

Rhif y Cais: FPL/2024/37

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol

Bwriad: Cais llawn am estyniad i'r ganolfan ddydd i ddarparu cymhwysiad preswyl yn

Lleoliad: Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Gwnaed y cais hwn gan Bennaeth y Gwasanaeth Tai ar dir sy'n eiddo i'r cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghlwrstwr gwledig Capel Mawr, fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ar y safle presennol ceir adeilad a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel annedd, ond yn ddiweddar mae gwaith wedi digwydd arno i'w newid yn ganolfan gofal dydd yn unol â chaniatâd FPL/2021/310. Mae'r adeilad yn un llawr gyda chwrtil sylweddol a 2 fynedfa breifat oddi ar y ffordd gyhoeddus.

Mae'r cais hwn ar gyfer codi estyniad yng nghefn yr adeilad fydd yn creu lle ar gyfer 3 ystafell wely, fydd yn cael eu defnyddio fel llety ar gyfer 1 aelod staff a 2 ddefnyddiwr gwasanaeth. I greu yr estyniad, defnyddir deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r deunyddiau hynny a ddefnyddiwyd yn yr adeilad presennol. Bydd y waliau'n cael eu gorffen gyda rhendr gwyn gyda gwydr ffibr ar y to.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cynllun yw ei dderbynioldeb o ran ei egwyddor, dyluniad, effaith ar fwynder preswyl ac effaith ar rwydwaith y briffordd leol.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrowiadau Cludiant

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r trefniadau priffyrdd.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Cadarnhau mai polisiau TAI 11 yw'r rhai perthnasol o'r CDLIC.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Bodlon gyda'r bocs nythu ac goleuadau sensitif. Dim gwrthwynebiad i cynhwysion y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau safonol ynghlun ac atal llygredd.
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Ddim ymateb.
Cynhorydd Nicola Roberts	Ddim ymateb.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Ddim ymateb.
Dwr Cymru Welsh Water	Ddim gwrthwynebiad.

Mae'r cynllun wedi'i hysbysebu drwy bostio llythyrau personol at y rheiny sy'n byw mewn eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau mewn perthynas â'r cais oedd 12/04/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi'i dderbyn oedd yn codi pryderon ynghylch preifatrwydd a thraffig. Ymdrinnir â'r materion hyn dan yr is-deitlau perthnasol isod.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2021/310 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd presennol yn canolfan gofal dydd i plant gyda anabledd dysgu yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus. Caniatau 2/2/2022

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Mae'r egwyddor ar gyfer datblygiad o'r fath yn cael ei ystyried dan bolisi TAI 11 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae TAI 11 yn cefnogi'r gwaith o ddarparu Llety Gofal Arbenigol yn amodol ar gydymffurfiaeth gyda'r meini prawf perthnasol canlynol;

"2.Mewn amgylchiadau eithriadol, gall llety gofal arbenigol gynnwys ail-ddefnyddio adeiladau neu safleoedd tir llwyd addas sy'n agos at ffiniau datblygu cyn belled a bod cyfiawnhad clir ar gyfer ei leoliad, gan ystyried natur y gofal sydd ei angen, effaith trafndiaeth, a rhaid dangos nad yw safleoedd eraill yn addas/ddim ar gael."

Yn dilyn ymweliad safle, nodwyd nad yw'r ddarpariaeth gofal dydd wedi dechrau hyd yma, ac oherwydd hyn, mae'r adeilad yn meddu ar ddefnydd cyfreithiol C3, fel annedd. I'r perwyl hwn, credir bod y safle'n safle tir llwyd addas yn unol â'r meini prawf a nodir uchod. Mae'n amlwg fod lleoliad y llety wedi'i gyfiawnhau oherwydd bydd yn cael ei ddefnyddio mewn perthynas â'r caniatâd dilys a chydsyniadol ar gyfer darparu gofal dydd. Yn sgil yr uchod, ni chredir bod unrhyw wrthwynebiad ar sail polisi yn erbyn egwyddor y datblygiad, ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod egwyddor y cynllun yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 11.

Mwynder Preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn ceisio diogelu mwynder eiddo preswyl, a nodir y bydd ceisiadau'n cael eu gwrthod os byddant yn cael effaith andwyol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo lleol, defnydd tir ac eiddo arall, nodwedion yr ardal leol oherwydd y cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniadau, sŵn, llwch, mygdarthau, ysbwriel, draenio, llygredd golau, neu lygredd neu niwsans o unrhyw natur arall. Ni chredir y bydd graddfa elfen breswyl y cynllun yn achosi amhariad fydd yn cael effaith andwyol ar fwynder preswyl. Yn dilyn ymweliad â'r safle, cytunwyd bod y ffiniau wedi'u gorchuddio'n dda gan wrychoedd aeddfed a ffens goed. Gan mai estyniad un llawr yw hwn, ni chredir y bydd y cynllun yn galluogi goredrych annerbyniol fyddai'n effeithio ar breifatrwydd ac a fyddai'n sail ar gyfer gwrthod y cais. Nodwyd bod yr eiddo cyfagos dros 30m i ffwrdd, ac felly mae'n mynd y tu hwnt i'r pellter o 21m a nodir yng Nghlanllaw Dylunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mewn perthynas â'r uchod, mae'r adran yn fodlon fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 2.

Dyluniad

Polisi PCYFF 3 yw'r prif bolisi sy'n ymwneud â chynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, a'i brif bwrpas yw sicrhau bod datblygiadau o ansawdd arbennig ac yn cyd-fynd/gwella cymeriad ac ymddangosiad safle a'r hyn sydd o'i amgylch. Fel y nodwyd uchod, bydd y cynllun yn defnyddio deunyddiau na fydd yn amharu nac yn wahanol i'r adeilad presennol. Mae'r estyniad yng nghefn yr adeilad, a dim rhan ohono a ellir ei weld o'r briffordd wrth deithio o gyfeiriad Llangristiolus ar hyn y B4422. Mae'r estyniad yn 3.6m o uchder felly ni fydd yn cael effaith ar ymddangosiad yr adeilad presennol a bydd yn gweddu'n weledol. Yn sgil yr uchod, mae'r adran yn fodlon y bydd y cynllun yn bodloni gofynion PCYFF 3 o ran cyd-fynd ag ymddangosiad y safle a'r adeilad, a'u gwella.

Priffyrdd

Bydd y cais dan sylw yn defnyddio'r un mynedfeydd ac allanfeydd a ganiateir dan y cais blaenorol ar y safle, a nodwyd gan y datblygwr y byddai 4 cerbyd modur ychwanegol ar y safle bob diwrnod yn sgil y datblygiad, yn ogystal â'r 40 cerbyd sydd eisoes ar y safle yn ymwneud â'r elfen gofal dydd. Nid oedd gan

yr adran briffyrdd wrthwynebiad i hyn, ac rydym yn fodlon gyda'r traffig ychwanegol, y defnydd a wneir o'r briffordd leol a mynedfeydd i ymdopi â hyn. 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. O ystyried yr uchod a bodlonwydd yr Awdurdod Priffyrdd gyda'r cynllun, credir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi TRA 4.

Ecoleg

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 bocsys nythu ar yr adeilad, ac roedd swyddog ecoleg y cyngor o'r farn bod hyn yn fesur priodol i gyflawni manteision net ar gyfer bioamrywiaeth. Yn ychwanegol at hyn, cynigiwyd gosod goleuadau allanol sensitif oedd yn bodloni'r swyddog ecoleg. 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.

Casgliad

Cytunwyd bod y cynllun yn cydymffurfio gyda holl bolisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac ni chyflwynwyd unrhyw ystyriaethau materol eraill oedd yn awgrymu na ellid cyfiawnhau cymeradwyo'r cais. Bydd y cynnig yn darparu llety preswyl fydd yn cael ei ddefnyddio ar y cyd â'r cyfleuster gofal a gymeradwywyd yn flaenorol, fydd yn ei alluogi i fodloni gofynion defnyddwyr gwasanaeth yn well. Ni chredir y bydd y cynllun yn arwain at unrhyw effeithiau annerbyniol, ac oherwydd hyn, mae'r adran yn argymhell ei gymerdawyo.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymerdawyo 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.

