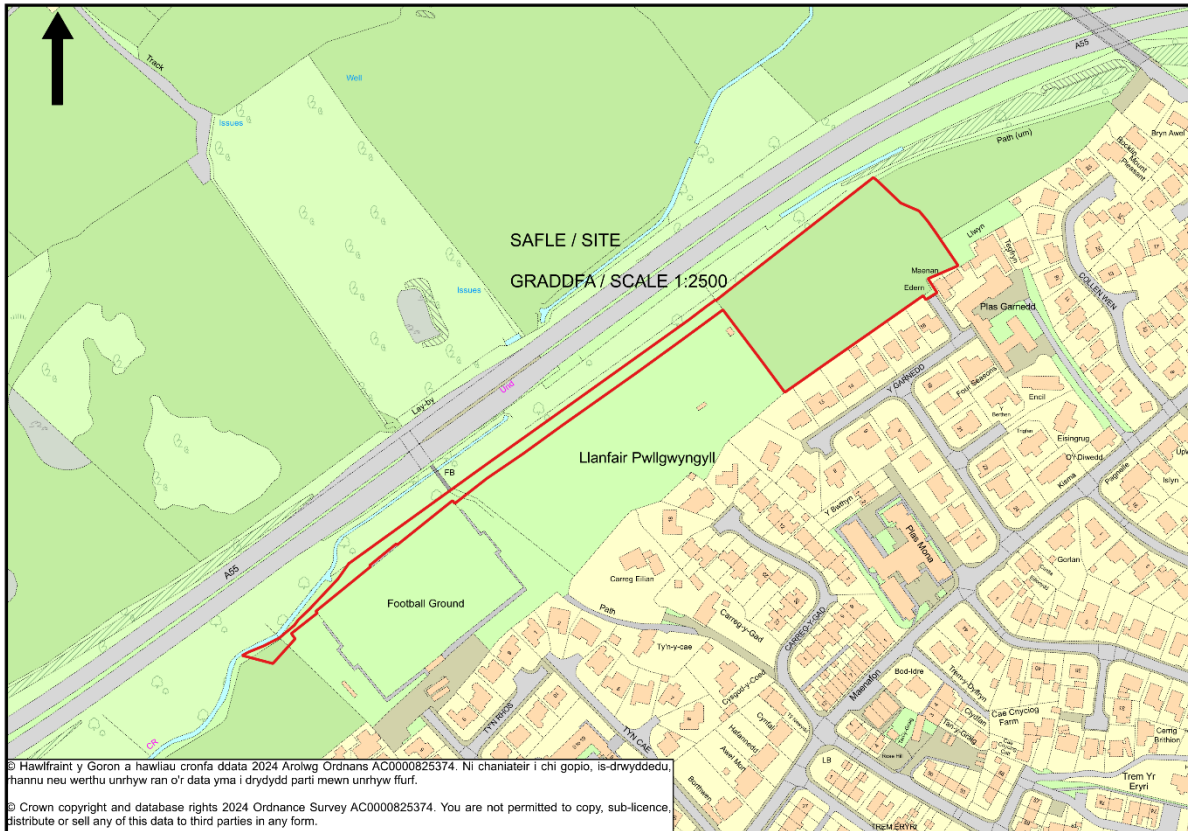


Rhif y Cais: FPL/2024/76

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Ltd & Du Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar

Lleoliad: Tir i'r Gogledd o Y Garnedd, Llanfairpwll.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelodau Lleol. Y Cynghorwyr Robin Williams a Sonia Williams.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 23 Hydref a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhentref Llanfairpwll ar ddiwedd stad breswyl Y Garnedd, sydd hefyd yn darparu dull o gael mynediad i'r safle. Mae'r safle yn dir amaethyddol ar hyn o bryd, gyda'r ochr ogledd orllewinol wedi'i ddiffinio gan lystyfiant aeddfed sy'n ymylu priffordd y A55. Mae'r terfynau dwyreiniol a

deheuol hefyd wedi eu diffinio gan lystyfiant ac maent yn rhannu eu terfynau â thir caeedig amaethyddol a chlwb pêl-droed y pentref i'r de orllewin. Mae'r terfyn de-ddwyreiniol wedi'i rannu â chwrtillau preswyl eiddo ar stad Y Garnedd. Nid oes graddiant sylweddol yn bodoli ar draws y safle, sydd hefyd â hawl tramwy cyhoeddus yn mynd ar ei draws o ffordd stad Y Garnedd i ran ogleddol y tir caeedig. Mae'r cais yn un am godi 27 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu ffordd stad a datblygiadau cysylltiedig eraill.

Mae'r anheddau arfaethedig i gyd yn ddau lawr o ran eu dyluniad a byddant wedi eu gorffen a thoeau llechi, waliau wedi'u rendro lliw sialc a drysau a ffenestri UPVC gwyn. Mae'r datblygiad yn cynnwys 4 fflat 1 ystafell wely, 14 annedd 2 ystafell wely, 6 annedd 3 ystafell wely a 3 annedd 4 ystafell wely.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y ceisiadau yw;

- i. Cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol
- ii. Ystyriaethau priffyrdd
- iii. Effaith ar eiddo cyfagos
- iv. Draenio, llifogydd, ystyriaethau sŵn.
- v. ystyriaethau ecoleg a bioamrywiaeth

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
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 12: Dylunio (2016)

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

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Sonia Williams	Gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Gwrthwynebiad - y prif faterion a godir yw a oes gwir angen, effeithiau ar wasanaethau lleol, yr amgylchedd, y Gymraeg, amwynderau. Draenio a risg llifogydd. Traffig a mynediad.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu manylion nifer o bobl ar y rhestr aros am dai.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor parthed ystyriaethau amgylcheddol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cadarnhau nad oes angen cyfraniad tuag at cyfleusterau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor parthed ystyriaethau ecoleg a bioamrwyiaeth.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau/cyngor parthed yr fframwaith polisi perthnasol.
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau / dim gwrthwynebiad.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad / amodau.
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor parthed draenio a risg llifogydd.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i ddargyfeiriad Adran 257.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad / sylwadau.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Bodlon gyda'r mesurau sydd wedi'u cynnwys yn yr Aseiad Effaith ar y Gymraeg.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i feddianwyr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ger y safle a hysbysiad a roddir yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 11/10/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn derbyniwyd 32 sylwadau ynghyd a deiseb gyda 1051 llofnod. Mae'r prif faterion a godwyd yn cael eu crynhoi isod:

- Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu / Mae Polisi TAI 16 yn y CDLIC yn caniatáu eithriad i gynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu.

