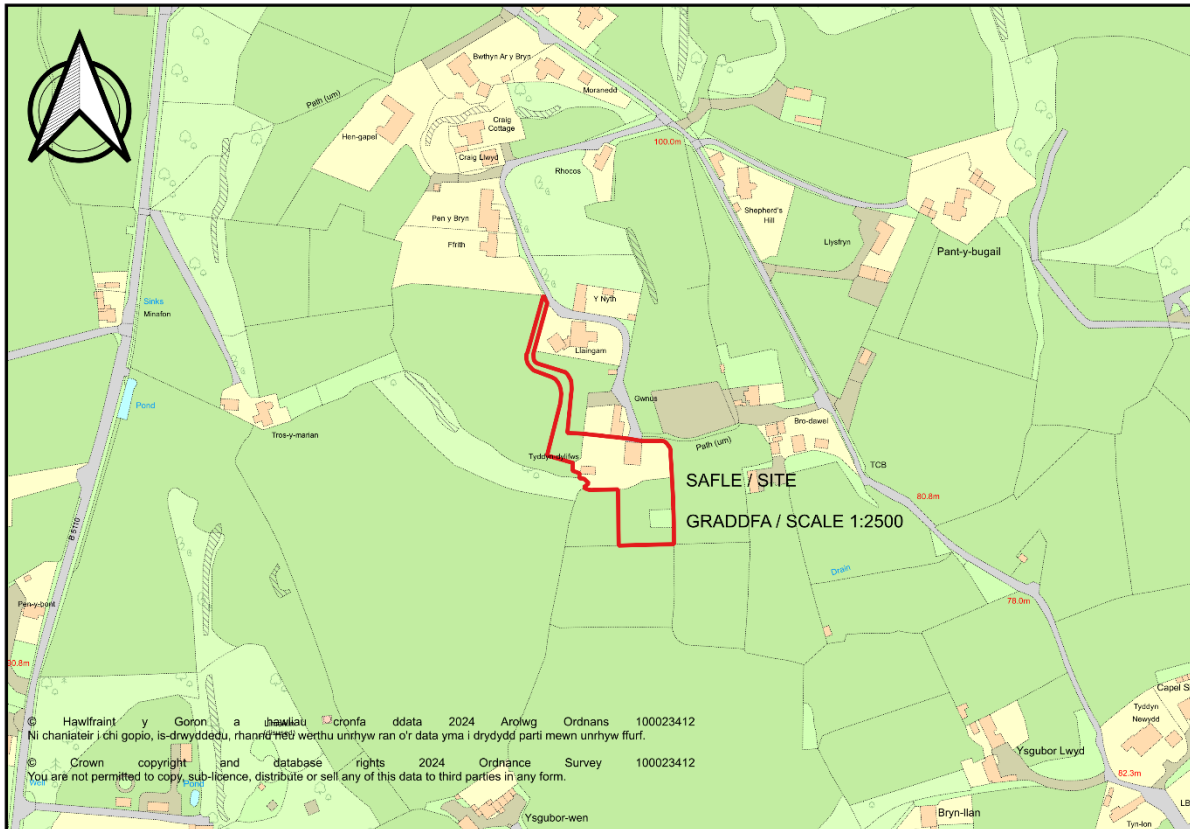


Rhif y Cais: FPL/2024/64

Ymgeisydd: Mr and Mrs Mark and Sacha Tarry

Bwriad: Cais llawn i ddimchwel y tŷ presennol ynghyd â chodi annedd yn ei le a chadw y fynedfa newydd i gerbydau y trac a'r manau parcio yn

Lleoliad: Tyddyn Dylifws, Tyn y Gongl



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2024, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd y rheswm dros wneud hynny fel a ganlyn:

- Mae'r cais yn mynd yn groes i faen prawf 7 ym Mholisi TAI 13.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Os bydd y Pwyllgor mewn sefyllfa i un ai gymerdawyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae'n rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros fynd yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn arweiniad mewn perthynas â pholisi gan swyddogion, a phleidleisio yn erbyn eu hargymhelliad dim ond os oes rhesymau cynllunio materol, gwirioneddol wedi'u hadnabod. Gwneir cofnod manwl o reswm (resymau) y Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei roi yn feil y cais. Os penderfynir mynd yn groes i argymhelliad y swyddog, a bod hynny yn peri costau apêl, bydd y Pwyllgor yn mynd i bleidlais wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais waeth beth yw gofynion paragraff 4.1.18.5 yn y Cyfansoddiad.”

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi;

“Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi'r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, ac a yw rhesymau o'r fath yn rhesymau cynllunio materol a gwirioneddol, gan drafod y materion defnydd tir a godwyd.”

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn:

· Maen Prawf 7 Polisi TAI13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Mae maen prawf 7 Polisi TAI 13 yn nodi 'Y tu allan i ffiniau datblygu, dylai lleoliad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o raddfa a maint cyffelyb, ac ni ddylai gael effaith gweledol sylweddol sy'n fwy na'r annedd bresennol er mwyn integreiddio i mewn i'r tirlun. Mewn amgylchiadau eithriadol, efallai y cefnogir annedd fwy, sydd wedi'i dylunio'n dda, sydd ddim yn arwain at effaith weledol mwy sylweddol.'

Bydd y cais yn arwain at annedd sydd 129% yn fwy na'r annedd bresennol; fodd bynnag, mae'r annedd newydd yn cynnwys dyluniad o ansawdd uchel sy'n defnyddio deunyddiau o ansawdd megis cladin carreg, paneli coed a llechi Cymreig naturiol, a law yn llaw â gwaith tirlunio priodol, bydd yn gwella dyluniad yr annedd bresennol ac yn cyd-fynd â'r tirlun. Mae gan yr annedd bresennol estyniad to fflat dau lawr yn y cefn, nad yw'n cyd-fynd â ffurf cyffredinol y datblygiad yn yr ardal. Er bod yr annedd newydd 129% yn fwy na'r annedd bresennol, ni fydd yn cael effaith weledol mwy sylweddol na'r annedd bresennol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac Ardal Tirwedd Arbennig, ac ni ellir ei weld dim ond o bellter cyfagos.

Ystyrir, felly, nad yw'r annedd newydd yn cael effaith weledol mwy sylweddol na'r annedd bresennol, ac mae'r argymhelliad yn parhau i gymeradwyo'r cais.