- Cam II Cynllun Lleoliad / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0001 Rev P01
- Cam II Gwelededd Safle / 009723L-CCE-XX-XX-DR-C-0014 Rev P01
- Cam II Edrychiadau Bwriedig / 09723-CCE-II-XX-DR-A-0003 Rev P02
- Gosodiad Safle Bwriedig / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0002 Rev P01
- Cam II Edrychiadau Bwriedig / 09723-CCE-II-XX-DR-A-0004 Rev P02
- Cam II Gosodiad Llawr Ddear Bwriedig / 09723-CCE-II-00-DR-A-0002 Rev P03
- Gosodiad SuDS Bwriedig / 09723-CCE-XX-XX-DR-C-0006 Rev P02

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

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion cymeradwyd.

Rheswm: Er mwyn cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru y Dyfodol.

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, TAI 11, AMG 5, TRA 4.

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

Rhif y Cais: FPL/2023/353

Ymgeisydd: Clwyd Alyn Housing Limited

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau newydd, adeiladu mynedfa a ffordd newydd i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger

Lleoliad: Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr aelod lleol, y Cynghorydd T LI Hughes, oherwydd pryderon ynghylch gor-ddatblygu yn yr ardal a diogelwch ar y briffordd, ac ar gais y Cynghorydd K Roberts oherwydd pryderon lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys 1.76 hectar o dir amaethyddol sydd wedi'i leoli ar yr ochr de-orllewinol wrth ddod am Gaergybi. Mae safle'r cais wedi'i leoli ar hyd Ffordd Porthdafarch sy'n arwain drwy Henddu Terrace a Mountain View i Ffordd Kingsland (B4545) yn agos at gyffordd 2 o ffordd gyflym yr A55. Mae wal gerrig sych a gwrych ar hyn o bryd ar hyd y ffryntiad gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae terfyn de-

orllewinol safle'r cais yn ffinio â'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE". Mae safle'r cais yn ffinio i'r gogledd-ddwyrain ag ystâd breswyl Cae Rhos ac i'r de-orllewin ag eiddo preswyl (Rowen). Mae llwybrau cyhoeddus yr ochr gyferbyn i Ffordd Porthdafarch Road ac i'r de-ddwyrain yn arwain o ystâd Cae Rhos.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi 54 o anheddau yn cynnwys 4 byngalo dwy ystafell wely, 1 byngalo dwy ystafell wely ac 1 byngalo tair ystafell wely gyda'r ddau yn hygyrch i gadeiriau olwyn, 10 annedd dwy ystafell wely, 12 annedd tair ystafell wely, 6 annedd pedair ystafell wely ac 20 fflat un ystafell wely, ynghyd â chodi mynedfa newydd i gerbydau ar gyfer y datblygiad a gwaith tirlunio cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

- i. Egwyddor y datblygiad preswyl -
- ii. Diogelwch y briffordd
- iii. Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal leol
- iv. Ecoleg a bioamrywiaeth

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 TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau
Gwasanaeth Trefol

Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai

Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol
Eithriadol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn
Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

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 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r
Amgylchedd Naturiol

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella
Asedau Treftadaeth

Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u
Dynodi a'u Gosodiad

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai
Newydd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Rhagfyr 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
(2006)

Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur
(2009)

Nodyn Cyngor Technegol Cymru TAN 11 Sŵn (1997)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 15: Datblygu a Risg Llifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (2004)
 Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) "Canllaw Dylunio CCA"
 Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)
 Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2008)
 Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020 "Cynllun Rheoli AHNE"

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Strategol Tai / Housing Strategy	Wedi darparu gwybodaeth ynghylch ystadegau ar yr angen am dai.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Sylwadau mewn perthynas â pholisïau perthnasol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cynllun yn dderbyniol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am wybodaeth bellach ac wedi argymhell rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer y cais.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Wedi argymhell rhoi cymeradwyaeth amodol os cyflwynir cynllun plannu tirlun manwl i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig.
Dwr Cymru Welsh Water	Mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle yn ogystal â phrif gyflenwad codi dŵr budr, ac mae nodiadau cyngor wedi'u darparu.
Draenio / Drainage	Dim ymateb
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Wedi argymhell rhoi cymeradwyaeth amodol ar gyfer cwblhau rhaglen o waith archeolegol ar y safle cyn dechrau gwaith ar y safle.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb

Cynghorydd Keith Robert Roberts	Wedi cyfeirio'r cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Yn gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygu yn yr adran a phroblemau sylweddol gyda'r briffordd. Wedi cyfeirio'r cais am benderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Yn gwrthwynebu oherwydd effaith ar ddiogelwch y briffordd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Wedi ystyried yr Iaith Gymraeg.
Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifan Director of Education, Skills and Young People	Dim ymateb

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos, rhoi hysbysiad ger y safle a chyhoeddi hysbysiad yn y wasg leol.. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 09/02/2024. Ar adeg ysgrifennu'r cais hwn, roedd yr adran wedi derbyn saith llythyr a phedwar sylw ar-lein. Y prif faterion a godwyd oedd;

- i. Pryderon mewn perthynas â draenio dŵr arwyneb a bod y safle yn dueddol o fodd (flood).
- ii. Mae'r cais yn cynrychioli cynnydd o 47% o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.
- iii. Cynnydd mewn traffig ac nid yw'r ffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn addas.
- iv. Nid yw'n cyd-fynd â chymeriad yr ardal leol (roedd y cynllun blaenorol ar gyfer byngalos).
- v. Ni ddylid caniatáu newid eiddo o eiddo preswyl parhaol i lety gwyliau.
- vi. Ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- vii. Mae gwasanaethau lleol (y feddygfa a'r deintydd) yn llawn.
- viii. Effaith ar yr amgylchedd.

Byddwn yn ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;

- i. Gan fod y cais ar gyfer datblygiad sylweddol, bydd angen cwblhau cais SUDs a bydd draenio dŵr arwyneb yn cael ei asesu gan y corff priodol. Nid yw'r cais wedi'i leoli mewn parth llifogydd dynodedig.
- ii. Mae'r cais yn gais (llawn) newydd, felly nid yw'n ofynnol i'r datblygwr gydymffurfio gyda'r cais amlinellol. Mae'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer datblygiad tai yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ar gyfer 53 o anheddau.
- iii. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad.
- iv. Mae'r cynllun yn cynnwys byngalos ac anheddau dau lawr. Er bod ystâd breswyl Cau Rhos yn ystâd o fyngalos ceir amrywiaeth o anheddau teras, tai sengl dau lawr a thai pâr yn yr ardal leol.
- v. Ar hyn o bryd, nid yw o fewn gallu'r awdurdod lleol i orfodi amodau sy'n cyfyngu defnydd yr eiddo fel anheddau preswyl parhaol. Fodd bynnag, mae'r cais wedi'i gyflwyno gan gymdeithas tai Clwyd Alun yn seiliedig ar y dystiolaeth ar yr angen tai lleol.
- vi. Fel y nodir uchod, mae'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 53 annedd yn y cynllun datblygu lleol presennol.
- vii. Mae'r cais yn cynnwys cynllun tirlunio meddal gyda rhai coed yn cael eu cadw, coed newydd yn cael eu plannu ynghyd â gweirglodd o flodau gwylt a glaswelltir a gwrychoedd brodor.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1231 - Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos. Ffordd Porthdafarc, Caerdybi - Gwrthod 08/12/2020 - Apel wedi ei ganiatau 27/8/21

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygiad Preswyl Ystyrir Caergybi fel canolfan gwasanaeth trefol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y lefel uchaf o anheddiad ar yr ynys. Yn sgil elfennau cynaliadwyedd yr aneddiadau hyn mae disgwyl y bydd canran uwch (53%) o ddatblygiadau newydd ynddynt.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar safle dyranedig (T11) o fewn ffin anheddiad Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF 1 ac felly mae egwyddor datblygiad preswyl yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â pholisi TAI 1. Hefyd mae'r UPCC wedi cadarnhau bod capasiti ar hyn o bryd yn yr anheddiad ac nad oes angen unrhyw Ddatganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio. Darparwyd cofnod boddhaol o'r modd yr ystyriwyd yr Iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio gyda'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.

Cais yw hwn am 54 o unedau (sy'n gyfystyr â dwysedd o 0.26 uned yr hectar) tra amcangyfrifir yn y CDLI ar y Cyd y gallai'r safle dan sylw fod yn addas ar gyfer 53 o unedau (yn seiliedig ar 30 yr hectar).