- Pryder ynglyn â'r fynedfa, traffig, parcio a'r rhwydwaith ffyrdd / Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd. Mae'r pryderon gwreiddiol wedi cael eu datrys ac o ganlyniad nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd wrthwynebiad yn ddibynnol ar amodau.
- Pryder ynglyn â draenio a llifogydd / Dim gwrthwynebiad gan yr ymgynghoreion statudol – Dŵr Cymru, Priffyrdd, Cyfoeth Naturiol Cymru a Draenio – yn gysylltiedig â llifogydd, y cynllun arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb na'r Systemau Draenio Cynaliadwy ehangach a bydd rhaid i'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy hefyd gymeradwyo'r cynlluniau hyn ar wahân.
- Pryder ynglyn â sŵn ac aflonyddwch yn ystod y gwaith adeiladau a'r effaith y bydd hynny'n ei gael yn enwedig ar y cartref nyrsio gerllaw / Er y bydd y gwaith adeiladu'n achosi aflonyddwch ni fydd yn barhaol ac ni ellir cyfiawnhau gwrthod y cais oherwydd hyn. Bydd amodau'n cael eu gosod i reoli oriau gwaith ar y safle.
- Pryder ynglyn â sŵn ac aflonyddwch, effaith y datblygiad ar heddwch a thawelwch a mwynderau'r preswylwyr a phreswylwyr y cartref nyrsio gerllaw / Wedi i'r datblygiad gael ei gwblhau ni fydd yn achosi lefel annerbyniol o sŵn ac aflonyddwch nac yn cael cymaint o effaith ar fwynderau'r trigolion fel y gellid cyfiawnhau ei wrthod.
- Mae'r pentref wedi'i or-ddatblygu / Barn bersonol yw hyn, mae'r adroddiad yn asesu derbynioldeb y cais yn erbyn yr holl bolisiau perthnasol yn y polisi.
- Pryder ynglyn â llygredd aer o'r A55 / Mae Asesiad Ansawdd Aer wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n dod i'r casgliad na fydd y gwaith adeiladu na chyfnod gweithredol y datblygiad yn cael effaith sylweddol ar ansawdd yr aer.
- Pryder ynglyn â goredrych a cholli preifatrwydd yn groes i'r Ddeddf Hawliau Dynol / Mae'r pellter rhwng yr anheddau presennol a'r anheddau arfaethedig yn cwrdd â neu'n fwy na'r pellterau sydd wedi'u nodi yn Nodyn Canllaw 8: Pa mor agos at ei gilydd yw datblygiadau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig. Mewn perthynas â'r honiad bod y cais yn groes i Ddeddf Hawliau Dynol 1998, mae Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a deddfwriaeth a rheoliadau perthnasol eraill yn cynnwys fframwaith statudol ar gyfer dod i benderfyniad ynglyn â cheisiadau cynllunio, yn cynnwys ystyried y darpariaethau yn Neddf Hawliau Dynol 1998. Mae hyn yn cynnwys cyfnod hysbysebu statudol er mwyn rhoi cyfle i bobl y mae cynigion datblygu'n effeithio arnynt gael cyflwyno sylwadau. Mae gan yr ACLI ddyletswydd i ystyried ceisiadau yn unol â'r cynllun datblygu gan ystyried yr ystyriaethau cynllunio perthnasol a'r sylwadau a dderbynnir. Mae hyn yn cynnwys ystyried ac asesu effaith y datblygiad ar breifatrwydd a mwynderau eiddo cyfagos. Gwneir hyn hyd yn oes os na dderbynnir unrhyw wrthwynebiad.
- Pryder ynglyn â cholli golau a golygfa / Fel y nodir uchod, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellterau gofynnol. Hefyd, mae'r safle i'r Gogledd/Gogledd Orllewin o stad Y Garnedd ar dir sydd fymryn yn is ac felly nid yw'r datblygiad yn debygol iawn o amharu ar yr eiddo o ran colli golau. Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio perthnasol.
- Effaith a straen ar wasanaethau lleol h.y. ysgolion, canolfan iechyd, fferyllfa / Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau bod capasiti yn yr ysgolion lleol. Nodir y pryderon ynglyn â'r effaith ar y ganolfan iechyd a'r fferyllfa, fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan y ganolfan iechyd, y fferyllfa na BIPBC.
- Effaith ar yr amgylchedd / Mae'r cynnig yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth megis gwaith plannu a thirlunio a thiwbiau ystlumod, blychau adar a ffensys â thyllau i ddraenogod.
- Bydd y bibell draenio dŵr wyneb yn mynd drwy'r cae pêl-droed, gan effeithio ar y clwb a'u defnydd o'r cae a'u gallu i ddatblygu'r clwb ymhellach / Nid oes gan yr ymgynghoreion statudol perthnasol wrthwynebiad i'r trefniadau arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb. Bydd y datblygiad yn ddibynnol ar gytundeb rhwng yr holl bartion. Ni fydd yn amharu ar y clwb yn barhaol.
- Mae gwifrau uwchben y safle / Ac eithrio rhan fach o'r ffordd stad, ni fydd unrhyw dir yn cael ei ddatblygu o fewn yr hawddfaint 3m y naill ochr i'r gwifrau uwchben.
- Bydd y caniatâd yn gosod cynsail / Mae pob cais cynllunio yn cael ei ystyried yn ôl ei rinweddau ei hun ac yn unol â'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu.
- Effaith ar y Gymraeg / Mae Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae wedi cael ei adolygu gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg sy'n fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd.
- Effaith ar y llwybr cyhoeddus / Bydd y llwybr cyhoeddus yn cael ei gadw a'i ddargyfeirio fel rhan o'r cais. Bydd unrhyw effaith bosib yn ystod y gwaith adeiladu unig ac ni fydd yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus yn barhaol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL /2021/231 - Cais llawn i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro Hawl Tramwy Cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwaith cysylltiedig ar / Full application for the erection of 27 affordable dwellings, construction of internal access road, diversion of Public Right of Way, creation of a landscaping bund, erection of acoustic fence and associated works on Tir i'r Gogledd o / Land North of, Y Garnedd, Llanfair Pwllgwyngyll - Gwrthod / Refused - 02/03/2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i godi 27 annedd fforddiadwy, adeiladu ffordd fynediad fewnol, gwyro hawl tramwy cyhoeddus, creu bwnd tirlunio, codi ffens acwstig a gwneud gwaith cysylltiedig ar dir i'r gogledd o stad Y Garnedd, Llanfairpwll.