Casgliad

Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau yn y CDLIC fel y nodir ym mhrif gorff yr adroddiad Mae'n glir bod angen llawer o waith ar yr eiddo er mwyn ei adfer i safon dderbyniol, o ganlyniad bernir nad yw'n economaidd adnewyddu a chadw'r annedd presennol yn yr achos hwn a bod ei ailadeiladu'n ddatrysiad addas a chynaliadwy yn y tymor hir. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cynllun rhagorol i wella bioamrywiaeth ar y safle yn unol â'r canllaw diweddaraf ym Mholisi Cynllunio Cymru. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r fynedfa a'r lôn newydd a bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(03) Rhaid datblygu'r safle yn unol â'r Mesurau Osgoi Rhesymol sydd wedi'u nodi yn Adran 9.0 o'r Arolwg Rhywogaethau a Warchodir, fersiwn 0.1, dyddiedig 24 Mai a 15 Mehefin 2023 gan Bev Plummer Ecology a gyflwynwyd o dan gais rhif FPL/2024/64.

Rheswm: I warchod unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar sy'n nythu sydd ar y safle.

(04) 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

(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw ar doeau'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: I sicrhau bod yn datblygiad er budd amwynder.

(06) Rhaid cyflwyno gwybodaeth am y goleuadau allanol a fydd yn cael eu gosod ar y safle a bydd rhaid i'r cynllun goleuo gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynlluno Lleol cyn i'r goleuadau gael eu gosod. Rhaid datblygu'r safle'n gwbl unol â'r cynllun goleuo a gymeradwywyd a'i gadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynder lleol a bioamrywiaeth.

(07) Yn unol â'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2024/64, cyn dechrau defnyddio'r annedd bydd rhaid cyflwyno gwybodaeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â lleoliad y blychau ystlumod ac adar a fydd yn cael eu gosod ar y coed aeddfed o amgylch y safle a'r blychau gwenoliaid a fydd yn cael eu gosod ar ochr Ogleddol neu Ddwyreiniol yr annedd a bydd rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo'r wybodaeth yn ysgrifenedig. Yna, bydd rhaid gosod y blychau ystlumod ac adar cyn dechrau defnyddio'r annedd a'u cadw ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG5 a phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

(08) Rhaid tirweddu'r safle yn gwbl unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddechrau defnyddio'r datblygiad, pa un bynnag a ddaw gyntaf. Rhaid cadw a rheoli'r cynllun ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma. Os deuir o hyd i goed neu lwyni sydd wedi marw, sydd yn marw, neu sydd wedi'u difrodi neu eu heintio'n ddifrifol hyd at bum mlynedd ar ôl cwblhau'r cynllun tirweddu rhaid plannu coed neu lwyni newydd yn eu lle o'r un rhywogaeth a maint â'r coed neu lwyni gwreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal leol.

(09) Cyn dechrau datblygu'r safle rhaid cyflwyno gwybodaeth am ddeunyddiau'r arwynebeddau allanol, yn cynnwys eu lliw, a bydd rhaid i'r wybodaeth gael ei chymeradwyo'r ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(10) Bydd y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol a'r cynlluniau a dderbyniwyd ar gais cynllunio FPL/2024/64.

- **Cynllun Lleoliad**
- **Croestoriad o'r pwll**
- **Cynllun Safle Arfaethedig – A.02 Rev A**
- **Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig – A.01.02**
- **Cymhareb Strydwedd – A.02.03**
- **Cynllun Gwella Bioamrywiaeth**
- **Datganiad Seilwaith Gwyrdd (Diowygiedig) Ebrill 2024**
- **Arolwg Strwythurol – Egniol 9976-ECL-XX-ZZ-RP-S-0001 Rev 01 Chwefror 2024**
- **Arolwg Rhywogaethau a Warchodir Fersiwn 0.1 – Bev Plummer Ecology dyddiedig Mehefin 2023**

Rheswm: Er mwyn osgoi amhaeaeth.

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: PS6, PS19, PS5, PCYFF4, PCYFF3, PCYFF1, PCYFF2, TRA2, TRA4, TAI13, AMG5

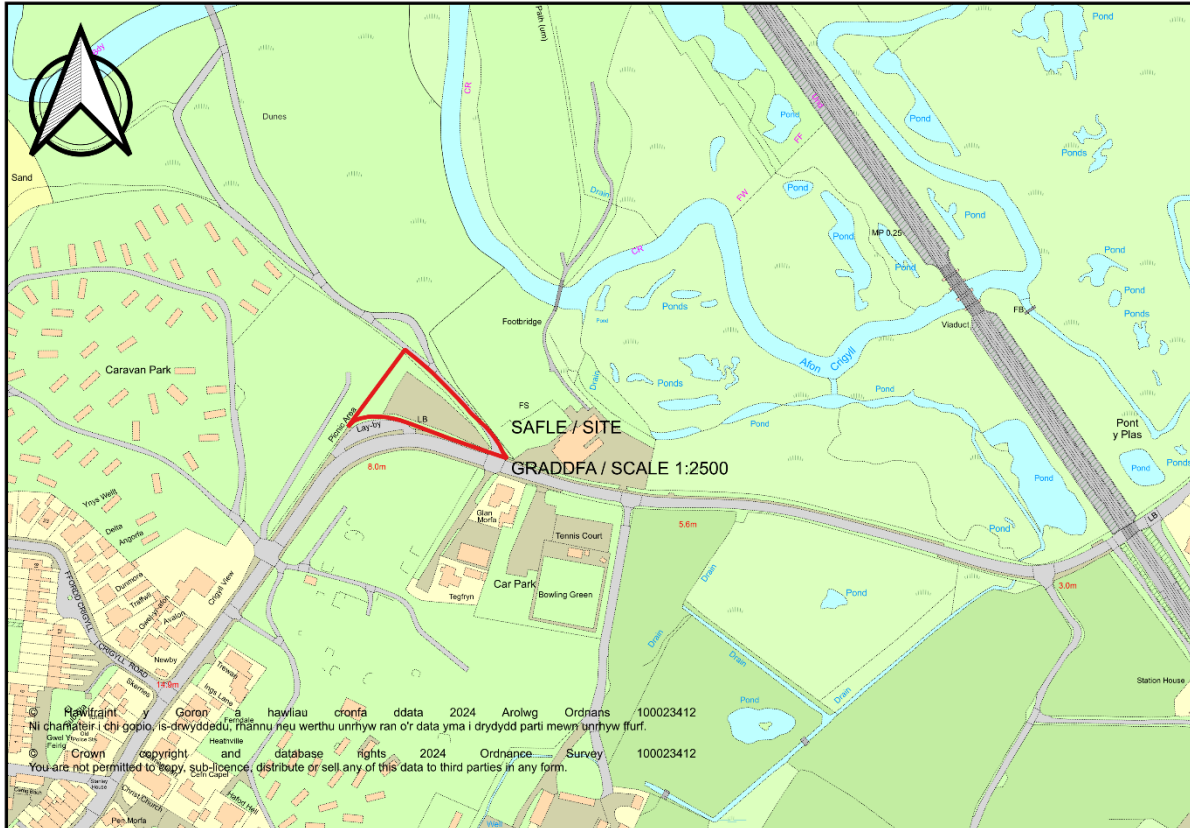
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/40

Ymgeisydd: Anglesey Golf Club

Bwriad: Cais llawn ar gyfer defnyddio y iard presennol i leoli gynwysyddion storio ar dir yn

Lleoliad: Anglesey Golf Club, Station Road, Rhosneigr.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol.