Yn ôl polisi TAI 8 y CDLI ar y Cyd, rhaid i'r amrywiaeth o ran mathau o dai sydd mewn datblygiad fod yn briodol a chyd-fynd â'r angen yn yr ardal. Mae'r amrywiaeth o anheddau'n cynnwys 4 byngalo dwy ystafell wely, 1 byngalo dwy ystafell wely ac 1 byngalo tair ystafell wely gyda'r ddau yn hygyrch i gadeiriau olwyn, 10 annedd dwy ystafell wely, 12 annedd tair ystafell wely, 6 annedd pedair ystafell wely ac 20 fflat un ystafell wely.). Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad yn esbonio sut y penderfynwyd ar yr amrywiaeth yma drwy ystyried Amrywiaeth Tai'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) a deuir i'r casgliad bod y cynllun yn diwallu'r angen am anheddau 2 a 3 ystafell wely yng Nghaergybi. Mae Gwasanaeth Tai'r cyngor yn cadarnhau eu bod yn fodlon â'r amrywiaeth tai y bwriedir ei chynnwys yn y datblygiad.

Yn ôl polisi TAI 15 rhaid i ran o'r datblygiad arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ac yng Nghaergybi mae hyn yn gyfystyr â 10% o gyfanswm nifer yr unedau sy'n gyfystyr â 5.4 o unedau. Mae'r cynllun yn cynnig 6 annedd fforddiadwy ac mae hyn yn cydymffurfio â gofynion Polisi TAI 15.

ii. Diogelwch y briffordd – mae pryderon wedi'u codi gan yr Aelod Lleol a'r cyhoedd y bydd y datblygiad yn arwain at fwy o draffig ac nad oes modd i'r ffordd sy'n gwasanaethu'r datblygiad ymdopi â'r traffig ychwanegol. Mae Datganiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd. Yn wreiddiol, gofynnodd yr Awdurdod priffyrdd i ddiwygio'r manylion fel bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion y safonau parcio. Mae cynllun safle diwygiedig wedi'i gyflwyno sy'n dangos y ddarpariaeth barcio ychwanegol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun diwygiedig yn dderbyniol.

iii. Effaith ar fwynder eiddo lleol a'r ardal gyfagos – Mae Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG) y cyngor yn darparu canllawiau ar agosrwydd y datblygiad at eiddo a ffiniau eraill er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbiniol eraill. Mae'r eiddo arfaethedig sy'n eistedd ar hyd ffin gogledd ddwyreiniol y safle, wrth ymyl yr ystâd gyfagos o'r enw Cae Rhos, wedi'u lleoli 10.8m i ffwrdd o'r ffin ac mae hyn yn cydymffurfio gyda'r pellteroedd a nodir yng Nghanllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Chefn Gwlad yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. O ystyried y pellteroedd hyn, a'r ffaith bod y coed presennol sydd wedi'u lleoli ar hyd y ffin yn cael eu cadw fel rhan o'r datblygiad, ni chredir y bydd codi eiddo dau lawr ger y ffin de ddwyreiniol ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynder meddiannwyd yr eiddo cyfagos.

Mae ffin de ddwyreiniol y safle ger yr AHNE. Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod rhaid i gynigion, lle bo'n briodol, ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol, ac mae gofynion statudol ar waith mewn perthynas â hyn. Mae'r Cynllun Rheoli AHNE yn gofyn am asesu cynigion o fewn 2km o'r AHNE. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi'i ddynodi at ddibenion preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ceir amrywiaeth o dai, o bob graddfa a dyluniad yn yr ardal leol, a chredir bod y dyluniad a'r deunyddiau a ddefnyddir fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn, ac nid fydd hyn yn cael effaith negyddol ar yr ardal leol.

iv. Ecoleg a Bioamrywiaeth – Mae Polisi Strategol PS19 a Pholisi AMG5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod rhaid i gynigion gyflawni gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth yn unol â Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016) a Pholisi Cynllunio Cymru.

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.

Mae'r cynllun yn argymhell gosod 15 bocys nythu adar y to a 15 bocsys nythu ar gyfer y wennol ddu. Bydd coed a gwrychoedd newydd yn cael eu plannu ynghyd â phlanhigion addurniadol, a gweirgloddiau blodau gwyllt a glaswelltir. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi gofyn am ragor o wybodaeth mewn perthynas â gwella bioamrywiaeth, fodd bynnag oherwydd y cyfyngiadau ar y safle, nid oedd hyn yn bosibl ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ac rydym mewn trafodaethau gyda'r datblygwr i ddarparu cyfraniad ariannol ar gyfer gwelliannau bioamrywiaeth oddi ar y safle.

Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae'r tir wedi'i ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 53 annedd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, mwynder preswyl, yr ardal leol nac ar ecoleg. Argymhellir cymeradwyo'r cais yn amodol ar Gytundeb Adran 106 ar gyfer 6 annedd fforddiadwy a chynnig derbyniol mewn perthynas â materion bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

(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) 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.

(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

(04) Caiff darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw mewn perthynas â phlotiau 1, 2, 3 a 4.

Rheswm: Er budd mwynderau eiddo preswyl cyfagos sydd yn y cyffiniau.

(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirwedd a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwyderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

(06) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:

Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu y bwriedir eu defnyddio;

Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);

Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu

Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch

Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd

Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio

Mesurau osgoi rhagofalol rhesymol, "RAMS" ar gyfer rhywogaethau a ddiogelir.

Mesurau i warchod y gwrychoedd a'r coed presennol.

Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.

Mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio lle mae hynny'n berthnasol gyda Safonau Prydeinig.

Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg lleol a mwynderau lleol.

(07) 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 13 (a), gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen deuddeng 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).

(08) Rhaid i'r mynediad gael ei osod allan a'i adeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn ac wedi hynny rhaid ei gadw a'i gadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a'i ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag arwyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.

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

(10) Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb o'r tu mewn i safle'r cais ollwng i'r briffordd. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod yr manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaniateir meddiannu unrhyw annedd nes bod y cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn wedi'i gwblhau.

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

(11) Rhaid dylunio ac adeiladu ffordd (ffyrdd) yr ystâd a'r fynedfa yn unol â gofynion 'Manyleb Gofynion Mabwysiadu Ffyrdd preswyl, Ynys Môn ' (copi ynghlwm wrth yr hysbysiad penderfyniad hwn).

Reason Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(12) Bydd ymylon pafin yn cael eu gosod ar ffordd(ffyrdd) y stad a bydd y wyneb terfynol a'r goleuadau'n cael eu gosod ar y cerbydlonydd a'r troedffyrdd cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ddiwethaf ar y stad.

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

(13) Ni fydd y Datblygiad yn dechrau tan y bydd 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 sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan ystyried geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;

(iii) Amseriad ac amlder y 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.

(v) Camau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr y ffordd yn enwedig y rheini nad ydynt yn defnyddio modur;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau llwytho a dadlwytho a'r gwaith o storio offer trwm a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;

Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP sydd wedi eu cymeradwyo.

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

(14) Ni fydd yr annedd (au) a gymeradwyir drwy hyn yn cael eu meddiannu nes bod y lle (oedd) parcio ar gyfer yr annedd (au) hynny wedi'u cwblhau. Rhaid cadw'r lleoedd (oedd) parcio ceir at y dibenion hyn yn ystod oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at unrhyw broblemau ffyrdd / parcio.

(15) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Aseiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9 Mai, 2023 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2023/353.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(16) Cyn eu gosod, bydd manylion llawn am yr holl oleuadau allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y "cynllun goleuo" yn cynnwys y manylion canlynol:

Lleoliadau a llif olau o'r holl oleuadau allanol

Ni chychwynnir defnyddio'r goleuadau allanol hyd oni fydd "y cynllun goleuo" wedi cael ei osod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol dan ddarpariaethau'r amod hwn. Wedi hynny, bydd y "cynllun goleuo" a gymeradwywyd yn cael ei gynnal a'i gadw wrth fodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ac ni fydd unrhyw oleuadau allanol ychwanegol yn cael eu gosod.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn nes bod cynllun lliniaru a symud rhywogaethau estron ymledol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Gweithredir y cynllun yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Rheoli ac atal unrhyw rywogaethau goresgynnol sy'n bresennol ar y safle.