Mae datblygiadau tai ar gyfer 10 o dai neu fwy yn cael eu hystyried yn ddatblygiadau mawr ac felly cynhaliwyd ymgynghoriad cyn ymgeisio. Mae'r gofyniad hwn wedi'i nodi yn Rhan 17 o'r Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Cafodd cais blaenorol ar gyfer yr un datblygiad, sef cais cynllunio rhif FPL/2021/231, ei wrthod ym mis Mawrth 2023. Fe'i gwrthodwyd oherwydd gwrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol a'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy i'r dull arfaethedig ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r safle sef drwy gysylltu'r system â'r system ddraenio ar briffordd yr Awdurdod Lleol.

Ar ôl dod i gytundeb, o dan y cynllun presennol bydd dŵr wyneb o'r safle'n cael ei ryddhau i gwrs dŵr i'r de ddwyrain o'r safle drwy ollyngfa a fydd yn cael ei chreu. Mae'r cynllun yn cynnwys archeb am garthffos gohoeddus gan Dŵr Cymru a chais iddynt fabwysiadu'r rhwydwaith dŵr wyneb arfaethedig ar y safle.

Nid oes gan yr ymgynghoreion statudol - Dŵr Cymru, Priffyrdd a Draenio - unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun draenio dŵr wyneb arfaethedig na'r Systemau Draenio Cynaliadwy ehangach. Bydd rhaid i'r systemau draenio cynaliadwy hefyd gael eu cymeradwyo gan y Corff Cymeradwyo Systemau Cynaliadwy (SAB) ar wahan.

Mae Llanfairpwll wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mabwysiedig. Mae'r polisi'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu.

Er bod y safle dan sylw y tu allan i ffin ddatblygu Llanfairpwll mae union gerllaw'r ffin.

Mae Polisi TAI 16 yn ymwneud â safleoedd eithrio. Yn ôl y polisi os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Llanfairpwll yn ystod oes y Cynllun yw 82 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10% sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigur hwn wedi ystyried unrhyw amgylchiadau posib na ellir eu rhagweld a all ddylanwadu ar y ddarpariaeth ddangosol o dai, e.e. materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ayb). Rhwng 2011 a 2023, cwblhawyd 65 uned yn Llanfairpwll. Ym mis Ebrill 2023 roedd 10 uned yn y banc tir safleoedd ar hap, h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu y byddai'r ddarpariaeth yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yn Llanfairpwll.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblheir bob blwyddyn er mwyn gweld a yw'r Cynllun yn debygol o fodloni'r gofyniad ar gyfer tai. Drwy fonitro'r Cynllun bob blwyddyn mae modd i gynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu datblygu h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Canolbwyntir ar nifer yr unedau sydd wedi'u cwblhau yn hytrach na nifer y caniatadau a roddwyd. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Monitro'n ceisio asesu a yw Strategaeth Aneddiadau'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd 22% o dwf y Cynllun yn cael ei leoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y twf dangosol (yn cynnwys 10% o lithriad) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 o unedau. Cafodd 906 o unedau eu cwblhau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol rhwng 2011 a 2022 ac roedd 557 uned yn y banc tir. Mae hyn yn golygu bod diffyg o 291 uned. Felly, ar hyn o bryd gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol yn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Mae Gwasanaethau Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal ac mae Asesiad Anghenion Tai wedi cael ei gyflwyno â'r cais sy'n cadarnhau na ellir cyfarch yr angen hwn o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu na thrwy'r tai sydd ar werth yn y setliad.

Ystyrir felly bod y cynnig yn bodloni'r darpariaethau ym mholisi TAI 16.

Yn unol â maen prawf 2 ym Mholisi PS1 'Yr Iaith Gymreig a'r Diwylliant Cymreig', gan fod y datblygiad hwn yn ddatblygiad tai ar raddfa fawr ar safle ar hap annisgwyl, cyflwynwyd Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg â'r cais.

Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg wedi adolygu'r Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg ac mae wedi cadarnhau bod yr Asesiad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisi.

Ymgynghorwyd â'r Adran Addysg sydd wedi cadarnhau bod capasiti yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd lleol, ac felly nid yw'n ofynnol gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau.

Gan fod y cynnig yn cynnwys 27 annedd mae polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd yn berthnasol. Mae'r polisi hwn yn datgan bod disgwyl i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod *Fields in Trust* o 2.4 hectar fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Cynhaliwyd asesiad a bydd yn ofynnol i'r datblygwyr dalu cyfanswm o £12,902.19 sy'n cynnwys £8557.08 tuag at ddarparu cyfleusterau chwaraeon awyr agored a £4345.11 tuag at ddarparu man chwarae addas i blant.

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, Astudiaethau Anghenion Tai, y Gofrestr Tai Gyffredin, y Gofrestr Tai Teg, Rhagolygon Aelwydydd 2014 ayb er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd o dai o ran y math a'r ddeiliadaeth sy'n cael eu cynnig ar safleoedd datblygu er mwyn gwneud iawn am yr anghydbwysedd yn y farchnad dai leol.

Mae'r cynnig ar gyfer codi 27 annedd - 14 tŷ 2 ystafell wely, 6 tŷ 3 ystafell wely, 3 tŷ 4 stafell wely a 4 fflat un ystafell wely. Ar ôl ystyried yr wybodaeth a ddarparwyd gan y Gwasanaeth Tai, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn addas ac yn unol â'r darpariaethau ym mholisi TAI 8.

Mae Polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapio lle ac mae'n nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol dim ond os ellir cydymffurfio gyda'r meini prawf perthnasol yn y polisi.

