuno os bydd angen. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 4.

Mae Polisi ISA 4 (Diogelu Llecynnau Agored Presennol) yn datgan:

Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwyrderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol:

1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;

Mae papur testun 14 (mannau agored) o'r sail dystiolaeth ar gyfer y CDLIC yn nodi bod digon o gaeau chwarae yn Amlwch i gwrdd ag anghenion y boblogaeth leol ac mae hynny'n cydymffurfio â maen prawf 1 yn y polisi.

2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darfod;

Nid yw'r darn hwn o dir yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gaeau'r ysgol na'r ganolfan hamdden ar hyn o bryd. Nid oes unrhyw ddefnydd yn cael ei wneud o'r tir ar hyn o bryd. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â maen prawf 2 yn y polisi.

3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;

Mae digon o gaeau chwarae ar gael yn Amlwch i gwrdd ag anghenion y boblogaeth leol, yn unol â maen prawf 3 yn y polisi.

4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Mae mapiau'n nodi bod y safle'n rhan o gaeau chwarae'r ysgol/y ganolfan hamdden. Barn yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw na fydd datblygu'r rhan hon o'r safle'n effeithio ar gaeau chwarae'r ysgol/ganolfan hamdden. Dim ond rhan fechan o fan agored nad yw'n cael ei ddefnyddio yw'r safle hwn. Mae'r cynnig yn cydymffurfio felly â maen prawf 4 ym Mholisi ISA 4.

Llifogydd

Mae safle'r cais o fewn Parth A ar y Map Cyngor Datblygu a gynhwysir yn TAN15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod perygl o lifogydd ar safle'r cais ac mae'n cael ei gynnwys ym Mharth Llifogydd 2 (Afonydd). Defnydd diwydiannol yw'r defnydd arfaethedig ac mae hynny'n cael ei ddynodi'n ddatblygiad llai agored i niwed.

Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd gyda'r cais cynllunio ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i broblemau yn deillio o ostwng/ailbroffilio lefelau'r safle sy'n gysylltiedig â digwyddiad llifogydd eithafol, sef llifogydd sydd â thebygolrwydd o 0.1% o ddigwydd bob blwyddyn (1 mewn 1000) ynghyd â lwfans ar gyfer cynnydd mewn llif oherwydd newid hinsawdd. Ni fydd digwyddiad 1% + newid hinsawdd yn effeithio ar y safle.

Mae dadansoddiad manwl o'r effaith gan ddefnyddio data'r model hydrolog ar gyfer Afon Goch wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r gwerthoedd gwirioneddol a fodelwyd ar gyfer dyfnder (a chyflymder) llifogydd yn dangos dyfnder cyfartalog o 11mm a chyflymder o 0.03metr yr eiliad ac mae CNC yn cytuno bod hyn yn fychan iawn. Mae CNC yn cytuno na fyddai ailbroffilio'r safle yn cael effaith andwyol ar y ddarpariaeth storio llifogydd a llwybrau llif presennol ac mewn gwirionedd mae'n dangos fod llai o risg o lifogydd i unedau masnachol ymhellach i lawr yr afon.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â gofynion Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen unrhyw fesurau lliniaru llifogydd ychwanegol os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r darluniau a gyflwynwyd.

Dyluniad

Mae'r cynnig yn cynnwys dau flocc o unedau diwydiannol deulawr, gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 1386 metr sgwâr. Bydd to yr unedau'n gogwyddo i un cyfeiriad ar ongl isel. Bydd y prif ddefnydd a ddefnyddir i orchuddio wynebâu'r unedau mewn lliw arian metel/llwyd. Bydd y prif fynedfeydd yn cynnwys unedau gwydr uchder dwbl er mwyn awyru a gadael goleuni i mewn i'r llawr gwaelod a'r llawr cyntaf.