(18) Ni fydd unrhyw waith datblygu na chlirio safle'n cychwyn hyd oni fydd arolwg moch daear wedi'i gynnal i ganfod p'un a oes olion o weithgarwch pellach gan foch daear ar y safle. Bydd canfyddiadau'r arolwg yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Pe canfyddir unrhyw dystiolaeth fod moch daear ar y safle ni ddylid gwneud unrhyw waith datblygu na chlirio'r safle hyd oni fydd trwydded wedi'i rhoi gan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(19) Ni fydd unrhyw lystyfiant yn cael ei glirio rhwng Mawrth a Medi yn ystod unrhyw flwyddyn.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(20) Ni fydd unrhyw waith datblygu na chlirio safle yn cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli tymor hir wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi arferion clirio; technegau plannu ar gyfer yr holl gynefinoedd newydd; trefniadau rheoli a chynnal yr holl gynefinoedd newydd a grëwyd ar y safle ac oddi arno. Bydd angen cynnal a rheoli'r cynefinoedd newydd am oes y safle.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod yn bresennol

(21) Er y cynlluniau a gyflwynwyd ni chaniateir dechrau datblygu neu glirio'r safle hyd nes y caiff cynllun tirweddu manwl ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd ecoleg a bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS 1, ISA 1, ISA 5, PS 4, TRA 2, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, AMG 1, AMG 3, AMG 5, PS 19, PS 20, AT 4.

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

Rhif y Cais: FPL/2020/104

Ymgeisydd: Rectory Developments Anglesey Ltd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod system reoli dŵr wyneb oddi ar y safle er mwyn gwasanaethu'r datblygiad preswyl cyfagos a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 31C170E (Cais llawn ar gyfer codi 16 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr) ar dir gyferbyn a

Lleoliad: Stad Ty'n Llain, Llanfairpwll



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae rhan o'r tir sy'n ffurfio safle'r cais, sy'n eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn barsel bach trionglog o dir o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll. Mae'r darn hwn o dir yn eistedd rhwng eiddo yn ystâd breswyl Tyn Llain a'r A55. Mewn perthynas â lefel y tir, mae priffordd yr A55 yn is na safle'r cais.

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer gosod system rheoli dŵr arwyneb oddi ar y safle fydd yn gwasanaethu'r eiddo preswyl ar ystâd gyfagos Llys Eilian. Mae Llys Eilian yn ystâd breswyl sy'n cynnwys 16 eiddo.

Mater(ion) Allweddol

Prif fater y cais yw a yw'r system dŵr arwyneb arfaethedig yn addas er mwyn gwasanaethu'r ystâd breswyl gyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau cyffredinol ynghylch Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDCau), ond rhoddwyd caniatâd ar gyfer datblygu preswyl cyn gweithredu'r SuDCau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Nifer o ohebiaeth rhwng Priffyrdd, y datblygwr a'r adran. Cadarnhawyd bod y cynllun yn dderbyniol ar ôl derbyn wybodaeth ychwanegol
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Yn wreiddiol, gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol, ac ar ôl ei derbyn, gwrthwynebwyd y cais am ei fod yn bwriadu cysylltu â'r bibell dir sy'n llifo i'r geuffos sy'n rhedeg cyfochr â'r A55. Yn dilyn trafodaethau helaeth, addasiadau a derbyn gwybodaeth hanesyddol, tynnwyd y gwrthwynebiad yn ei ôl.
Cynghorydd Meirion Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanfairpwll Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau mewn perthynas â phlannu gwrychoedd newydd.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau mewn perthynas ag ail-blannu gwrychoedd.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau cyffredinol ynghylch diogelu asedau.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 06/08/2020. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai fforddiadwy ar ran o Gae OS 1426, Rhes Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Apêl yn erbyn methiant i wneud penderfyniad – Gwrthodwyd 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar Gae OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd – Cymeradwywyd 09/02/2010

31C170C: Codi annedd ar Gae OS 1429 – Cymeradwywyd 30/11/10

31C170D: Codi 17 o anheddau gan gynnwys 12 o anheddau annibynnol 2 llofft, 4 o anheddau pâr 3 llofft ac 1 byngalo 3 llofft, ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a mynedfa i gerddwyr ac adeiladu ffordd fynediad fewnol. Gwrthodwyd ar 01.06.16 ac yna fe wrthodwyd apêl ar 09.11.16.

31C170E -Cais llawn i godi 16 annedd (10 annedd gyda 2 ystafell wely, 4 annedd gyda 3 ystafell wely a 2 annedd gyda 4 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll - Caniatau 20/02/18 - Cytundeb 106 09/02/18 (Tai fforddiadwy, cyfraniad arianol llecyn agored a addysg)

31C170F/DIS - Cais i ryddhau amodau (01) (gwaith priffordd), (05) (manylion traeni), (07) (goleuadau stryd), (08) (cynllun rheoli traffig) a (13) (lefelau slab) o ganiatâd cynllunio 31C170E yn Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll - Amodau wedi eu rhyddhau 07/06/18

31C170G/DIS -Cais i ryddhau amodau (01) (gwaith priffordd), (05) (manylion traeni), (07) (goleuadau stryd), (08) (cynllun rheoli traffig) a (13) (lefelau slab) o ganiatâd cynllunio 31C170E yn Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll - Amodau (09) a (10) wedi eu rhyddhau - amod (06) ddim wedi ei ryddhau - 03/07/17

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir – Cymeradwywyd cais cynllunio 31C170E ar 20 Chwefror, 2018 ac roedd yn amodol ar Gytundeb Adran 106 i sicrhau bod y datblygiad yn darparu unedau fforddiadwy a man agored, yn ogystal â chyfraniad ariannol addysgol.

Roedd Amod (06) y caniatâd yn sicrhau bod y cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer y system draenio dŵr arwyneb a ffordd yr ystâd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol er mwyn cael cymeradwyaeth ysgrifenedig.

Cyflwynwyd cais 31C170G/DIS er mwyn rhyddhau amodau (06) (draenio dŵr arwyneb), (09) (cynllun ffin), a (10) (cynllun tirlunio), ym mis Mai 2018. Er yr ystyriwyd bod y cynllun ffin a chynllun tirlunio (amodau (09) a (10)) yn dderbyniol, ni ryddhawyd amod (06), ac ni ystyriwyd bod y manylion a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau'r amod.

Bwriadwyd lleoli'r system ddraenio a gymeradwywyd dan gais cynllunio 31C170E yn y cae i gyfeiriad y de ddwyrain o safle presennol y cais, sy'n gae amaethyddol gwag (ger eiddo preswyl Hen Lon Dyfnia). Yn dilyn archwiliadau pellach gan y datblygwyr, gwelwyd nad oedd y cynllun draenio dŵr arwyneb a gafodd ei gymerdawyo yn addas i'r lleoliad a gymeradwywyd, gan fod y cynnig yn amharu ar brif bibell ddŵr. Dywedodd y datblygwr nad oedd y brif bibell ddŵr wedi cael ei lleoli'n briodol ar y mapiau gwasanaeth cyfleustodau.

Mae'r cais presennol ar gyfer darparu system draenio dŵr arwyneb oddi ar y safle. Bydd dŵr o'r ystâd ddiwydiannol yn llifo i danciau, a phan fydd y tanciau'n gorlifo, bydd y dŵr yn cael ei ddraenio i'r draen tir presennol fydd yn llifo i geuffos sy'n rhedeg cyfochr â phriffordd yr A55.

Mae Maen Prawf 7, Polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Mon yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod pe byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar iechyd a diogelwch preswylwyr mewn eiddo cyfagos, defnydd tir ac eiddo arall, neu rinweddau'r ardal leol, oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniadau, sŵn, llwch, mygdarthau, ysbwriel, draenio, llygredd golau neu unrhyw fath arall o lygredd neu niwsans. Mae Maen Prawf 6, Polisi PCYFF 3 yn nodi y caniateir ceisiadau dim ond ble mae systemau draenio wedi cael eu dylunio i leihau dŵr arwyneb ffo, risg llifogydd ac atal llygredd.

Yn wreiddiol, gofynnodd Asiant Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru (NMWTRA) am wybodaeth bellach, ac ar ôl derbyn y wybodaeth honno, gwrthwynebwyd y cais yn sgil pryderon y byddai dŵr yn cael ei ddraenio i'r bibell dir a'r ceuffos ar gyfer yr A55. Mae trafodaethau a chyfarfodydd helaeth wedi'u cynnal gyda'r datblygwr, NMWTRA, Swyddogion Priffyrdd, a Swyddogion Draenio ers cyflwyno'r cynllun draenio gwreiddiol, mae gwybodaeth bellach a hanesyddol wedi'i chyflwyno gan y datblygwr, ac mae NMWTRA wedi cadarnhau bod y cynllun draenio yn dderbyniol.