Mae Polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirweddu ac mae'n nodi y dylai pob cynnig integreiddio â'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson a

natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad, gosodiad maint a thirweddu ac ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Ni ystyrir chwaith y bydd y cynnig yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau meddianwyr yr eiddo preswyl gerllaw gan fod digon o bellter rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau yn stad Y Garnedd. Mae'r cynnig felly'n cyd-fynd â'r darpariaethau ym mholisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI4.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ynglŷn â'r cynnig ac er ei fod yn cydnabod y pryderon a godwyd, mae'r adran yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac nid oes ganddo unrhyw wrthwynebiad yn ddibynnol ar amodau.

Mae Polisi AMG 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol ac mae'n nodi y dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol.

Mae'r cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid rhoi dull fesul cam ar waith i gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf i awdurdodau cynllunio 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 cais yn cynnwys Asesiad Ecolegol Cychwynol, Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Asesiad Effaith Coedyddiaeth a datganiad Dull a Chynllun Rheoli Tirlunio Meddal sy'n cynnwys argymhellion addas. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mesurau lliniaru, gwaith plannu a thirlunio a gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â gofynion polisi PCYFF 4 a AMG5, Dyletswydd Adran 6 o Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016 a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae rhan o derfyn y safle y tu mewn i barth llifogydd C2 yn ôl y Map Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Mae rhan o'r safle hefyd y tu mewn i barth 2 a 3 yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, sy'n dangos y peryglon llifogydd yn well na'r Map Cyngor Datblygu (fel y cadarnhawyd gan Lywodraeth Cymru yn ei llythyr dyddiedig 15/12/2021). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n nodi mai'r unig ran o'r safle/cynnig sydd y tu mewn i barth llifogydd (afonydd) yw'r bibell draenio dŵr wyneb 225mm diamedr.

Ar ôl adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Datrys. V3- Mawrth 2024) mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau ei fod yn fodlon bod y ddogfen yn dangos nad yw'r afon gerllaw (Afon Rhyd-Eilian) yn peri bygythiad.

Mae'r safle ger ffordd gyflym yr A55 ac o ganlyniad mae'r cais yn cynnwys Asesiad Ansawdd Aer ac Asesiad Effaith Sŵn.

Daw'r Asesiad Ansawdd Aer i'r casgliad na fydd y gwaith adeiladu a chyfnod gweithredol y datblygiad yn effeithio'n sylweddol ar ansawdd yr aer.

Daw'r Asesiad Effaith Sŵn i'r casgliad y bydd y mesurau lliniaru megis y ffens acwstig a'r bwnd, ffenestri gwell a dulliau awyru amgen yn sicrhau y gellir rheoli sŵn o'r datblygiad fel bod y lefelau sŵn yn dderbyniol yn yr ardaloedd amwynder mewnol ac allanol yn unol â gofynion y Safon Brydeinig briodol...

Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi adolygu'r asesiadau ac nid oes ganddo unrhyw bryderon yn ddibynnol ar roi'r mesurau lliniaru ar waith.

Mae rhan o'r safle yn dir amaethyddol Gradd 2.

Mae maen prawf 6 o Bolisi Strategol PS 6 yn ymwneud â Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt. I leddfu effeithiau newid hinsawdd mae'r polisi'n nodi y caniateir cynigion dim ond os ellir dangos eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac ymateb i ddiogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd.

Ategir hyn ym Mholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12):

Mae paragraff 3.58 y nodi mai tir amaethyddol gradd 1, 2 a 3a yn ôl y system Dosbarthu Tir Amaethyddol yw'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd cyfyngedig.

Yn ôl paragraff 3.59 wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiâu'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

Er y cydnabyddir bod ran o'r safle yn dir amaethyddol Gradd 2, mae angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad hwn a fydd yn darparu tai fforddiadwy. Mae'r tir dan sylw yn ddarn bach o dir sydd wedi'i leoli rhwng datblygiad tai i'r de ddwyrain a ffordd gyflym yr A55 i'r gogledd orllewin, ac felly ni fydd y tir a gollir yn cael effaith negyddol ar weithgareddau ffermio yn yr ardal. Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori yn unig ac mae pob darn o dir fwy neu lai yn addas ar gyfer hynny.

Ystyrir felly bod digon o dystiolaeth i brofi bod yr angen am y datblygiad yn y lleoliad hwn yn drech na dim arall ac i gyfiawnhau datblygu darn bach o dir amaethyddol Gradd 2 yn unol â pholisi strategol yn PS 6 a Pholisi Cynllunio Cymru 12.

Casgliad

Yng ngoleuni'r uchod ac yn ddarostyngedig i amodau a Chytundeb Adran 106 (tai fforddiadwy a cyfraniad llecyn agored), ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol perthnasol.

Argymhelliad

Caniatau - yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy a cyfraniad ariannol tuag ar gyfer llecyn agored.

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

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

(02) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15, 20086/400 Rev. P03 a 20086/401 Rev. P04 cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anheddau a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystr parhanol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.

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

(03) Bydd y lle troi'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15 a 20086/400 Rev. P03 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(04) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd Rhif. YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15 a 20086/400 Rev. P03 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
 - (iii) Amseriad ac amllder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
 - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
 - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
 - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
 - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol â "Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn" (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

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

(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod manylion y mesurau i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a ffordd y stâd yn y dyfodol wedi'u chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chytuno'n ysgrifenedig wedi hynny bydd yn cael ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwywyd am oes y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(08) Bydd ffordd/ffyrdd y stad yn cynnwys cyrbiau a bydd llwybrau troed yn cael hwynebu a'u gorffen cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r gwaith ar safle'r cais, pa bynnag un ddaw gyntaf.

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

(09) Ni fydd y datblygiad yn cael ei feddiannu nes bod y marciau ffordd cyffordd â blaenoriaeth wedi'u cynnal yn unol â lluniadu cyfeirnod SCP/200727/F02.

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

(10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd cynllun goleuadau stryd, gan gynnwys strategaeth goleuo a lliniaru golau a mesurau i leihau gollyngiadau golau i gynefinoedd chwilota ar gyfer ystlumod yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei gynnal a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy ar gyfer oes y datblygiad.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a allai fod yn bresennol.