Yn y Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024 bu'r Aelodau argymhell cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 19 Mehefin a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Yn ei gyfarfod ar 24 Gorffennaf 2024, penderfynodd aelodau gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Nodwyd y rhesymau canlynol dros wneud hynny;

i. Mae'r Clwb mewn trafferth ariannol. Os na chymeradwyr y cais bydd y Clwb yn cau, gan arwain at gollu swyddi.

- ii. Bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn gwella ymddangosiad gweledol yr ardal leol.
- iii. Nid yw'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Mewn amgylchiadau o'r fath, mae paragraff 4.6.12.1 yng Nghyfansoddiad y Cyngor yn nodi: "Os bydd y Pwyllgor mewn sefyllfa i un ai gymerdawyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad y Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod dilynol er mwyn caniatáu amser i swyddogion adrodd ar y mater ymhellach. Mae'n rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros fynd yn groes i argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dilyn arweiniad mewn perthynas â pholisi gan swyddogion, a phleidleisio yn erbyn eu hargymhelliad dim ond os oes rhesymau cynllunio materol, gwirioneddol wedi'u hadnabod. Gwneir cofnod manwl o reswm (resymau) y Pwyllgor, a bydd copi yn cael ei roi yn ffeil y cais. Os penderfynir mynd yn groes i argymhelliad y swyddog, a bod hynny yn peri costau apêl, bydd y Pwyllgor yn mynd i bleidlais wrth wneud penderfyniad ynghylch y cais waeth beth yw gofynion paragraff 4.1.18.5 yn y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi; "Bydd adroddiad pellach y swyddog yn nodi'r rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, ac a yw rhesymau o'r fath yn rhesymau cynllunio materol a gwirioneddol, gan drafod y materion defnydd tir a godwyd."

Felly, bydd yr adroddiad hwn yn ystyried y materion hyn:

1. Ymateb i'r rhesymau dros gymeradwyo'r cais.

Mae'r Clwb mewn trafferth ariannol, ac os na chymeradwyir y cais, bydd y clwb yn cau gan arwain at golli swyddi – Yn dilyn y cyfarfod, gofynnwyd i'r asiant ddarparu tystiolaeth ariannol o'r sefyllfa ariannol bresennol, ac mae'r manylion wedi'u darparu erbyn hyn. Er y cydnabyddir bod y clwb mewn trafferthion ariannol, ac y bydd yn cau ac y bydd swyddi'n cael eu colli os na chymeradwyir y cais, ni chredir bod buddion economaidd y datblygiad yn fwy na'r niwed gweledol a gaiff y datblygiad ar yr ardal leol.

ii. Bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn gwella ymddangosiad yr ardal leol– Er bod y wybodaeth a ddarparwyd i gefnogi'r cais yn nodi y bydd y gwaith tirlunio arfaethedig yn cael ei gwblhau yn ystod 5 mlynedd, mae'r Uwch Swyddog Cynllunio - Tirlun a Choed, wedi adolygu'r dogfennau ac yn dweud y byddai'r gwaith plannu arfaethedig ar gyfer lliniaru'r datblygiad yn cymryd rhwng 10-15 i'w sefydlu'n gyflawn ar safle arferol, ond mae'r safle mewn lleoliad agored, yn profi gwyntoedd cryf a byddai aer hallt yn effeithio'n sylweddol ar unrhyw waith plannu. Byddai'n heriol tyfu unrhyw goed ar y safle, ac oherwydd hyn, byddai'r datblygiad yn creu effaith weledol am gyfnod hir o amser.

iii. Nid yw'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored – Mae'r safle 150 medr i ffwrdd o ffin ddatblygu Rhosneigr, ac felly yn nhermau cynllunio, mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored.

Yn dilyn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, gofynnwyd i'r asiant ddarparu manylion ynghylch lle byddai cerbydau'n parcio pe byddai'r safle'n cael ei ddatblygu. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw wybodaeth bellach wedi'i darparu.

Casgliad

Mae'r safle mewn lle amlwg mewn cefn gwlad agored ac mae'r cynnig yn debygol o arwain at ddatblygiad annerbyniol yng nghefn gwlad yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4 a CYF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn y bydd y cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol mewn cefn gwlad agored yn groes i bolisi PCYFF 1, PCYFF 3 a PCYFF 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

(02) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried bod y cais yn tynnu'n groes i faen prawf 1, 2 a 4 o Bolisi CYF 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Rhif y Cais: FPL/2023/15

Ymgeisydd: Grwp Cynefin

Bwriad: Cais llawn i godi 15 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a chreu ffordd mewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Haulfryn, Scotland Terrace, Bodffordd.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais y Cynghorydd P Ellis oherwydd pryder lleol, a'r Cynghorydd N Dafydd oherwydd pryderon ynghylch diogelwch y briffordd.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf, 2024 penderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle. Ymwelwyd â'r safle ar 15 Gorffennaf a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais llawn ar gyfer codi 15 annedd yn cynnwys byngalo sengl, teras o 3 eiddo dau lawr, tri pâr o eiddo pâr dau lawr, annedd dau lawr sengl a dau bâr o fyngalos pâr ynghyd â chodi mynedfa newydd i gerbydau, gwaith tirlunio a draenio. Gellir cael mynediad i'r safle oddi ar y B5109 a bydd wedi'i leoli rhwng Capel Sardis a'r eiddo sy'n cael ei adnabod fel Haulfryn.

Mae'r safle wedi'i leoli drws nesaf i Gapel Sardis, yn ogystal â rhedeg y tu ôl i'r capel a'r annedd breswyl sy'n cael ei hadnabod fel Haulfryn. Yn ogystal, mae'n rhedeg i gefn anheddau preswyl wedi'u lleoli ar ystâd breswyl Maes yr Orsedd, sy'n cynnwys anheddau un llawr. Mae'r safle wedi'i leoli'n gyfagos i ffin ddatblygu Bodffordd, fel y diffinnir dan Bolisi TAI 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw;

- i. Egwyddor y datblygiad preswyl
- ii. Ystyriaethau mewn perthynas â'r briffordd a chynaliadwyedd
- iii. Effaith ar eiddo cyfagos
- iv. Materion draenio a llifogydd
- v. Ystyriaethau i ecoleg a fioamrywiaeth