Casgliad

Disgwylir i'r system draenio dŵr arwyneb wasanaethu'r 16 eiddo preswyl yn ystâd breswyl Llys Eilian. Mae'r cynllun diwygiedig yn addas i wasanaethu'r safle ac mae'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol

Argymhelliad

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

(01) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn, bydd y system draenio dŵr wyneb yn gysylltiedig â'r system sy'n gwasanaethu'r eiddo ar ystâd breswyl Llys Eilian yn unol â'r manylion a gynhwysir yn amod (03) isod a a rhaid i'r system fod yn gwbl weithredol.

Rheswm: i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol

(02) O fewn 3 mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio a roddir yma, bydd rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer system draenio dŵr wyneb y datblygiad drwy hyn, ac ar gyfer ffordd yr ystad ar y datblygiad ac amserlen ar gyfer cyflawni'r mesurau rheoli a chynnal a chadw hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol a'r cynllun rheoli a chynnal a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle'n draenio'n ddigonol ac er budd diogelwch y briffordd.

(03) Rhaid adeiladu'r system draenio dŵr wyneb arfaethedig yn unol â'r manylion yn nyluniad rhif 4035-107-Rev A a dderbyniwyd ar y 23/06/2020.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(04) Rhaid adeiladu'r system arafu ac ymdreiddio yn unol â'r manylion yn nyluniad rhif 002119-CCE-V1-XX-40:40:40:18-C-50:30-0002 S1-P03, dyddiedig 10/10/19 a dderbyniwyd ar 11/03/2021.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(05) Rhaid i'r bibell ollwng derfynol a fydd yn cysylltu â'r system draenio dŵr wyneb yn Hen Lôn Dyfnia fod â chyfradd ollwng nad yw'n fwy na'r gyfradd a oedd yn bodoli ar gyfer gollwng dŵr ffo ar gyfer y safle cyn datblygu'r tir glas ac ni fydd yn fwy na 3.0 litr yr eiliad mewn unrhyw ddigwyddiad, a dylid crynhoi unrhyw lif ychwanegol gan y system ar y safle.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(06) Dylid gosod falf un ffordd ar y bibell ollwng system rhyddhau dŵr wyneb yn y datblygiad cyn ei chysylltu â'r system draenio yn Hen Lôn Dyfina, i atal ôl-lifiad o lifddwr i mewn i system y datblygiad. Bydd manylion a lleoliad y falf llif heb ddychwelyd yn cael ei chytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei osod.

Rheswm: I sicrhau bod traffig y briffordd yn ddiogel ac yn llifo'n rhwydd ac i sicrhau bod y systemau draenio dŵr wyneb yn yr ardal yn gweithredu'n ddiogel

(07) Cyn pen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn dylid cyflwyno cynllun tirweddu manwl ar gyfer adfer y safle datblygiad i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r cynllun yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir cyn pen 12 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Os digwydd i unrhyw goed neu blanhigion farw, cael eu tynnu neu eu difrodi neu heintio'n ddifrifol o fewn 5 mlynedd i gwblhau'r datblygiad dylid plannu coed neu blanhigion newydd yn eu lle, ac sy'n debyg o ran rhywogaeth a maint, yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol

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/2023/364

Ymgeisydd: Cyfarwyddwr Addysg, Sgiliau a Phobl Ifan

Bwriad: Cais llawn ar gyfer tynnu'r twnnel polythen presennol, codi adeilad cymunedol newydd gyda defnydd cymysg ar gyfer defnydd y gymuned a'r ysgol a chodi ffens ynghyd â chreu ardal barcio newydd yn

Lleoliad: Ysgol Gynradd Morswyn, Ffordd Cyttr, Caerdybi.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Parr-Sturgess)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli ar dir Ysgol Gynradd Morswyn yn ymyl Ffordd Cyttr yn nhref Caerdybi. Mae'r safle'n dan sylw yn dir glaswellt yn ymyl Ffordd Cyttr a thir glaswellt o fewn cwrtill yr ysgol, lle mae twnnel plastig i dyfu planhigion wedi'i leoli ar hyn o bryd.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cael gwared a y twnnel plastig, codi adeilad cymunedol newydd i'w ddefnyddio gan y gymuned a'r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd yr adeilad a'r ardal barcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, cymdogion a'r ardal gyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF3: Dylunio a siapio lle
PCYFF4: Dylunio a thirwedd
ISA2: Cyfleusterau Cymunedol
Strategic Policy PS 5: Datblygu Cynaliadwy
AMG5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Nodyn Technegol Ddim 12: Dyluniad
Nodyn Technegol Ddim 16: Chwaraeon, Hamdden a Gofod Agored
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 (Chwefror 2024))

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Draenio / Drainage	Cyngor i'r ymgeisydd.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor i'r ymgeisydd.
Dwr Cymru Welsh Water	Pryderon ynglyn â dŵr wyneb o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r asiant wedi diwygio'r dyluniad ac mae wedi cadarnhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'r system carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru wrthwynebiad i'r datblygiad a bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Wedi gofyn am fwy o wybodaeth ac i'r cynlluniau gael eu diwygio. Mae'r asiant wedi darparu'r cynlluniau diwygiedig a chadarnhad. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wybodaeth a ddarparwyd.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Wedi gofyn am arolwg ecolegol a gwelliannau ecolegol. Mae'r asiant wedi darparu cynlluniau diwygiedig ac adroddiad ecolegol. Mae Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor yn fodlon â'r cynlluniau diwygiedig a'r adroddiad.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Nid oedd yn ystyried bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrir ar eu pynciau ymgynghori.

Chwaraeon Cymru / Sport Wales	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Pip O'Neill	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparu cyngor polisi.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau a dderbyniwyd hyd yn hyn

Cyhoedduswydd

Hysbysebwyd y cynnig ddwywaith drwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid yr eiddo cyfagos a'r dyddiad olaf ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 26/01/2024 ar gyfer y cais gwreiddiol a 16/04/2024 ar gyfer y cais diwygiedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi dod i law.

Roedd y llythyr yn amlygu'r pryderon a ganlyn yn gysylltiedig â'r cais gwreiddiol:

Yr wyf yn gwrthwynebu'r ardal barcio newydd oherwydd y sŵn a'r aflonyddwch cyson y bydd yn ei achosi yn ystod y dydd a'r nos yn sgil y ceir, tryciau a faniau a fydd yn parcio yno a'r effaith y bydd hyn yn ei gael ar werth eiddo yn yr ardal.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA895/TR/CC - Codi estyniad i greu dosbarth a storfa yn / Erection of a classroom extension and storeroom at Ysgol Morswyn School, Caergybi / Holyhead. Caniatáu / Permitted 10/06/2008

19LPA959/CC - Cais llawn ar gyfer lleoli dosbarth symudol yn / Full application for the siting of a mobile classroom at Ysgol Gynradd Morswyn Primary School, Ffordd Cyttr Road, Caergybi / Holyhead. Caniatáu / Permitted 06/07/2012

FPL/2019/162 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn gae chwarae ar gyfer ysgol, codi ystafell ddosbarth symudol, codi ffensys a waliau terfyn ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled yn / Full application for change of use of agricultural land into playing field for school, erection of mobile classroom, erection of fencing and boundary walls together with soft and hard landscaping at Ysgol Morswyn School, Ffordd Cyttr Road, Caergybi/Holyhead. Caniatáu / Permitted 08/08/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyma gais i gael gwared ar y twnnel plastig, codi adeilad cymunedol newydd ar gyfer y gymuned a'r ysgol, codi ffens a chreu ardal barcio newydd. Gofynnir i'r pwyllgor ddod i benderfyniad ynglyn â'r cais gan mai'r cyngor sir sydd yn berchen ar y safle.

Y prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd yr adeilad a'r ardal barcio newydd yn cael effaith negyddol ar yr ysgol, cymdogion a'r ardal gyfagos.