(11) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun tirlunio meddal arfaethedig rhif: 629-STO-00-00-DR-L-0001 Rev. P03 a 629-STO-00-00-DR-L-0002 Rev. P01 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r mesurau Lliniaru a Gwella Bioamrwyiaeth y manylir arnynt yn adrannau 9 & 10 o'r o'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology 20 Hydref 2023.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(13) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwywyd trwy hyn gael ei wneud yn unol â'r Asesiad Effaith Coed a Datganiad Dull, Rev. D, gan Tree Solutions dyddiedig Gorffennaf 2024.

Rheswm: I ddiogelu coed ac er budd amwynderau gweledol yr ardal.

(14) Rhaid i'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn gael ei wneud yn unol â'r mesurau lliniaru a nodir yn adran 5 o'r Asesiad Effaith ar Sŵn cyf. 23.222.1.R3 gan Professional Consult Ltd dyddiedig 28 Chwefror 2024.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr preswyl cyfagos.

(15) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

(16) Rhaid cyflwyno manylion llawn unrhyw oleuadau allanol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn ei osod. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei wneud a'i gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol.

(17) Serch darpariaethau Gorchymyn Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Fel y'i diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw orchymyn yn diddymu neu'n disodli'r Gorchymyn hwnnw), mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, E ac F o Ran 1 Atodlen 2 yn cael eu heithrio yma.

Rheswm: Er budd amwynder

(18) Ni fydd unrhyw waith adeiladu'n cael ei wneud y tu allan i oriau 08.00 i 18.00 rhwng dydd Llun a dydd Gwener, 08.00 i 13.00 ar dydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar y Sul neu Wyliau Cyhoeddus.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(19) 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: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0001 Rev. P2
- Cynllun Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0003 Rev. P15
- Marciau Ffordd Y Garnedd: SCP/200727/F02
- Cynllun Ffiniau Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0004 Rev. P7
- Trawsdoriadau Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0005 Rev. P5
- Edrychiadau Safle Arfaethedig: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0006 Rev. P6
- Cynlluniau a drychiadau tai 4P2B : YGLL-SAL-01-22-DR-A-0041 Rev. P3
- Cynlluniau a drychiadau tai 5P3B: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0042 Rev. P3
- Cynlluniau a drychiadau tai 6P4B: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0043 Rev. P3
- Cynlluniau a drychiadau fflat 2B1P: YGLL-SAL-01-22-DR-A-0050 Rev. P3
- Trefniant Cyffredinol a Gosod Allan: 20086/400 Rev. P03
- Llwybr Dŵr Wyneb oddi ar y safle: 20086/501-2 Rev P04
- Gosodiad Draenio Arfaethedig: 20086/501-1 Rev. P04
- Dyluniad Tirlunio Meddal: 629-STO-00-00-DR-L-0001 Rev. P03
- Cynllun Rheoli Tirlunio Meddal: 778-STO-XX-XX-RP-L-001
- Manylion Tirlunio Meddal: 629-STO-00-00-DR-L-0002 Rev. P01
- Aliniadau Fertigol: 20086/401 Rev. P04
- Datganiad Trafnidiaeth, SCP, Medi 2024
- Asesiad Effaith Coed a Datganiad Dull, Tree Solutions, Rev. D, Gorffennaf 2024
- Asesiad Ecololegol Rhagarweiniol (Diweddarwyd), Cambrian Ecology, 20 Hydref 2023
- Datganiad Dylunio, Mynediad a Cynllunio, Cadnant Planning, Mawrth 2024
- Datganiad Draenio: 20086/E03 Rev. D, Datrys, Mawrth 2024
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd, Cadnant Planning, Mawrth 2024
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd, V3, Datrys, Mawrth 2024
- Asesiad o'r Effaith ar Sŵn, Professional Consult, 23.222.1.R3, 28 Chwefror 2024
- Asesiad Ansawdd Aer, AQ109517, Ensafe Consultants, 18/12/2020

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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, PS4, PS5, PS6, PS16, PS17, PS18, PS19, ISA1, ISA5, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF6, TAI8, TAI16, 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/2024/105

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Ltd & DU Construction Ltd

Bwriad: Cais llawn i godi 30 o anheddau preswyl (100% o unedau tai fforddiadwy), newidiadau i'r fynedfa bresennol, creu mynedfa newydd a ffordd fynediad fewnol ynghyd â gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: Tir i'r Gogledd-Ddwyrain o Gwel y Llan, Llandegfan



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd A Roberts oherwydd pryderon lleol.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2il Hydref 2024, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 23 Hydref 2024 a bydd yr aelodau nawr yn gyfarwydd â'r safle.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn ar gyfer codi 30 annedd fforddiadwy, sy'n cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Darperir mynediad i'r safle drwy ystadau preswyl Gwel y Llan a Gwel Eryri. Mae'r cynllun

yn cynnwys pedwar fflat un ystafell wely, 13 tŷ dwy ystafell wely, 8 eiddo tair ystafell wely, 1 tŷ pedair ystafell wely a phedwar byngalo dwy ystafell wely.

Mae'r safle yn barsel petryal o dir ac mae ar y ffin gyda'r ystadau preswyl preifat, sef Gwel y Llan a Gwel Eryri yn setliad Llandegfan, sy'n cael ei ddiffinio fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r safle yn eistedd y tu allan i ffin ddatblygu Llandegfan, fodd bynnag, mae ffin de orllewinol a de ddwyreiniol y safle yn eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu. Mae hawl tramwy cyhoeddus yn rhedeg drwy safle'r cais, ar hyd y llwybr mynediad sy'n eistedd rhwng eiddo preswyl, sef 6 a 7 Gwel y Llan.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