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
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 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
SP Energy Networks	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Gohebiaeth reolaidd mewn perthynas â thirlunio/plannu. Yn cefnogi'r cynllun diwygiedig.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu ffigyrau mewn perthynas â thai.
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage)	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Yn cefnogi'r cais gan ei fod ar gyfer anheddau fforddiadwy, ac ni chredir y bydd y cais yn achosi newid sylweddol yn yr ardal leol.
Cynghorydd Paul Charles Ellis	Wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon lleol.
Dwr Cymru Welsh Water	Wedi darparu nodiadau/canllawiau ymgynghorol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am wybodaeth bellach ynghylch y llain weledd, y gysgodfan fysiau a mabwysiadu'r ffordd ystâd. Wedi cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad, ac wedi darparu canllawiau ynghylch rhywogaethau gwarchoddedig. Wedi cadarnhau bod eu hymateb yn ddilys ar ôl derbyn darluniadau diwygiedig.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Canllawiau sylfaenol ynghylch materion amgylcheddol ac adeg gweithredu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Mae'r safle'n annhebygol o brofi llifogydd. Bydd angen gwybodaeth fel rhan o gais SUDS o ran cysylltedd dŵr arwyneb.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Rhoi arweiniad ar y polisiau perthnasol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Angen cyfraniad ariannol o £73,542 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Bodffordd
Cyngor Cymuned Bodffordd Community Council	Yn gwrthwynebu oherwydd diogelwch y briffordd, methu a chefnogi ad-leoliad y gysgodfan fws, y system ddraenio methu ymdopi â'r datblygiad a dylid cael gwared ar blot 1. Ar ôl cyflwyno darluniadau diwygiedig, wedi cadarnhau bod eu gwrthwynebiad gwreiddiol dal yn ddilys.
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Non Lewis Dafydd	Wedi ei alw i mewn – pryderon ynghylch effaith ar drigolion a diogelwch y briffordd, ac wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â'r safle.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at breswylwyr eiddo cyfagos, gosod hysbyseb ger y safle a hysbyseb yn y wasg leol. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd, a'r addasiadau dilynol a wnaed i'r cynllun arfaethedig, mae dyletswydd i ail-hysbysu cymdogion, a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/07/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 31 llythyr o gynrychiolaeth a 4 sylw ar-lein. Mae'r prif faterion a godwyd wedi'u nodi isod;

- i. Diogelwch y briffordd
- ii. Colli preifatrwydd
- iii. Gorddatblygu
- iv. Effeithio ar eiddo cyfagos
- v. System draenio methu ag ymdopi ag anheddau ychwanegol
- vi. Dim cyfleusterau lleol a gwasanaeth bws gwael
- vii. Effaith ar gymeriad a diwylliant y setliad (yr iaith Gymraeg)
- viii. Mae'r cais yn gamarweiniol oherwydd roedd yr ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer datblygiad mwy, ac felly mae posibilrwydd y bydd y safle'n ehangu yn y dyfodol
- ix. Mae'r safle ar dir uwch na'r ystâd gyfagos a gall arwain at lifogydd yn yr eiddo cyfagos a cholli golau dydd
- x. Nid yw'r deunydd gorffen yn cyd-fynd â chymeriad yr ardal
- xi. Sŵn yn deillio o'r orsaf bwmpio
- xii. Dim angen lleol ar gyfer y tai
- xiii. Colli tir amaethyddol
- xiv. Gorfod ad-leoli'r gysgodfan fysiau
- xv. Un eiddo ym Maes yr Orsedd ddim wedi'i gynnwys yn y darluniadau

Ymateb i'r materion a godwyd;

- i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Briffordd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
- ii. Mae'r cais wedi'i addasu, a gwnaed plot 12 yn llai o ran graddfa, ac erbyn hyn, y cynnig yw codi byngalo pâr yn lle'r byngalo sengl. Bydd ffens 2m o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle er mwyn sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd.
- iii. Mae'r safle'n addas ar gyfer 15 annedd a pharcio cysylltiedig gyda digon o le ar gyfer y datblygiad cyfan.
- iv. Er y cydnabyddir y bydd rhai amhariadau yn ystod y cyfnod adeiladu, ni chredir y bydd yn cael effaith andwyol ar feddianwyr eiddo cyfagos, a bydd am gyfnod byr o amser yn unig.
- v. Ymgynghorwyd â'r Uned Draenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru, ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.
- vi. Er y derbynnir nad oes siopau lleol yn y pentref, mae'r safle'n agos i Langefni, ac mae wedi'i leoli ar lwybr trafniadaeth gyhoeddus.
- vii. Mae'r cynnig yn cynnwys byngalos ac eiddo dau lawr sydd i'w gweld yn yr ardal leol, felly ni chredir fod y datblygiad yn wahanol i gymeriad yr ardal. Gan fod y cynnig ar gyfer eiddo fforddiadwy, a gan fod yr Adran Dai wedi cadarnhau fod pobl ar eu rhestr aros am dai ar hyn o bryd ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith ar ddiwylliant y pentref.
- viii. Er bod y datblygwr wedi darparu cynllun diwygiedig fel rhan o'r ymgynghoriad cyn ymgeisio, mae'r cynnig presennol ar gyfer 15 annedd yn unig. Os derbynnir cais pellach yn y dyfodol, bydd y cynnig hwnnw'n cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau cyfredol bryd hynny.
- ix. Mae'r safle yn uwch o ran lefel tir na'r eiddo ar ystâd Maes yr Orsedd, sydd o amgylch y datblygiad, fodd bynnag, mae'n rhaid cyflwyno cais SUDS ynghyd â chais y datblygiad, sy'n delio gyda sut i gael gwared ar ddŵr arwyneb oddi ar y safle.
- x. Mae'r deunyddiau arfaethedig yn cynnig to llechi, rendr, coed a chladin cerrig. Mae'r deunyddiau hyn yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.
- xi. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y cyfarpar draenio yn cael eu gosod oddeutu 3-4 metr o dan y ddaear gyda dim ond y siambrau dan sêl, y fynedfa, gorchuddion y siambrau, chabinetau rheoli a ffens

y safle i'w gweld. Bydd y slab gorchudd concriid yn lleihau'r sŵn fydd yn deillio o'r cyfarpar, felly ni fydd sŵn i'w glywed o'r orsaf bwmpio.

xii. Mae'r Adran Dai wedi ymgynghori, ac wedi ddarparu ffigyrau ar nifer y bobl sydd ar y restr aros tai ar hyn o bryd, felly gellir cadarnhau bod angen am yr eiddo.

xiii. Mae'r angen am yr unedau fforddiadwy yn y lleoliad hwn yn amlwg.

xiv. Bydd y gysgodfan fysiau'n symud ychydig i gyfeiriad y gogledd orllewin o'i safle presennol, a bydd y tu allan i Gapel Sardis.

xv. Yn ôl ein cofnodion, mae'r darluniadau a gyflwynwyd yn gywir, ac nid oes eiddo ar goll rhwng 1 a 10 Maes yr Orsedd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Egwyddor y datblygiad preswyl - Mae Bodffordd yn cael ei adnabod fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 (Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol) yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (JLDP). Mae'r polisi hwn yn cefnogi'r adran dai i fodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyrannu tai a safleoedd addas nad ydynt wedi'u dyrannu o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol yn y Polisi. Mae darn bach o'r safle arfaethedig yn eistedd o fewn ffin ddatblygu Bodffordd, ond mae rhan helaeth o'r safle wedi'i leoli y tu allan i'r ffin, ond yn agos iawn iddi. Mae Polisi PCYFF 1, 'Ffiniau Datblygu', yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i'r ffin ddatblygu yn cael eu gwrthod, oni bai eu bod yn cyd-fynd â pholisïau penodol yn y JLDP neu bolisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio materol eraill.