Mae Polisi PCYFF3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn nodi bod rhaid i gynigion arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth iawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Rhoddir cefnogaeth arbennig i ddyluniad arloesol sydd yn arddangos effeithlonrwydd ynni.

Mae Maen Prawf 1 yn nodi ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae Maen Prawf 2 yn nodi ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol, gan gynnwys yr effaith ar y prif fynedfeydd i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effaith ar y strydwedd a'r dreftadaeth hanesyddol a diwylliannol leol a'i fod yn ystyried topograffi'r safle yn ogystal â phrif nenlenni neu gefnennau.

Mae Maen Prawf 3 yn nodi ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad. Mae'n gydnaws ag adeiladau cyfagos ar y stad ddiwydiannol ac mae'r ansawdd yn uchel. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF3.

Mae Polisi PCYFF4 yn y CDLIC yn ymwneud â Dylunio a Thirlunio ac mae'n datgan y dylai pob cynnig fod yn gydnaws â'r hyn sydd o'i amgylch. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (mewn ffordd sy'n briodol i natur, graddfa a lleoliad y datblygiad arfaethedig) sut yr ystyriwyd materion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio a bydd hyn yn cael ei ystyried yn yr adran tirlunio. Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion polisi PCYFF4 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ynni

Mae Polisi Strategol PS6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt yn datgan na fydd cynigion yn cael eu caniatáu oni bai y gellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i sut fydd y cynnig yn lleihau'r galw am ynni a bod yn effeithlon o ran ynni.

Mae Polisi PCYFF5: Rheoli Carbon yn datgan y bydd rhaid i gynigion ddangos sut y rhoddwyd sylw i'r goeden ynni ym Mholisi Strategol PS6 a manteisio i'r eithaf ar gyfraniad ynni adnewyddadwy neu ynni carbon isel i fodloni gofynion y cynnig i wneud y gorau o ynni a gwastraff.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan fod darparu twf glân a datgarboneiddio ynni yn hanfodol o ran datblygu gwytnwch yn erbyn effeithiau newid hinsawdd.

Gan fod hwn yn gynnis ar gyfer datblygiad o fwy na 1,000 metr sgwâr nad yw'n ddatblygiad preswyl cyflwynwyd Datganiad Ynni gyda'r cais. Mae'r Datganiad Ynni'n datgan y bydd y cynigion yn cydymffurfio â gofynion Maen Prawf 1, Rhan L o'r Rheoliadau Adeiladu. Bydd cyfradd allyriadau CO2 a gyfrifwyd ar gyfer yr adeiladau ar ôl eu hadeiladu yn llai na'r allyriadau targed a bennir yn y rheoliadau. Ni fydd yr ynni a ddefnyddir yn uwch na'r Prif Ddefnydd Ynni Targed.

Mae'r cynnig yn cynnwys lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 14 o fannau gwefru cerbydau trydan. Gosodir amod ar y caniatâd i ofyn am ragor o fanylion am leoliad y mannau gwefru a'r amserlen weithredu.

Bennir bod y cynnig wedi ystyried holl ofynion Polisi Strategol PS6 a Pholisi PCYFF5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n cyfrannu at leihau allyriadau carbon cenedlaethol.

Ecoleg/Seilwaith Gwyrdd a Thirlunio

Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 yn y CDLIC yn datgan bod rhaid i gynigion wella bioamrywiaeth. Mae'r cynnig yn cynnwys gosod blychau adar a gwenyn ar y coed aeddfed ar derfyn y safle.

Y cyngor a ddiweddarwyd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yw y dylid dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision.

Cyflwynwyd Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol i gyd-fynd â'r cais cynllunio ac roedd yn nodi nad oedd y safle'n cael ei ddefnyddio gan Rywogaethau Ewropeaidd a Warchodir. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon â'r arfarniad ecolegol. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod y mesurau lliniaru a nodir yn yr arfarniad ecolegol yn cael eu cyflawni.