(i) Gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad cymunedol a'r gwaith cysylltiedig ynghyd â'r effaith ar yr ysgol ac eiddo cyfagos

Bydd yr adeilad cymunedol newydd yn cael ei godi yng nghornel orllewinol y safle, y tu mewn i gwrtill buarth chwarae'r ysgol. Bydd yr adeilad oddeutu 5m oddi wrth yr ysgol a 6.2m oddi wrth y ffin â rhif 5 Llain Bryniau. Bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel gofod cymunedol ac fel ystafell ddosbarth ychwanegol ar gyfer yr ysgol. Bydd yr adeilad yn mesur 12m o hyd a 8.5m o led a bydd y to'n mesur

rhwng 3.4m a 3.9m. Bydd gan yr adeilad do fflat ar oleddf, waliau wedi eu gorchuddio â rendr a choed a drysau a ffenestri alwminiwm.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ffens 2m o uchder i atal mynediad o'r adeilad cymunedol at fuarth yr ysgol. Ceir mynediad i'r adeilad cymunedol drwy giât yn y ffens bresennol a'r ffens newydd a fydd yn cael ei chodi.

Bydd y ffenestri'n wynebu'r buarth a'r ffin â rhif 5 Llain Bryniau. Mae'r asiant wedi cadarnhau na fydd yr adeilad cymunedol yn cael ei ddefnyddio'n aml yn ystod y dydd ac nid oes gan y prifathro wrthwynebiad i'r ffenestri. Mae wal sy'n mesur 1.5m o uchder ar hyd y ffin rhwng yr ysgol a rhif 5 Llain Bryniau. Fel rhan o'r datblygiad bydd ffens 2m o uchder yn cael ei chodi ar hyd y ffin a fydd yn darparu sgrin ychwanegol i atal unrhyw oredrych.

Bydd dŵr wyneb o'r adeilad yn cael ei ryddhau i'r draen cyhoeddus presennol. Fel rhan o'r datblygiad ni fydd dŵr o'r ystafell ddosbarth symudol yn cael ei ryddhau i'r system carthffosiaeth cyhoeddus mwyach a bydd yn cysylltu â'r suddfan dŵr ar y safle rhag gorlethu'r system carthffosiaeth cyhoeddus. Bydd maint y suddfan dŵr yn cael ei gynyddu. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r system draenio arfaethedig ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r system ddiwygiedig ar gyfer draenio dŵr wyneb.

Mae'r cais yn cynnwys adroddiad ecolegol ac mae'r datblygiad yn cynnwys gwelliannau ecolegol a Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Ymgynghorwyd ag Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ynglŷn â'r cais ac mae'n fodlon â'r Gwelliannau Ecolegol. Nododd y dylid cadw at y camau lliniaru sydd wedi'u nodi yn yr adroddiad.

(ii) Yr ardal barcio arfaethedig ynghyd â'i effaith ar yr ysgol ac eiddo cyfagos

Bydd yr ardal barcio arfaethedig i staff yn ymyl Ffordd Cyttr ac i'r gogledd o'r ysgol. Bydd yr ardal barcio'n cael ei adeiladu ar dir glaswellt yn bennaf sydd wedi ei amgylchynu gan Ffordd Cyttr a lôn unffordd sy'n caniatáu mynediad i faes parcio'r ysgol a lle parcio oddi ar y ffordd. Bydd y fynedfa wedi'i lleoli i'r dwyrain a'r allanfa i'r gorllewin a bydd gan y lle parcio newydd i staff le i barcio 11 o geir. Bydd llwybrau i gerddwyr a chroesfannau ynghyd ag arwyddion hefyd yn rhan o'r datblygiad.

Bydd yr ardal barcio i staff oddeutu 15m oddi wrth y ffin â rhif 17 Llain Bryniau, 14m oddi wrth y ffin â Tranallt. Bydd y ffordd o amgylch y safle arfaethedig yn cael ei chadw ynghyd â'r ardal barcio oddi ar y ffordd.

Bydd dŵr wyneb o'r ardal barcio arfaethedig yn cael ei ryddhau i'r system draenio dŵr wyneb ar y briffordd. Ymgynghorwyd â Dŵr Cymru ynglŷn â'r system draenio ac maent wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad. Maent wedi gofyn ar i amod gael ei chynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd i gadarnhau na fydd dŵr wyneb yn cael ei ryddhau i'w system hwy.

(iii) Ystyriaethau Polisi

Mae **Polisi PCYFF 2 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC)** yn sicrhau nad yw unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn peri niwed i iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Ni fydd yr adeilad cymunedol arfaethedig a'r lle parcio i staff yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos, bydd ffens i atal goredrych ac ni fydd maint y datblygiad yn effeithio ar y ffyrdd gerllaw na'r eiddo cyfagos.

Mae **Polisi PCYFF 3 yn y CDLIC** yn 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 gredu lefydd deniadol a chynaliadwy. Disgwylir i bob cynnig ychwanegu at neu wella'r safle a'r ardal gerllaw. Bydd yr adeilad cymunedol a'r lle parcio i staff yn gwella'r safle a bydd yn darparu gofod cymunedol ac ystafell ddosbarth ychwanegol, lle parcio ychwanegol i staff ac yn ychwanegu at yr ardal a'r defnydd a wneir ohoni.

Mae **Polisi ISA2 yn y CDLIC** yn datgan y cefnogir ceisiadau i wella cyfleusterau ysgolion. Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau gwell defnydd i'r ysgol ac yn darparu cyfleuster cymunedol newydd ar gyfer yr ardal.

Mae **Polisi TRA 2 yn y CDLIC** yn datgan y dylai'r ddarpariaeth parcio ar gyfer pob dull o deithio fod yn unol â Safonau Parcio'r Cyngor. Ymgynghorwyr â'r Awdurdod Priffyrdd ar y cais gwreiddiol a gofynnwyd am ragor o wybodaeth a diwygiadau i'r cynlluniau. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau yn ei ymateb i'r ymgynghoriad ar y dyluniad arfaethedig ei fod yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wybodaeth a ddarparwyd.

Mae **Polisi TRA 4 yn y CDLIC** yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd, cludiant cyhoeddus a rhwydweithiau cludiant eraill gan gynnwys llwybrau i gerddwyr, beicwyr, hawliau tramwy cyhoeddus a llwybrau marchogaeth. Bydd graddfa niwed annerbyniol yn cael ei benderfynu gan yr awdurdod lleol achos wrth achos. Fel y nodwyd uchod mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynlluniau arfaethedig a'r wyodaeth a ddarparwyd.

Casgliad

Bernir bod gosodiad, maint, dyluniad ac edrychiad yr adeilad cymunedol a'r lle parcio arfaethedig i staff yn dderbyniol. Ni fyddant yn cael effaith negyddol ar y safle, eiddo cyfagos na'r ardal gerllaw a bydd amodau'n cael eu gosod i liniaru unrhyw effeithiau negyddol er mwyn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 ac ISA2 yn y CDLIC.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r 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 a Bloc Presennol – ED233-PL(00)01 – Dyddiedig Tachwedd 2023
- Cynllun Safle Arfaethedig - ED233-PL(00)04 – Diwygio C - Dyddiedig 25/03/2024 – Derbyniwyd 05/04/2024
- Gosodiad Arfaethedig - 202122-YM-DES-015-0500-007 Diwygio G – Dyddiedig 26/06/2024 – Derbyniwyd 01/07/2024
- Drychiadau Arfaethedig - ED233-PL(00)06 - Dyddiedig Tachwedd 2023
- Cynllun Llawr Arfaethedig - ED233-PL(00)05 - Dyddiedig Tachwedd 2023
- Adran Arfaethedig 104/106 Cynlluniau – HAL-GN01075-C-ALL-GA-00-3001 – Diwygio P1 – Dyddiedig Ebrill 2024
- Adroddiad ar Strategaeth Draenio – HALTEC – Cyfeiriad GN01075/JDH/R01.0 – Dyddiedig Mawrth 2024
- Arolwg Moch Daear a Rhywogaethau Goresgynnol – Cambrian Ecology Ltd – SH2525981421 – Dyddiedig 07/03/2024

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

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r ardal barcio ceir arfaethedig, fel y nodir ar y 'Cynllun Safle Arfaethedig' (dyluniad rhif 202122-YM-DES-015-0500-007 Diwygio G – Dyddiedig 26/06/2024 – Derbyniwyd 01/07/2024), ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system carthffosiaeth cyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(04) Cyn y bydd unrhyw un yn defnyddio yr adeilad ac ardal barcio ceir a gymeradwyir yma bydd yr blwch nythu aderyn y to a 'gwesty chwilod' yn cael ei osod ar yr adeilad ac ar yr safle fel sydd wedi'i labelu ar y Cynllun Safle Arfaethedig - ED233-PL(00)04 – Diwygio C - Dyddiedig 25/03/2024 – Derbyniwyd 05/04/2024 a Drychiadau Arfaethedig - ED233-PL(00)06 - Dyddiedig Tachwedd 2023 ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei gynnal felly am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, ISA 2, PS 5, AMG5