- i. Egwyddor datblygiadau preswyl.
- ii. Ystyriaethau a chynaliadwyedd y briffordd.
- iii. Effaith ar eiddo cyfagos.
- iv. Problemau draenio a llifogydd.
- v. Ystyriaethau ecolegol a bioamrywiaeth.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
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)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Wedi gofyn i'r datblygwr dalu swm ariannol tuag at wella dau lwybr troed presennol yn yr ardal leol.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Wedi ei alw i mewn oherwydd pryderon.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Gwrthod – y prif faterion yw bod y cais yn estyniad annerbyniol i'r pentref, bioamrywiaeth a diogelwch y briffordd. Ymdrinnir â'r materion ym Mhrif Ystyriaethau Cynllunio'r adroddiad hwn.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi cytuno bod y cynllun yn dderbyniol ar ôl derbyn mesurau bioamrywiaeth pellach.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi cadarnhau bod y cais yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Wedi gofyn am wybodaeth bellach mewn perthynas ag Asesiad Effaith Coedyddiaeth. Dim ymateb wedi'i dderbyn ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Wedi darparu canllawiau ar bolisiâu perthnasol.
Swyddog awyr dywyll / Dark skies officer	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Wedi argymhell caniatâd amodol.
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu manylion nifer o bobl ar y rhestr aros am dai.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Wedi darparu canllawiau amgylcheddol ac ar gyfer tir halogedig.
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim sylwadau
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Wedi gofyn am gyfraniad ariannol tuag at Ysgol Llandegfan
Betsi Cadwaladr University Health Board	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
SP Energy Networks	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Hapus gyda'r mesurau a gynhwysir yn yr Asesiad Effaith ar y Gymraeg

Mae'r cais wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, gosod hysbysiad ar y safle ac yn y wasg leol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 07/06/2024.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd yr adran wedi derbyn 12 sylw ar-lein a 12 llythyr o gynrychiolaeth. Roedd saith o'r sylwadau ar-lein yn cefnogi'r cais, gyda'r 5 oedd yn weddill a'r 12 llythyr o gynrychiolaeth yn gwrthwynebu'r cynllun. Mae'r materion dros wrthwynebu wedi'u crynhoi isod:

The proposal has been advertised through the distribution of personal letters of notification to the occupiers of neighbouring properties, placing of a notice near the site and a notice placed in the local press. The latest date for the receipt of any representation was 07/06/2024. At the time of writing this report 12 web comments and 12 letters of representation. Seven of the web comments were in support of the application and the remaining 5 web comments and 12 letters of representation raised objections to the scheme. main issues raised in objection to the proposal can be summarised as follows;

- i. Diogelwch y briffordd.
- ii. Ni all yr ysgol a'r feddygfa leol ymdopi â'r boblogaeth ychwanegol.
- iii. Mae gormod o lety gwyliau yn y pentref a dyna pam bod angen mwy o dai.
- iv. Colli tir a rhinweddau bioamrywiaeth, a bydd yn cael effaith ar yr amgylchedd a bywyd gwylt.
- v. Colli golau haul, preifatrwydd/goredrych.
- vi. Llygredd golau a sŵn.
- vii. Effaith ar gymeriad y pentref.
- viii. Risg llifogydd.
- ix. Mae y tu allan i'r ffin ddatblygu.
- x. Graddfa'r datblygiad yn rhy fawr i'r pentref.
- xi. Gwaith wedi dechrau ar goed ar y safle cyn cyflwyno'r cais.

Codwyd pryderon eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio. Mewn ymateb i'r materion hynny, byddwn yn nodi fel a ganlyn:

- i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.
- ii. Ymgynghorwyd â'r Adran Addysg ac maent wedi cadarnhau y bydd swm ariannol o £?? yn ofynnol pe byddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen.
- iii. Mae'r cais ar gyfer datblygiad preswyl er mwyn codi 30 uned fforddiadwy, nid llety gwyliau.
- iv. Ymdrinnir â'r mater hwn dan yr adran Bioamrywiaeth ac Ecoleg ym mhrif gorff yr adroddiad.
- v. Ymdrinnir â'r mater hwn dan yr adran Effaith ar Eiddo Cyfagos ym mhrif gorff yr adroddiad hwn.
- vi. Er y cydnabyddir y bydd sŵn yn cael ei greu yn ystod y cyfnod adeiladu, dim ond am gyfnod byr fydd hyn. Mewn ymateb i lygredd golau, bydd yn rhaid i unrhyw olau allanol gydymffurfio gyda gwelliannau Bioamrywiaeth cyfredol.
- vii. Mae'r cais ar gyfer codi 30 uned fforddiadwy, ac mae wedi'i leoli rhwng dwy ystâd breswyl. Mae'r cais ar gyfer codi byngalos ac anheddau dau lawr, ac mae'n parchu cymeriad y datblygiadau sydd eisoes yn yr ardal leol.
- viii. Mae'r cais wedi'i gyfeirio at Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a'n Hadran Ddraenio, ac nid oes unrhyw bryderon/gwrthwynebiad wedi'u codi ar gyfer y datblygiad.
- ix. Rwy'n cadarnhau bod y safle'n eistedd y tu allan i ffin ddatblygu Llandegfan, fodd bynnag, yn unol â Pholisi TAI 16, mae'r cais ar gyfer codi 30 tŷ fforddiadwy.
- x. Ym mhentref Llandegfan, ceir ysgol gynradd a siop. Mae trafndiaeth gyhoeddus ar gael yn y pentref ac mae daflid carreg o Borthaethwy. Ystyrir bod graddfa'r datblygiad yn addas ar gyfer y pentref.
- xi. Mae ychydig o waith eisoes wedi dechrau ar goed ar hyd ffin y safle, fodd bynnag nid oedd y coed hyn wedi'u diogelu dan y Gorchymyn Cadw Coed, ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y gwaith hwn.

Gellir crynhoi'r 7 sylw ar-lein oedd yn cefnogi'r cais fel a ganlyn:

- i. Mae angen am dai ar gyfer pobl leol.
- ii. Bydd yn creu cyfleoedd gwaith.
- iii. Bydd yn darparu tai ar gyfer pobl ifanc yn y dyfodol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Egwyddori y datblygiad preswyl – Mae Llandegfan wedi'i adnabod fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais yn eistedd y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag, mae ffin y datblygiad i'r de ddwyrain a'r de orllewin yn eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu. 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 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio materol eraill.