Bydd rhaid cael gwared â'r gwrych a'r wal gerrig ar hyd ffin orllewinol y safle i ganiatáu mynediad i'r safle a chreu lleiniau gwelededd digonol i Stryd Mona.

Dyluniwyd y gwaith tirlunio i greu seilwaith gwyrdd cadarn newydd ar gyfer y datblygiad ac mae'n cynnwys plannu coed, gwrychoedd a llwyni, gan gynnwys rhywogaethau brodorol, er mwyn cryfhau gwerth ecolegol y cynigion. Bydd y cynigion tirlunio'n cynnwys plannu rhywogaethau amrywiol o goed trwm iawn i wella amrywiaeth y rhywogaethau ar y safle ac ychwanegu at fwynderau gweledol.

Mae'r cynnig yn unol â gofynion Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Pennod 6 Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r cyngor diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Ystyriaethau Priffyrdd a Chynaliadwyedd

Mae Polisiâu Strategol PS4 a PS5 yn y CDLIC yn ymwneud â datblygiad cynaliadwy a thrafnidiaeth ac mae'n nodi y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio a ble gellir dangos ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae'r egwyddorion hyn yn cael eu hailadrodd ym Mholisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12 ac yn Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth. Mae Polisi TRA2 yn sicrhau bod datblygiad yn cydymffurfio â Safonau Parcio'r Cyngor.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth gyda'r cais cynllunio ac mae'n cynnwys ystyriaeth o'r darpariaethau a'r gofynion yn gysylltiedig â chynaliadwyedd lleoliad y datblygiad, yn unol â TAN 18. Daw'r Datganiad Trafnidiaeth i'r casgliad bod y datblygiad yn annhebygol o greu nifer sylweddol o deithiau cerbydau ychwanegol felly ni fyddai'n cael unrhyw effaith o bwys ar y rhwydwaith priffyrdd. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu lleoedd parcio ar gyfer ceir a beiciau.

Bydd mynediad newydd i gerbydau'n cael ei adeiladu o Stryd Mona ac mae'r cyfrifiad ar gyfer y ddarpariaeth parcio yn seiliedig ar gyfuniad o ddefnyddiau B1, B2 a B8. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 33 o leoedd parcio (gyda 6 ohonynt yn rhai hygyrch) a lle ar gyfer 10 beic. Yn ogystal, mae lwfans ar gyfer darparu seilwaith i gefnogi hyd at 15 o fannau gwefru cerbydau trydan.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r trefniadau parcio a mynediad ac maent wedi argymhell amodau'n gysylltiedig â phriffyrdd.

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi TRA2, TRA4, PS4 a PS5 yn y CDLIC, yn ogystal â'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Safonau Parcio' a TAN 18.

Yr Iaith Gymraeg

Mae Paragraff 3.25 ym Mholisi Cynllunio Cymru'n datgan fod y Gymraeg yn rhan o'r ffabrig cymdeithasol a diwylliannol a bydd ei llesiant i'r dyfodol yn dibynnu ar bob math o ffactorau. Dylai'r system gynllunio ystyried y Gymraeg, a thrwy wneud hynny, gyfrannu at ei defnyddio a'r nod llesiant y Gymraeg sy'n Ffynnu.

Mae amcan llesiant Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015, 'Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu', yn datgan bod diwylliant a'r Gymraeg yn gwneud cyfraniad nodedig i fywiogrwydd cymunedau. Mae'r polisiâu'n cefnogi hyrwyddo diwylliant a'r Gymraeg ac annog a gwella llesiant cymdeithasol ac iechyd trwy gynnig cyfleoedd ar gyfer rhyngweithio cymdeithasol, profiadau diwylliannol a gweithgarwch corfforol. Mae'r Gymraeg a diwylliant Cymreig yn gwneud cyfraniad unigryw i hyfywedd cymunedau.