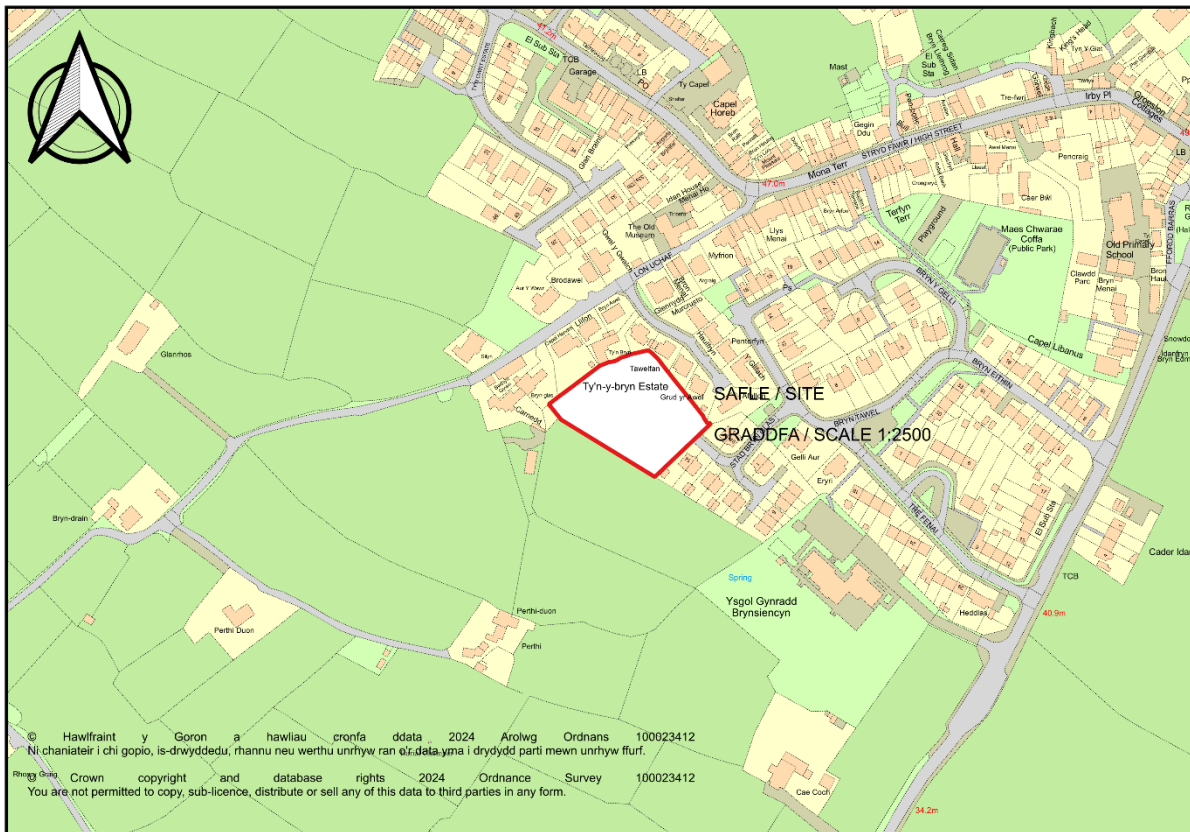
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2024/31

Ymgeisydd: DU Construction Ltd

Bwriad: Cais o dan Adran 73A er mwyn diwygio amod (18) (dyfodol cynnal a chadw'r fynedfa a fferdd y stad) er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl cychwyn gwaith ar y safle ac amod (22b) (adroddiad o waith archeolegol) er mwyn darparu'r wybodaeth o fewn 18 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd) ar

Lleoliad: Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod cais blaenorol ar y safle, FPL/2022/46, wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor ym mis Gorffennaf 2022.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn ddatblygiad preswyl newydd i'r gogledd orllewin o Ystâd Bryn Glas, o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) caniatâd cynllunio FPL/2022/46, er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r cyfnodau amser a nodwyd yn yr amodau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd i gydymffurfio gydag amodau (18) a (22b) yn dderbyniol, ac a yw'r ymgynghorai statudol yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd.

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol
Polisi ISA 1: Darparu Seilwaith
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi ISA 5: Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 2: Seilwaith a Chyfraniadau Datblygwr
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth, Datblygu a Hygyrchedd Gynaliadwy
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
Polisi TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
Polisi TAI 15: Trothwy a Dyrannu Tai Fforddiadwy
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol (SPG):

Tai Fforddiadwy (2004)
Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)
Safonau Parcio (2008)
Rhwymedigaethau Cynllunio (2008)
Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
Cynnal a Chreu Cymunedau Unigryw a Chynaliadwy
Llecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (2019)

Polisi Cynllunio Cymru – 12fed Argraffiad (2024)

Nodiadau Cyngor Technegol:

Nodyn Cyngor Technegol 2: Tai Fforddiadwy a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i ryddhau'r amod, gan fod cytundeb Cyngor Sir Ynys Môn i fabwysiadu'r ffordd ystâd a bod yn gyfrifol am eich chynnal a'i chadw yn y dyfodol, yn y cyfnod drafft ar hyn o bryd. Bydd y cytundeb llawn yn cael ei lofnodi yn ystod yr wythnosau nesaf.
GCAG / GAPS	Mae'r adroddiad lliniaru archeolegol yn bodloni'r gofynion, a gellir rhyddhau'r amod.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Ni dderbyniwyd ymateb.
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Ni dderbyniwyd ymateb.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau ecolegol ar gyfer yr amodau mewn perthynas â'r cais hwn.

Mae'r cynnig wedi cael ei hysbysebu drwy ddsbarthu llythyrau personol yn hysbysu perchnogion eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad hefyd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/06/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2022/46 - Cais llawn ar gyfer codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Caniatau 23/01/2023.

DIS/2023/12 - Cais i ryddhau amod (02) (Datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion), (04) (Tirlunio), (05) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (12) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu), (22) (Rhaglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig) yn tir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Amod wedi ei Ryddhau 13/04/2023.

MAO/2023/2 - Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd a chreu ffordd fynediad fewnol) er mwyn caniatau diwygio'r dyluniad a thrin ffiniau yn dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn. Caniatau 04/05/2023.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig a Safle

Mae safle'r cais yn ddatblygiad preswyl newydd i'r gogledd orllewin o Ystâd Bryn Glas, o fewn ffin ddatblygu Brynsiencyn fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma gais dan Adran 73A ar gyfer amrywio amodau (18) a (22b) caniatâd cynllunio FPL/2022/46, er mwyn darparu'r wybodaeth y tu hwnt i'r cyfnodau amser a nodwyd yn yr amodau.

Cymeradwywyd cais FPL/2022/46 ym mis Ionawr 2023 ar gyfer codi 12 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad mewnol a gwaith cysylltiedig. Roedd y datblygiad bron a dirwyn i ben pan gynhaliwyd ymweliad safle ym mis Mehefin 2024, ac i'r perwyl hwn ni ellid delio ag amodau (18) a (22b) o fewn cais FPL/2022/46 dan gais i ryddhau amodau.

Amod (18) (Cynnal a Chadw Ffyrdd Ystâd a Mynediad yn y Dyfodol)

Mae amod (18) yng nghais FPL/2022/46 yn nodi:

(18) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Cyflwynwyd 'Amserlen Cynnal a Chadw Priffyrdd Palmantog Mandyllog' i gefnogi'r cais. Nid oedd gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r ddogfen, a nodwyd bod cytundeb i Gyngor Sir Ynys Môn fabwysiadu'r ffordd ystâd a bod yn gyfrifol am ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn y cyfnod drafft ar hyn o bryd. Bydd y cytundeb cyflawn yn cael ei lofnodi yn ystod yr wythnosau nesaf. I'r perwyl hwn, gellir rhyddhau'r amod. Ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno â chael gwared ar yr amod yn gyfan gwbl oherwydd drwy ei gadw, ar ôl ei ryddhau, sicrhau bod rhaid cynnal a chadw a rheoli'r ffordd ystâd.