Mae Polisi PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) yn gofyn bod datblygiadau preswyl yn cyflawni dwysedd o leiafswm o 30 tŷ fesul hecтар. Amcangyfrifir bod dwysedd y datblygiad arfaethedig yn 27 annedd fesul hecтар (dph). Er bod y dwysedd yn llai na'r hyn a ofynnir, bwriad hyn yw sicrhau bod modd darparu'r gwaith draenio cysylltiedig ar y safle. Credir bod y safle yn dderbyniol a bydd yn sicrhau nad yw'r unedau ar y datblygiad yn rhy agos at ei gilydd.

Mae Polisi TAI 4, 'Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol', yn cefnogi datblygiadau tai ar safleoedd dynodedig a safleoedd ar hap o fewn y ffin ddatblygu. Gan fod darn bach o'r safle arfaethedig o fewn y ffin ddatblygu, dylid ystyried Polisi TAI 4.

Gall Polisi TAI 16, 'Safleoedd wedi'u Heithrio', hefyd gefnogi cynigion ar gyfer tai sydd 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n agos at y ffin ddatblygu, sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r setliad. Mae rhan o'r safle yn rhedeg ar hyd cefn yr ystâd breswyl gyfagos, ac ystyrir bod datblygiad preswyl y safle yn estyniad derbyniol i'r pentref a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 y JDLP.

Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad graddfa fach, sy'n cyd-fynd â maint y setliad, oni bai y gellir dangos yn glir bod gofyniad dangosadwy am safle mwy, gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i dir addas sydd eisoes wedi'i ddatblygu, os yw hynny'n briodol. Mae Arolwg ar yr Angen o ran Tai a gwblhawyd yn 2020 yn dangos bod angen am dai fforddiadwy ym Modffordd, gyda galw penodol am eiddo dwy a thair ystafell wely, rhent cymdeithasol neu rhent canolradd. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Bodffordd yw 22 uned dros gyfnod y cynllun (sy'n cynnwys lwfans llithriant o 10%). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2022, mae cyfanswm o 2 uned wedi'u cwblhau ym Modffordd. Roedd 5 uned wedi'u penodi ar gyfer y banc tir ar hap, h.y., safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, oedd yn debygol o gael eu datblygu ym mis Ebrill 2022. Felly, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn mynd y tu hwnt i'r ddarpariaeth tai ym Modffordd.

Mae Polisi TAI 8, 'Cymysgedd Tai Priodol', yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r gydbwysedd o dai, a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hamlygu yn y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr LHMA, y Gofrestr Tai Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – rhagolygon seiliedig ar dai ac ati, i asesu addasrwydd y gymysgedd o dai mewn perthynas â'r ddau fath a daliadaeth arfaethedig ar

safleoedd datblygu i ddatrys unrhyw ddiffyg cydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r cynnwys yn cynnig cymysgedd o eiddo un llawr a dau llawr.

Gan fod un eiddo yn gorwedd o fewn ffin ddatblygu Bodffordd, nid oes angen i'r eiddo hwnnw fod yn fforddiadwy. Bydd angen i'r 14 eiddo sy'n weddill fod yn dai fforddiadwy, a byddant yn cael eu cynnwys dan Gytundeb Cyfreithiol Adran 106.

Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau os bydd y cynnig yn cael ei gymerdawyo, bydd angen talu cyfraniad ariannol gwerth £73,542 tuag at Ysgol Bodffordd.

Gan fod y cynnig yn cynnwys 15 annedd, mae'n rhaid gweithredu polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, sy'n nodi bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 tŷ newydd, neu fwy, mewn ardaloedd lle nad oes modd i fannau agored fodloni anghenion y datblygiad tai, ddarparu mannau agored priodol yn unol â safonau meincnodi Meysydd Chwarae o 2:4 hectar fesul poblogaeth o 1000. Mae asesiad wedi'i gwblhau, a gofynnir i'r datblygwr dalu cyfraniad gwerth £4623.03 ar gyfer darparu man chwarae anffurfiol i blant, a mannau chwarae gyda chyfarpar.

ii. Ystyriaethau i'r briffordd a chynaliadwyedd – fel y nodir uchod. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Briffordd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Mae'r safle yn agos i'r gysgodfan fysiau, felly mae wedi'i leoli ger rhwydwaith trafndiaeth gyhoeddus. Er nad oes siopau lleol yn pentref, mae'r safle yn agos i Langefni. Mae ysgol gynradd leol yn y pentref.

iii. Effaith ar eiddo cyfagos – codwyd pryderon gan y cyhoedd y bydd y cynnig yn effeithio ar breifatrwydd a golau dydd sy'n treiddio i eiddo cyfagos. Mae'r eiddo sydd wedi eu lleoli y tu ôl i eiddo Maes yr Orsedd yn fyngalos pâr, ac mae'r pellter rhwng yr eiddo a'r anheddau presennol yn cydymffurfio gyda chanllawiau'r Canllaw Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol.

Mae'r eiddo sengl, a adnabyddir fel Haulfryn, wedi'i leoli ar gyffordd yr ystâd arfaethedig ar y B5109. Er y bydd y cynnig yn cynhyrchu mwy o draffig ac y bydd mwy o bobl yn cerdded ger ochr yr eiddo, bydd ffens 2m o uchder yn cael ei godi ar hyn y ffin er mwyn gwahanu'r eiddo a'r ffordd ystâd. Gan fod yr eiddo wedi'i leoli ar ffordd sy'n profi traffig cyson, ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynder presennol yr eiddo hwnnw.

Codwyd pryderon hefyd ynghylch colli golau dydd yn yr eiddo presennol wrth godi ffens 2m o uchder ar ffin y safle. Fodd bynnag, caniateir datblygwyr i godi ffens 2m dan Atodlen 2, Rhan 2 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Gorchymyn Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol), ac felly gellir codi ffens heb yr angen am ganiatâd cynllunio.

iv. Materion draenio a llifogydd – Codwyd pryderon y gall y datblygiad achosi llifogydd mewn eiddo cyfagos. Fel y nodwyd uchod, bydd y datblygiad yn dibynnu ar gymeradwyaeth SUDS, fydd yn sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn rhedeg i eiddo cyfagos.