Mae Polisi Strategol PS1 yn y CDLIC yn cefnogi defnyddio'r Gymraeg a'i nod yw amddiffyn, hyrwyddo a gwella'r Gymraeg. Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae dyletswydd ar Awdurdodau Cynllunio, pan fyddant yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) yn cefnogi hyn hefyd, ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2019) yn darparu canllawiau pellach ar sut mae disgwyl i ystyriaethau'n gysylltiedig â'r Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

Nodir y bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau. Mae'r trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad / Adroddiad yn cael eu hamlygu ym Mholisi PS1 yn y CDLIC ac yn Niagram 5 yn y CCA.

Gan fod arwynebedd llawr yr unedau busnes arfaethedig yn fwy na 1,000 metr sgwâr, mae angen Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi derbyn Datganiad Iaith Gymraeg a chadarnhawyd bod asesiad o effaith y datblygiad arfaethedig ar y Gymraeg yn dderbyniol iawn. Mae'r datganiad yn bodloni gofynion methodoleg y CCA perthnasol ar gyfer paratoi dogfen o'r fath. Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg yn croesawu'r mesurau lliniaru/uchafu a nodwyd, yn enwedig yr ymrwymiad i geisio cymorth gan y gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd i adnabod tenantiaid lleol ar gyfer yr unedau.

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS1 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol 'Cynnal Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'.

Effaith ar eiddo preswyl/adeiladau diwydiannol cyfagos

Mae effaith y cynnig, ar fwynderau defnyddwyr tir cyfagos yn benodol, wedi cael ei ystyried, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Rhoddwyd sylw penodol i isadran 6 ac mae'n nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os yw'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo preswyl lleol neu ddefnyddwyr eiddo neu dir lleol arall. Mae'r eiddo preswyl agosaf tua 105m oddi wrth safle'r cais ac ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd y pellter a'r defnyddiau tir rhwng yr eiddo preswyl a safle'r cais. Mae'r uned ddiwydiannol agosaf tua 16m oddi wrth ffin Ogleddol y safle ac ni ystyrir y bydd y datblygiad hwn yn cael unrhyw effaith ar yr uned ddiwydiannol hon.

Casgliad

Bydd y cynnig yn darparu unedau llai a fyddai'n addas ar gyfer busnesau newydd, yn ogystal â'r angen am unedau mwy ar gyfer gwahanol fathau o fusnesau. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir yng nghorff yr adroddiad. Mae'r unedau diwydiannol yn rhai o ansawdd uchel a bydd y dyluniad yn cyd-fynd â ffurf gyffredinol datblygiad ger y safle. Mae'r cynnig yn darparu nifer o welliannau i fioamrywiaeth ac mae'n darparu mannau gwefru cerbydau trydan hefyd, gan gyfrannu tuag at ofynion sero net. Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy iawn ac mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r fynedfa a'r trefniadau parcio. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg ac ni fydd yn cael effaith ar eiddo preswyl/unedau diwydiannol cyfagos.

Mae CNC wedi cadarnhau bod y cynnig yn cwrdd â gofynion Adran 7 ac Atodiad 1 yn y TAN15 presennol ac, oherwydd hynny, nid oes angen unrhyw fesurau lliniaru llifogydd ychwanegol os yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r darluniau a gyflwynwyd.

Argymhelliaid

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

(01) Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd yn berthnasol iddo yn dechrau dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Os bydd unrhyw lygredd yn cael ei ddarganfod, ni fydd unrhyw waith adeiladu pellach yn cael ei wneud tan y bydd Strategaeth Adferiad yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y gwaith wedi hynny yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er budd iechyd y Cyhoedd.

(03) Bydd yr adeiladau a ganiateir yma yn cael eu defnyddio i'r dibenion a nodir yn nosbarthiadau B1, B2 a B8 o'r Gorchmynion Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd0 1987.

Rheswm: Er mwyn diffinio cwrpas y caniatâd hwn.