Gall Polisi TAI 16, 'Safleoedd Eithriedig', gefnogi'r cais ar gyfer tai fforddiadwy 100% ar safleoedd sydd drws nesaf i ffiniau datblygu, sy'n ffurfio estyniad rhesymol i'r setliad. Fel y nodir uchod, mae'r safle'n eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu, ac felly ystyrir bod y safle yn estyniad derbyniol i'r pentref, a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y lefel cyflenwi mynegol ar gyfer Llandegfan yn ystod cyfnod y Cynllun yw 237 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriant' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr wedi rhoi ystyriaeth i amgylchiadau annisgwyl posibl yn y dyfodol, a all ddylanwadu ar ddarparu tai, e.e. materion perchnogaeth tai, cyfyngiadau seilwaith ac ati). Rhwng 2011 a 2023, mae cyfanswm o 11 uned wedi'u cwblhau yn Llandegfan. Hyd at Ebrill 2023, roedd 4 uned wedi'u datblygu ar y banc tir hap-safle, h.y., safleoedd sydd eisoes â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Golyga hyn y bydd y datblygiad arfaethedig yn mynd y tu hwnt i'r darpariaeth mynegol yn y setliad.

Bydd Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau sy'n cael eu cwblhau'n flynyddol, er mwyn pennu a yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd monitro blynyddol hefyd yn galluogi Cyngorau i bennu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y., safleoedd dynodedig neu hap-safleoedd. Canolbwyntir ar yr unedau sy'n cael eu cwblhau yn hytrach na chaniatâd. Yn ogystal, bydd y Fframwaith Monitro yn ceisio asesu a yw Strategaeth Setliad y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatâd tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 22% o dwf tai y Cynllun yn cael eu lleoli mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf mynegol (gan gynnwys llithriant o 10%) ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol yw 1754 o unedau. Cwblhawyd 906 uned rhwng 2011 a 2022 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol, ac roedd 557 ohonynt yn y banc tir. Golyga hyn bod diffyg presennol o 291 uned. Felly, gellir cefnogi'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais hwn gyda'r ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol.

Mae copi o'r Adroddiad ar yr Arolwg Anghenion Tai wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais hwn, ac mae'r Adran Dai wedi cadarnhau bod pobl ar y Gofrestr Tai Cymdeithasol a Chofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg.

Mae Polisi PS 17 yn nodi y bydd datblygiadau tai yn cael eu dyrannu yn unol â'r strategaeth setliad, yn seiliedig ar ddarpariaeth gwasanaeth, swyddogaeth a maint (poblogaeth) lefel setliad, ac yn dibynnu ar ei gapasiti amgylcheddol, cymdeithasol a seilwaith i hwyluso'r datblygiad... Mae Paragraff 6.4.24 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod "...Mae llai o ddatblygiadau'n cael eu dyrannu mewn pentrefi fel hyn er mwyn diogelu eu cymeriad ac i gefnogi'r angen yn y gymuned am dai neu'r angen am dai fforddiadwy...".

Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd o Dai Priodol', yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd o dai a bodloni anghenion y gymuned gyfan. Dylid ystyried yr LMHA, Cofrestr Tai y Cyngor, Cofrestr Tai Teg, 2014 – rhagolygon yn seiliedig ar aelwydydd ac ati, er mwyn asesu addasrwydd y gymysgedd dai o ran y math a'r ddaliadaeth a argymhellir ar gyfer safleoedd datblygu er mwyn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd yn y farchnad dai leol. Mae'r cais yn cynnwys cymysgedd o eiddo un llawr, dau llawr a fflatiau.

Mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau y bydd angen gwneud cyfraniad ariannol gwerth £122,570 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llandegfan, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

Gan fod y cais yn cynnwys 30 annedd, rhaid gweithredu polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd. Nodir y bydd angen darparu manau agored addas ar gyfer ceisiadau am 10,

neu fwy, o anheddau, mewn ardaloedd lle na all y mannau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, yn unol â safonau meincnodi Meysydd Chwarae Cymru, sef 2:4 hectar i bob 1000 unigolyn. Mae asesiad wedi'i gwblhau, a gofynnir i'r datblygwr dalu cyfraniad gwerth £4,831.38 ar gyfer darparu man chwarae anffurfiol i blant, a mannau chwarae gyda chyfarpar.

ii. Ystyriaethau priffordd a chynaliadwyedd – Mae'r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y traffig ychwanegol fydd yn cal ei greu gan y datblygiad yn cael effaith ar ddiogelwch y briffordd. Er y cydnabyddir bod y fynedfa i'r safle drwy ystadau preswyl Gwel Eryri a Gwel y Llan, ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad Llandegfan lle ceir ysgol gynradd a siop leol. Mae'r pentref hefyd ar lwybr y rhwydwaith gyhoeddus ger setliad Biwmares a Phorthaethwy. Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy.

Gan fod Hawl Tramwy Cyhoeddus yn rhedeg drwy'r safle ar hyn o bryd, mae angen dargyfeirio'r llwybr troed fel ei fod yn rhedeg ar hyd y pafin ar y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn i'r datblygwr ddarparu cyfraniad ariannol ar gyfer y gwaith i wella dwy Hawl Tramwy Cyhoeddus sy'n agos i'r safle. Hyd yma, nid oes manylion ynghylch y swm penodol wedi'i dderbyn.

iii. Effaith ar eiddo cyfagos – Mae aelodau'r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y datblygiad preswyl yn golygu bod yr eiddo cyfagos yn colli preifatrwydd a golau. Mae gerddi yng nghefn anheddau presennol ar ystâd Gwel y Llan drws nesaf i safle'r cais. Bydd yr anheddau arfaethedig fydd yn cael eu codi ar hyd y ffin gyda'r eiddo ar Gwel y Llan (7 – 14 Gwel y Llan) yn anheddau un llawr. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymhell y dylid cadw pellter o 2.5m oddi wrth drychiad ochr a ffin y safle. Bydd yr eiddo y tu cefn i rhif 7 a 8 Gwel y Llan 2.33m oddi wrth y ffin. Bydd yr annedd arfaethedig y tu cefn i rif 10 ac 11 Gwel y Llan 3m oddi wrth ffin y safle, a bydd yr annedd arfaethedig y tu cefn i rif 12 a 14 Gwel y Llan 3.3m a 3.6m oddi wrth ffin y safle. Bydd yr anheddau arfaethedig yn un llawr, bydd ffens 1.8m o uchder yn cael ei godi ar hyd ffin y safle ac mae'r eiddo ar Gwel y Llan wedi'u lleoli 11m a 3m oddi wrth y ffin, felly ni chredir y bydd y cais yn effeithio ar fwynderau presennol meddianwyr yn 7 – 12 Gwel y Llan.