Codwyd pryderon hefyd na all y system ddraenio bresennol ymdopi ag eiddo ychwanegol, fodd bynnag mae'r Uned Ddraenio a Dŵr Cymru wedi ymgynghori, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.

Codwyd pryderon bod y tir yng nghefn y safle yn profi llifogydd, a chyflwynwyd tystiolaeth ffotograffig o 2005. Yn dilyn ymgynghoriad gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, cadarnhawyd nad ydynt wedi delio ag unrhyw achos o lifogydd yn yr ardal leol.

v. Ystyriaethau i ecoleg a bioamrywiaeth – Mae polisi strategol PS19 a Pholisi AMG5 y JLDP yn nodi bod rhaid i gynigion ddarparu gwelliannau i fioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor cyfredol ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid gweithredu dull cam wrth gam i gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar

gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os ceir effaith niweidiol ar yr amgylchedd, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio gytuno bod unrhyw safleoedd addas eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fuddion eraill, wedi'u hystyried yn llawn.

Cyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd fel rhan o'r cais. Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio ar hyd ffin y safle ac o fewn y safle ei hun. Ar ôl derbyn darluniadau diwygiedig, mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn estyniad derbyniol i'r pentref a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, mwynder eiddo cyfagos na'r ardal leol.

Argymhelliad

Caniatau - yn amodol ar lofnodi Cytundeb A106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy ac addysg a manau agored cyfraniad ariannol.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) 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 amwynder preswyl

(03) a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys pyllau arbrofi, tynnu wchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r datblygiad a ganiateir trwy hyn a chwblhau'r holl waith archeolegol yn gwbl unol â'r manylion fel y cymeradwywyd nhw'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol

b) Rhaid i adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 3 (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen deuddeg mis ar ôl cwblhau'r gwaith maes archeolegol

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Archeolegwyr Siartredig (CIfA).

(04) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer to'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd amwynder.

(05) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

Rheswm: Sicrhau y caiff y datblygiad ei weithredu yn 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 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 2, TRA 4, TAI 4, TAI 8, TAI 16, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 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.

Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2024

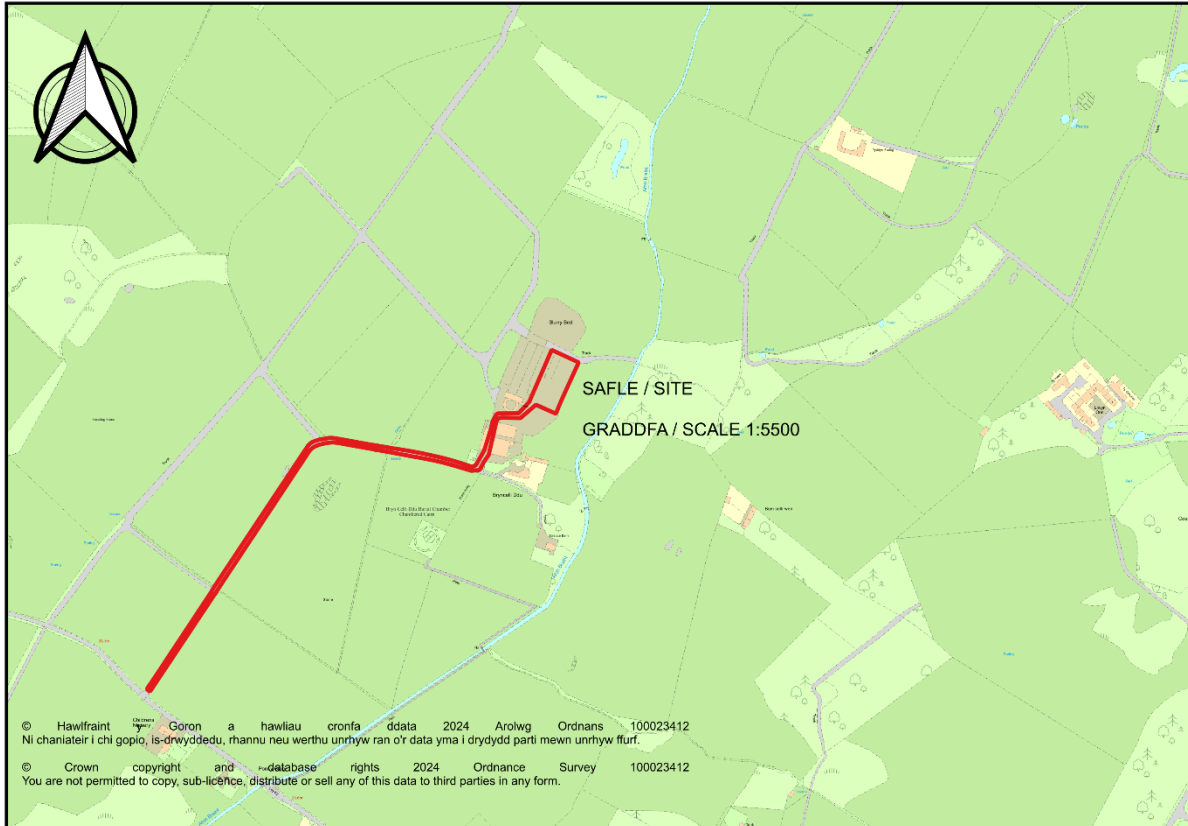
7.4

Rhif y Cais: FPL/2024/66

Ymgeisydd: Mr. Matthew Venables

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol yn

Lleoliad: Bryncelli Ddu, Llanddaniel



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn wedi'i alw mewn ar gais yr aelod lleol, Dafydd Roberts, yn sgil pryderon mewn perthynas â graddfa'r sied a'i effaith ar yr amgylchedd, gyda phryderon penodol yn ymwneud â'r Afon Braint.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 24 Gorffennaf 2024, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Awst 2024 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal wledig Llanddaniel, a cheir mynediad i'r safle drwy ddefnyddio ffordd breifat sy'n arwain o briffordd ddi-enw sy'n cysylltu Llanddaniel â ffordd arfordirol yr A4080. Nodir hefyd bod y ffordd breifat yn hawl tramwy cyhoeddus dynodedig. Mae safle'r cais y tu allan i unrhyw dirwedd ddynodedig, er bod Ardal Tirwedd Arbennig Tîr Stâd De Ynys Môn oddeutu 90m i'r dwyrain. Mae rhan helaeth o'r ardal leol yn dir amaethyddol agored gyda chaeau'n cael eu gwahanu gan wrychoedd aeddfed, gyda choedwigoedd uchel i'r gorllewin ac i'r dwyrain o'r safle. Mae'r datblygiad wedi'i leoli ar wasgar, gyda'r tir cyfagos yn cael ei ddefnyddio'n bennaf ar gyfer amaethyddiaeth neu i leoli eiddo preswyl. I'r de o'r safle ceir Beddrod Siambr Bryn Celli Ddu mewn ardal agored sydd oddeutu 350m oddi wrth y briffordd gyhoeddus. Mae safle'r cais ei hun yn rhan o ddaliad amaethyddol sy'n agos at amrywiaeth o siediau sydd eisoes ar y safle. Mae'r lleoliad dan sylw yn y cais yn cael ei ddefnyddio fel iard ac ardal ar gyfer cau silwair ar hyn o bryd.