(04) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu fydd yn cael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a rhaid iddo gael ei ollwng rhwng y tyllau archwilio rhifau SH43928201 a SH43927301 fel y'u dangosir ar y rhan fap o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n unol â'r casgliadau a'r argymhellion a gynhwysir yn Adran 7 yr Arfarniad Ecolol Rhagarweiniol gan Alison Johnston dyddiedig 18/1/23, diwygiwyd 14/2/23, a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2023/275.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(06) Ni fydd unrhyw waith tori coed a chlirio gwrychoedd yn cymeryd lle rhwng 1 Mawrth a 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn oni bai fod y coed a'r gwrychoedd wedi cael eu harchwilio gan ecolegydd cymwys er mwyn cadarnhau nad oes unrhyw adar yn nythu yno. Dylai canlyniadau'r arolwg fod ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn ar y datblygiad.

Rheswm: Osgoi amharu ar/achosi niwed i adar sy'n nythu.

(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) Mae'n rhaid i'r safle gael ei dirlunio yn unol â darlun rhif 4358:101 Rev E a 4358 201 Rev C yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag fydd yn digwydd gyntaf. Mae'n rhaid cynnal y cynllun tirlunio am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn. Os bydd unrhyw goed neu lwyni yn marw, yn cael eu difrodi neu eu heintio'n ddifrifol o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio yna bydd coed a llwyni o'r un maint a rhywogaeth â'r rheiny a blannwyd yn wreiddiol yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Mae'n rhaid i'r blychau ystlumod ac adar a ddangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C gael eu gosod cyn i'r unedau diwydiannol gael eu defnyddio. Wedi hynny, mae'n rhaid cynnal y blychau ystlumod ac adar am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â Pholisi AMG5 a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

(10) Cyn defnyddio'r unedau ar y safle, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Dôl ar gyfer sefydlu gweunwellt sydd yn rhoi manylion am baratoi tir, hau a chynnal y ddôl, fel y dangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid rhoi'r Cynllun Rheoli Dôl ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, a'i gynnal am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Er budd ecoleg

(11) Mae'n rhaid cyflwyno manylion llawn y lloches aeafgysgu ar gyfer ymlusgiaid, fel y'i dangosir ar ddarlun rhif 4358 201 Rev C, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo cyn i neb ddefnyddio'r unedau ar y safle. Mae'n rhaid cwblhau'r lloches aeafgysgu i ymlusgiaid a'i chynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir trwy hyn.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(12) Cyn i neb ddefnyddio'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn, mae'n rhaid cyflwyno cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol (gan gynnwys amserlen ar gyfer rhoi'r cynllun ar waith) i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn caniatâd ysgrifenedig ganddo. Mae'n rhaid i'r cynllun gael ei ddylunio i sicrhau nad oes unrhyw orlif goleuni ar dir neu eiddo cyfagos a rhaid cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau, gan gynnwys unedau goleuo, manylion gorlif golau, lampau, lled pelydrau ac unrhyw gyflau gwrthddallu a ddefnyddir. Mae'n rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad a ganiateir trwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynderau'r ardal ac er budd bioamrywiaeth.

(13) Mae'n rhaid i'r mynediad gael ei gosod allan a'i hadeiladu'n unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn ac wedi hynny mae'n rhaid ei gynnal a'i gadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(14) Bydd y mynediad yn cael ei adeiladu gyda'i raddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl ochr agosaf y ffordd gerbydau gerllaw.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn unol â gofynion Priffyrdd

(15) Bydd y mynediad yn cael ei adeiladu gyda llain welededd o 2.4 metr wrth 45 metr y naill ochr a'r llall. Ni chaniateir unrhyw wrthrych dros 1 metr o uchder uwchlaw lefel y ffordd gerbydau o fewn y llinellau gwelededd ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(16) Bydd y fynedfa yn cael ei gorffen gydag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl ochr agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn i'r defnydd a gymeradwyir trwy hyn gychwyn.