Mae pellter o 9.6m rhwng talcen yr annedd arfaethedig a thalcen 23 Gwel Eryri. Ni fydd ffenestri yn cael eu gosod yn nhalcen yr annedd newydd, felly mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae pellter o 15.5m rhwng cefn yr anheddau arfaethedig ar hyd ochr 24 Gwel Eryri. Mae'r pellteroedd hyn yn fwy na'r pellteroedd a argymhellir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae'r anheddau arfaethedig y tu cefn i rif 5 a 6 Gwel y Llan yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd sy'n cael eu hargymhell yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (o'r tŷ i'r ffin).

Yn sgil yr uchod, ni chredir y bydd y datblygiad preswyl yn cael effaith negyddol ar fwynder presennol meddianwyr yr anheddau.

iv. Draenio a materion llifogydd – Mae pryderon wedi codi y bydd y datblygiad yn achosi problemau llifogydd pellach mewn eiddo cyfagos. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru a'n Hadran Draenio, ac nid ydynt wedi gwrthwynebu'r datblygiad. Bydd rhaid cael cymeradwyaeth SUDS ar gyfer y cais, a bydd hyn yn sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn rhedeg i eiddo cyfagos.

v. Ecoleg a Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod rhaid i geisiadau gynnig gwelliannau i fioamrywiaeth yn unol â Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

Mae'r cyngor newydd ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid dilyn dull cam wrth gam at gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn a darparu buddion net ar gyfer bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r

ffordd mae'r eco-system yn gweithio. Os perir effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio gytuno bod pob safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n achosi llai o ddiffrod, dim difrod na buddion, wedi'u hystyried yn llawn. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Mae aelodau'r cyhoedd wedi codi pryderon y bydd y datblygiad preswyl yn arwain at golli tir a rhinweddau bioamrywiaeth, a bydd yn cael effaith ar yr amgylchedd a bywyd gwyllt. Mae'r cynllun yn cynnwys gwelliannau bioamrywiaeth gan gynnwys bocsys ystlumod, adar a gwenyn a thyllau draenogod yn y ffens arfaethedig, coed a gwrychoedd newydd. Mae'r gwaith tirlunio arfaethedig wedi'i anfon ymlaen at ein Ecolegydd Ymgynghorol, ac ar ôl derbyn manylion tirlunio ychwanegol a diwygiedig, mae'r Ecolegydd 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 cais yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd na fwynder eiddo cyfagos, na'r ardal gyfagos.

Argymhelliad

Caniatáu – yn amodol ar lofnodi Cytundeb Adran 106 ar gyfer darparu tai fforddiadwy, cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysgol a manna agored a chyfraniad ariannol ar gyfer gwella'r hawl tramwy cyhoeddus yn yr ardal leol.

(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) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd manylion cynllun i ddargyfeirio'r garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl yn amlinellu'r mesurau a gymerwyd i ddiogelu a diogelu cyflwr strwythurol a mynediad parhaus y garthffos gyhoeddus. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei wneud nes bod y cynllun gwro cymeradwy wedi'i weithredu a'i gwblhau. Cedwir at y cynllun cymeradwy drwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau diogelu yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Amddiffyn cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi

(04) 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

(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.

(06) Rhaid tirlunio'r safle'n gwbl unol â Trefniant Cyffredinol y Dirwedd - GYL-FLA-XX-XX-D-L-1001 Rev P07 yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r gwaith neu ar ôl defnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sydd gyntaf. Rhaid cadw'r cynllun tirlunio am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn. Rhaid plannu coed a llwyni yn lle unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu'n afiach o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio. Rhaid eu plannu yn y tymor plannu dilynol a rhaid iddynt fod o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai gwreiddiol.

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

(07) Cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi'i thirlunio, 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.

(08) 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:

**GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-001 - Rev. PS - Cynllun lleoliad
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0003 - Rev. P16 - Cynllu safle arfaethedig
GYL-SAL-05-ZZ-DR-A-0044 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 7p4b
GYL-SAL-04-ZZ-DR-A-0042 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 5p3b
GYL-SAL-03-ZZ-DR-A-0041 - Rev. P3 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig - 4p2b
GYL-SAL-02-ZZ-DR-A-0031 - Rev. P2 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig byngalo - 3p2b
GYL-SAL-06-ZZ-DR-A-0050 - Rev P2 - Cynlluniau a drychiadau arfaethedig 2b1p
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0007-Rev. P8 - Golygfeydd 3d arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0008 - Rev. P5 - Golygfeydd 3d arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0006 - Rev. P4 - Drychiadau safle arfaethedig
GYL-SAL-01-ZZ-DR-A-0004 - Rev. P8 - Cynllun ffin arfaethedig
GYL-FLA-XX-XX-D-L-1002 - Rev. P07 - Cynllun plannu manwl
GYL-FLA-XX-XX-D-L-1001 - Rev. P07 - Trefniant cyffredinol tirlunio
GYL-SAL-01-ZZ-Dr-A-0005-Rev. P3 - Adrannau safle arfaethedig
S2-292-002-Rev. P03 - Lleoliadau pyllau prawf
S2-292-005-Rev.P03 - Cynllun ardaloedd arfaethedig
S2-292-006-Rev. P03 - Cynllun draenio
S2-292-007-Rev. P04 - Cynllun Cytundeb SAB
S2-292-008-Rev. P01 - Cynllun draenio Adran 185 arfaethedig
S2-292-012-Rev. P05 - Cynllun draenio dŵr wyneb oddi ar y safle arfaethedig
S2-292-014-Rev. P02 - Lefelau allanol arfaethedig
S2-292-015-Rev. P01 - Cynllun gwyro llwybrau cyhoeddus
Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol - Eco-scope
Arolwg o Anghenion Tai - Hwylusydd Tai Gwledig
Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg - Cadnant Planning
Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio - Cadnant Planning
Adroddiad Ymgynghori Cyn ymgeisio - Cadnant Planning
Asesiad Effaith Aboricultural a Datganiad Dull - Tree Solution
Datganiad Seilwaith Gwyrdd - fenton-reece**

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.