Mae'r cais hwn ar gyfer codi sied amaethyddol a ddefnyddir i gadw'r da byw presennol ar y fferm. Mae'r fenter yn ymwneud yn bennaf â chynhyrchu llaeth, gydag oddeutu 1,499 o anifeiliaid. Mae'r asiant yn nodi bod 530 o'r anifeiliaid hyn wedi'u geni ar y fferm, ond eu bod yn cael eu magu oddi ar y fferm ar hyn o bryd, a byddant yn dychwelyd er mwyn cael eu godro ar ôl cyrraedd oed penodol. Mae'r sied o raddfa sylweddol, gyda'r arwynebedd allanol yn 2220m². Mewn perthynas â dimensiynau, bydd y sied yn mesur fel a ganlyn;

73m o hyd
30m o led
7.4mmewn uchder

Bydd y sied yn cael ei gorffen gyda tho â dalennau sment a thrawstiau coed/concrid wedi'u rhag-gastio.

Mater(ion) Allweddol

Mae prif faterion y cynllun wedi'u nodi fel a ganlyn;

- Cyfiawnhad
- Egwyddor y datblygiad
- Effaith weledol
- Dyluniad
- Ecoleg/Amgylcheddol
- Priffyrdd

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

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

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Annhebygol o fod olion archeolegol oherwydd gwaith cynt.
Draenio / Drainage	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda'r nodweddion gwella ecoleg ac datganiad isadeiledd gwyrdd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Ddim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol.
Henebion Cofrestredig Cadw Scheduled Monuments	Bydd y cynllun yn arwain at ar y gwaethaf effaith anffafriol bychan ac nid sylweddol ar leoliad y heneb gofrestrredig AN085.
Swyddog Llwybrau Troed / Footpaths Officer	Ddim ymateb.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Galw i bwyllgor oherwydd pryderon dros llygredd ac materion priffyrdd.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council	Pryder wedi godi ynghlun a llygredd i'r Afon Fraint ac effaith ar diogelwch y briffordd. Sylwadau pellach wedi dderbyn ynghlun a diffyg ymgynghori gan y datblygwr ac diffyg wybodaeth gyda'r cais. Pryder hefyd wedi godi gyda'r llwybr troed gerllaw.

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy bostio llythyrau personol at y rheiny sy'n byw mewn eiddo cyfagos yn ogystal â gosod hysbysiad ger y safle ac yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24/05/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 1 llythyr o wrthwynebiad wedi'i gyflwyno, a chodwyd y pwyntiau canlynol;

- Diffyg cyfiawnhad ar gyfer y cynnig.
- Ehangu cyf-adeilad amaethyddol diwydiannol mewn lleoliad gwledig.
- Materion ansawdd dŵr mewn perthynas ag Afon Braint.
- Diogelwch priffyrdd.
- Problemau mwynder (tirlun, goleuadau, sŵn).

Mewn ymateb i'r sylwadau, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi nodi'r canlynol;

- Cyfeiri at gyfiawnhad dan yr is-deitl perthnasol isod.
- O ran ei natur, mae datblygiadau amaethyddol fwyaf addas mewn ardaloedd gwledig.
- Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas ag ansawdd dŵr.
- Nid yw'r adran briffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â diogelwch priffyrdd.
- Mae'r safle'n bell o eiddo cyfagos, ac felly ni chredir y bydd yn cael effaith ar fwynder i'r graddau hynny sy'n awgrymu y dylid gwrthod y cais.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C170 - Cais ol weithredol i gadw gwaith sydd wedi dechrau a chodi parlwr godro, buarth, storfa slyri a chreu traciau i wartheg ar dir yn Bryn Celli Ddu, Llanddaniel Fab. Caniatau 21/09/2016

21C170A/DIS - Cais i ryddhau amod (02) (rhaglen o waith archaeolegol) o ganiatâd cynllunio 21C170 yn Bryn Celli Ddu, Llanddaniel Fab. Wedi Rhyddhau 13/01/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyfiawnhad/Egwyddor y Datblygiad

Nid oes polisi penodol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn perthynas ag amaethyddiaeth, fodd bynnag, dylid nodi fod datblygiadau amaethyddol yn cael eu crybwyll fel rhan allweddol o gymunedau gwledig ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 6, ac mae'n mabwysiadu ethos cadarnhaol mewn perthynas â datblygiadau o'r fath. Oherwydd hyn, mae'r egwyddor ar gyfer datblygiadau amaethyddol yn cael ei groesawu'n gyffredinol, ac mae materion allweddol mewn perthynas â datblygiadau o'r fath yn dibynnu ar rinweddau unigol ac ystyriaethau materol eraill, fel y nodir yn yr adroddiad hwn.

O ran cyfiawnhau'r datblygiad, mae'r daliad amaethyddol ei hun yn fawr iawn ac yn ymestyn dros 650 acer gydag 1,499 o anifeiliaid. Ar ôl ymweld â'r safle, cytunwyd bod diffyg llety dan do ar gyfer nifer y stoc a gadwir. Cytunwyd hefyd bod y lleoliad arfaethedig ar gyfer codi'r sied eisoes wedi'i ddatblygu gyda ciwbiclau gwartheg. Oherwydd hyn, mae'r adran o'r farn y gellid cyfiawnhau'r datblygiad, a'i fod yn gymesur ag anghenion y fenter.

Effaith Weledol/Dyluniad

Gan fod lleoliad y safle y tu allan i unrhyw ardal ddynodedig, credir mai polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yw'r polisiau perthnasol wrth ystyried effeithiau gweledol y cynllun. Prif amcanion polisi PCYFF 3 yw sicrhau bod datblygiadau'n cael eu dylunio i ansawdd arbennig sy'n cyd-fynd â'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Gofynnir hefyd bod cynigion yn cyd-fynd ag ymddangosiad y safle, yr hyn sydd o'i amgylch, ac yn eu gwella. Mae PCYFF 4 yn dilyn yr un amcanion, ond y brif amcan yw sicrhau bod datblygiadau newydd yn integreiddio â'r dirwedd mewn ffordd nad yw'n achosi niwed gweledol.

Mae'r sied yn cynnwys dyluniad sy'n gyffredinol iawn ar gyfer adeiladau amaethyddol, gyda nifer o siedau cyffelyb yn yr ardal ehangach. Oherwydd hyn, nid chredir y bydd y cynllun yn unigryw yn yr ardal gefn gwlad arbennig hon. Mae ei ymddangosiad gweledol yn amlwg ar gyfer ei ddefnydd amaethyddol arfaethedig sy'n adlewyrchu prif ddefnydd y tir cyfagos. O ystyried hyn, nid oes gan yr adran unrhyw wrthwynebiad i ddyluniad y cynllun.