Rheswm: I sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Priffyrdd

(17) Bydd y lleoedd parcio ceir yn cael eu cwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir trwy hyn gychwyn ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny'n unig.

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

(18) Ni fydd gwaith ar y Datblygiad yn cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu'n cynnwys:

- (i) Y llwybr i ac o'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau cyflenwi;
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a cherbydau cyflenwi i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith adeiladu, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;
- (iii) Amseru ac amllder cerbydau adeiladu a cherbydau cyflenwi i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan ystyried lleihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i'r safle ar gyfer cerbydau adeiladu, gan gynnwys ystyried elfennau sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau ar y rhwydwaith;
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd, yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn defnyddio cerbydau modur;
- (vi) Y trefniadau i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer gweithwyr sy'n gweithio ar y safle ac ar gyfer ymwelwyr;
- (vii) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a chadw peiriannau a deunyddiau;
- (viii) Manylion y mesurau i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r Cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(19) Cyn i'r datblygiad a gymeradwyir trwy hyn gael ei ddefnyddio am y tro cyntaf rhaid cyflwyno manylion llawn am y manau gwefru cerbydau trydan i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys gwybodaeth am yr unedau gwefru/pwyntiau cysylltu a lleoliad y manau gwefru, ynghyd ag amserlen weithredu. Wedi hynny bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn darparu buddion amgylcheddol, yn unol â Pholisi TWR3 a Chynllun Strategol PS5 a PS6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

(20) 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:

- 1456-23-DAY-XX-00-DR-A-04-0003 Rev F-Trefniant Cyffredinol y Llawr Gwaelod
- AIU-ARP-ZZ-BG-DR-CD-300001 Rev P01 – Trefniadau Draenio Cyffredinol
- 1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-1001-D-GA Drychiadau
- 1456-23-DAY-XX-RF-DR-A-04-0005-Rev A 0 - Cynllun Bloc y To
- 1456-23-DAY-XX-00-DR-A-04-0002 Rev F- Cynllun Safle Arfaethedig
- AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CE-500001 Rev P01 – Trychiadau Gwaith Cloddio
- AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200001 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 1
- AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200002 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 2
- AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200003 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 3
- AIU-ARP-ZZ-XX-DR-CH-200004 Rev P01 – Taflen Tracio Cerbydau 4
- Cynllun Plannu – 4358 201 Rev C
- Gosodiad Tirlunio – 4358 101 Rev E
- 1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-2001 Rev D Trychiadau Safle
- 1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0003 Rev A- Storfa Wastraff – Cynlluniau a Drychiadau Trefniadau Cyffredinol
- 1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0005 Rev A - Isorsaf - Cynlluniau a Thrychiadau Trefniadau Cyffredinol

- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-90-0004 Rev A Storfa Feiciau – Cynlluniau a Drychiadau Trefniadau Cyffredinol**
- **1456-23-DAY-XX-XX-DR-A-04-0001 Cynllun Lleoliad**
- **Asesiad Ynni – ARUP P01 Dyddiedig 29 Mawrth, 2023**
- **Adroddiad Cysur Thermol – ARUP P01 Dyddiedig 29 Mawrth, 2023**
- **Datganiad Dylunio a Mynediad – ARUP Dyddiedig 20 Medi 2023**
- **Strategaeth Ddraenio ac Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd – ARUP – P03 Dyddiedig 6 Ebrill 2024**
- **Datganiad Trafnidiaeth – ARUP – Dyddiedig 30 Mawrth 2023**
- **Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol – Alison Johnston dyddiedig 18 Ionawr 2023, diwygiwyd 14 Chwefror 2023**
- **Datganiad Iaith Gymraeg – ARUP Dyddiedig 24 Ionawr, 2024**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS6, PS7, PS13, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, CYF4, ISA4, AMG4, 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.