Fel y nodir uchod, mae'r sied yn fawr iawn, ac oherwydd hyn mae ei effaith weledol, a sicrhau ei fod yn integreiddio gyda'r tirlun ehangach, yn allweddol ar gyfer derbyn y cynllun yn ei gyfanrwydd. Nodir yn nisgrifiad y safle bod y tirlun yn amrywio o ran uchder, gyda safle'r cais ei hun ar dir gwastad sydd wedi'i amgylchynu gan dir coediog i'r dwyrain a'r gorllewin. Mae'r safle wedi'i leoli oddeutu 600m o'r ffordd gyhoeddus, felly ni fydd y sied yn nodwedd amlwg o fewn y tirlun, ac ni ellir ei weld yn erbyn y nenlinell. Yn ychwanegol at hyn, bydd y sied wedi'i lleoli ymhlith yr adeiladau presennol ar y fferm ac felly ni chredir y bydd yn achosi unrhyw effeithiau gweledol newydd fydd yn sail ar gyfer gwrthod y cais, ac mae ei agosrwydd at ddatblygiadau eraill yn sicrhau y bydd yn gweddu'n dda ar y safle. I'r perwyl hwn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod sail, o ran tirlun, ar gyfer gwrthod y cais, ac maent yn fodloni gyda rhinweddau'r cynllun yn y cyd-destun hwn.

Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at nifer o henebion cofrestredig;
AN002 Beddrod Siambr Bryn Celli Ddu
AN084 Maen Hir Tyddyn-Bach
AN085 Maen Hir Bryn-Celli-Ddu

Ymgynghorwyd â CADW er mwyn derbyn sylwadau mewn perthynas a'r agwedd hwn ar y cynllun, ond ni fynegwyd unrhyw bryder, a nodwyd y bydd y sied yn weledol yn bennaf o'r heneb ond y bydd ymhlith yr adeiladau fferm sydd eisoes ym Mryncelli Ddu, sy'n cynnwys tyrau storio blaendir sy'n uwch nag uchder

yr adeilad arfaethedig. Er y bydd peth newid gweledol i'r olygfa o'r heneb, prin fydd ei effaith ar y ffordd mae'n cael ei mwyhau, ei deall a'i gwerthfawrogi, sy'n golygu mai effaith andwyol bach iawn a geir ar heneb gofrestredig yr AN085.

Ecoleg/Amgylcheddol

Roedd effeithiau amgylcheddol posibl y cynllun yn un o'r prif resymau a godwyd gan y Cyngor Cymuned, yr Aelod Lleol a'r gwrthwynebwr unigol. Cyn trafod y mater hwn, rhaid nodi na wnaed y cais er mwyn cynyddu nifer yr anifeiliaid ar y fferm, dim ond i ddarparu mwy o lety ar gyfer y stoc presennol. Oherwydd hyn, ni achosir unrhyw llygryddion ychwanegol o'r fferm. Nodir unwaith eto bod y safle a gynhigiwyd ar gyfer codi'r sied eisoes yn cael ei defnyddio i gadw anifeiliaid ac fel lloc cadw gyda chiwbiclau ar gyfer gwartheg. Bydd y to yn atal unrhyw law rhag golchi dros unrhyw dail, ac felly gellir dweud y bydd y cynllun yn gwella'r ffordd y rheolir tail ar y fferm. Wrth gyflwyno'r cais, darparwyd manylion yn ymwneud ac amcangyfrifon slyri a'r capasiti i'w storio, a chawsant eu hasesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru, sy'n arbenigwr yn y maes hwn. Nid oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad mewn perthynas â'r cynllun ar ôl asesu'r wybodaeth hon.

Disgwylir y bydd pob cynnig yn dangos manteision net mewn perthynas â bioamrywiaeth dan bolisi AMG 5 a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016). Gellir cyflawni manteision net yn yr achos hwn drwy osod dysglau nythu congrid ar gyfer gwenoliaid ar yr adeilad ynghyd â gwrychoedd newydd sylweddol o amgylch y twll slyri presennol, ac roedd swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod hyn yn fesur priodol i gyflawni manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam er mwyn cynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi difrodi bioamrywiaeth yn ei gyd-destun ehangach a'r ffordd mae'r ecosystem yn gweithio. Os oes effeithiau amgylcheddol niweidiol yn bodoli, bydd yn rhaid i awdurdodau cynllunio sicrhau bod unrhyw safleoedd rhesymol eraill (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fanteision, wedi'u hystyried yn llawn. Cefnogir y cais hwn gan Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd, a gafodd ei asesu gan Swyddog Ecoleg yr Awdurdod Lleol. Ystyrir bod y ddogfen yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda graddfa'r cais.

Priffyrdd

Mae Polisi TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio sicrhau na achosir niwed annerbyniol i'r ffordd mae'r briffordd yn gweithredu, a bydd lefel y niwed yn cael ei bennu gan yr awdurdod lleol ar sail achos fesul achos. Fel y soniwyd eisoes, nid yw'r cynllun yn ceisio cynyddu gweithgarwch ar y fferm o ran nifer y stoc, yn hytrach mae'n ceisio rheoli a gwarchod y stoc presennol yn well. Yn nhermau defnydd tir, ni chredir bod y sied yn cynyddu'r defnydd, ac felly ni ddisgwylir y bydd trefniadau'r briffordd yn newid. Ni chafwyd unrhyw sylwadau na phryderon gan yr adran priffyrdd, a chredir bod yr agwedd hwn ar y cynllun yn dderbyniol.

Casgliad

Aseswyd y cynllun yn erbyn yr holl bolisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n cydymffurfio gyda'r holl bolisiau perthnasol. Ni ddaethpwyd ar draws unrhyw ystyriaethau materol eraill oedd yn awgrymu na ddylid rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer y cais. Bydd y cynllun yn helpu'r fenter amaethyddol i reoli a gwarchod ei asedau da byw presennol yn well, ac ni fyddai'n achosi unrhyw effeithiau niweidiol o ran mwynder na niwed gweledol. Felly, yr argymhelliad yw i gymeradwyo'r cais.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad / 2302/90/01 PL-B
- Cynllun Tirlunio ac Ecoleg / 2302/50/01 PL-B
- Edrychiadau Bwriedig / 2302/00/10 PL-A
- Cynllun Gosodiad Cyffredin / 2302/00/04 PL-B
- Strategaeth SuDS / 2302/70/01 PL
- Cynllun Safle Bwriedig / 2302/00/02 PL
-

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

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r Cynllun Tirlunio ac Ecoleg [2302/50/01 PL-B] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu llwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(04) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

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

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