Amod (22b) (Adrodd ar Waith Archeolegol)

Mae amod (22) yng nghais FPL/2022/46 yno nodi:

(22) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei roi ar waith, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

- 1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.*
- 2) I sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).*

Rhyddhawyd amod (22a) ym mis Ebrill 2023 dan gais DIS/2023/12. Cyflwynwyd adroddiad lliniaru gwaith archeolegol i gefnogi'r cais hwn, sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS), ac nid oes ganddynt wrthwynebiad o ran rhyddhau'r amod.

Ecoleg a Bioamrywiaeth

Cymeradwywyd materion mewn perthynas ag ecoleg a bioamrywiaeth fel rhan o'r cais gwreiddiol ar y safle. Cadwyd y gwrychoedd presennol fel rhan o'r datblygiad, gyda chynllun tirlunio yn amlygu hyn yn ogystal â choed ychwanegol fydd yn cael eu plannu. Cynigwyd gwaith plannu ychwanegol o amgylch y safle, ynghyd â chynnwys tiwbiau ystlumod ar yr anheddau. Bydd hyn yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad, yn unol â pholisi AMG a Deddf yr Amgylchedd Cymru (2016), a bydd yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r newidiadau i Bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Casgliad

Nid oes unrhyw bolisi wedi newid ers cymeradwyo'r cais cynllunio gwreiddiol. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd i gydymffurfio gydag amodau (18) a (22b) yn FPL/2022/46 yn dderbyniol, ac mae'r ymgynghorai statudol yn fodlon i rhyddhau'r ddau amod.

Argymhelliad

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol â'r amodau isod:

(01) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd datganiad dull manwl ar gyfer codi, gwaredu a dileu ceirch cochion ar y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I reoli ac atal unrhyw rywogaeth oresgynnol sy'n bresennol ar y safle.

Amod (01) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(02) Bydd y safle'n cael ei dirlunio'n gwbl unol â Stiwdio Owens Soft Landscape Design 646-STO-00-00-DR-L-0001 P03 yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad, neu ei ddefnyddio am y tro cyntaf, pa un bynnag yw'r cynharaf. Bydd y cynllun tirlunio'n cael ei gynnal am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Os bydd unrhyw goed neu lwyni, o fewn pum mlynedd o gwblhau'r cynllun tirlunio, wedi marw, yn marw neu'n dioddef niwed neu glefyd difrifol, bydd coed neu lwyni newydd, o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai yr oedd rhaid eu plannu yn wreiddiol, yn cael eu plannu yn eu lle.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF 4 y CDLIC.

(03) Bydd cynllun rheoli tirwedd, yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli a manylebau cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, heblaw am erddi domestig mewn perchnogaeth breifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn i neb symud i fyw i'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirwedd yn cael ei weithredu fel y cafodd ei gymeradwyo.

Rheswm: Yn unol â Pholisi PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Amod (03) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(04) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd nes bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu "CEMP" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad ac, fel gofyn sylfaenol, bydd yn cynnwys manylion:

- Cynaliadwyedd y dulliau adeiladu i'w defnyddio;
- Manyleb(au) llawn goleuadau allanol (os bydd unrhyw rai)
- Orlau gweithio yn ystod y gwaith adeiladu
- Mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch
- Rheoli a lliniaru effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd;
- Mesurau i warchod gwrychoedd a choed presennol.
- Uchder, manyleb a lliw unrhyw ffensys a rhwystrau diogelwch fydd yn cael eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.
- Mesurau monitro a chydymffurfio, yn cynnwys gweithredoedd unioni/atal gyda thargedau yn y CEMP a fydd yn cydymffurfio â Safonau Prydeinig lle bo'n berthnasol.

Bydd y datblygiad a gymeradwyir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith y gallai adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynnderau lleol.

Amod (04) wedi ei rhyddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(05) Bydd ffordd y stad a'r fynedfa yn cael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad yn Ynys Môn' (mae copiau rhad ac am ddim o'r ddogfen hon ar gael gan yr awdurdod cynllunio lleol ar gais).

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

(06) Ni fydd neb yn symud i fyw i'r anheddau hyd nes bydd y ffordd fynediad a ddangosir ar BSC-SAL-A1-zz-DR-A-0003 Adolygiad P6 wedi'i hadeiladu i lefel cwrs sylfaen.

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

(07) Bydd ffordd y stad yn cael ei gorffen i orffeniad cwrs sylfaen a'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar yr annedd/anheddau a wasanaethir ganddi.

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

(08) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei ryddhau i'r briffordd.

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

(09) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod allan a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac, wedi hynny, bydd yn cael ei chadw'n rhydd rhag rhwystr parhaol a bydd yn cael ei defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

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

(10) Bydd y llefydd parcio ceir yn cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn ac wedi hynny byddant yn cael eu cadw ar gyfer y dibenion hynny yn unig.

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

(11) 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 amlder 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;

(v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;

(vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;

(vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;

(viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd 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.

Amod (11) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant o ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(13) Ni fydd y wal/gwrych/ffens derfyn gyda'r briffordd, neu unrhyw derfyn newydd a godir ar hyd y briffordd, ar unrhyw adeg, yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel ffordd gerbydau y ffordd sirol gerllaw ar hyd terfyn cyfan y safle gyda'r briffordd gerllaw ac ni fydd unrhyw beth sydd yn uwch na'r uchder hwn yn cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens, neu unrhyw derfyn newydd.

Rheswm: I ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus er diogelwch a chyfleustra defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Bydd y fynedfa'n cael ei gorffen ag wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd a bydd y system ddraenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau ac yn llwyr weithredol cyn bydd unrhyw waith yn cychwyn ar weddill y datblygiad a ganiateir yma.

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

(15) Bydd ymylon palmant yn cael eu gosod ar ffordd y stad a bydd wyneb terfynol yn cael ei roi ar y ffordd gerbydau a'r llwybrau troed a byddant yn cael eu goleuo cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad, neu cyn pen 2 flynedd o gychwyn y datblygiad a ganiateir yma, pa un bynnag yw'r cynharaf.

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

(16) Bydd y manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo'n ysgrifenedig yn cynnwys:

- gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth archwilio daear er mwyn dilysu a yw'n ddigonol.
- lleoliad a'r math o oleuadau stryd.

Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r manylion a gymeradwyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

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

(17) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes bydd mesurau ar waith i sicrhau bod y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol, yn unol â'r manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, "Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw". Bydd y Cynllun Rheoli a Chynnal a Chadw ar gyfer oes y datblygiad yn cynnwys trefniadau i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu drwy gydol oes y datblygiad. Wedi hynny, bydd y fynedfa a ffyrdd y stad yn cael eu cynnal yn unol â'r Cynllun

Rheoli a Chynnal a Chadw a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn trwy gydol oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Amod (17) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio VAR/2024/31

(18) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n gwbl unol â'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology dyddiedig 9 Tachwedd 2021.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(19) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a ganiateir yma, bydd yn cael ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd rhannau perthnasol y safle'n cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.

Rheswm: I warchod iechyd meddianwyr y safle yn y dyfodol rhag effeithiau posib tir llygredig, yn unol â Pholisi Cynllunio Lleol.

(20) Serch y deunydd to a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio FPL/2022/46, bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel defnydd to ar gyfer yr anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynder.

(21) (a) Ni fydd unrhyw waith datblygu (yn cynnwys codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd hyd nes bydd manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei roi ar waith, a'r holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau, yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol o dan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn pen chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau:

- 1) I sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
- 2) I sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (ClfA).

Amod (21a) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio DIS/2023/12. Amod (21b) wedi ei ryddhau o dan gais cynllunio VAR/2024/31.

(22) 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 BSC-SAL-A1-ZZ-DR-A-0001 Rev P2
- Cynllun Lleoliad Datganiad Trafnidiaeth - 004 Rev P01
- 7P4B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-05-ZZ-DR-A-0013 Rev P8
- 4P2B Drychiadau Byngalo a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-02-ZZ-DR-A-0010 Rev P8
- 4P2B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-03-ZZ-DR-A-0011 Rev P6
- 5P3B Drychiadau Tŷ a Chynlluniau Llawr - BSC-SAL-04-ZZ-DR-A-0012 Rev P7

- Cynllun Safle Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0600 Rev P4
- Cynllun Triniaeth Ffin Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0602 Rev P2
- Drychiadau Strydwedd Arfaethedig - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0005 Rev P5
- Golygfa Cynllunio 3D 1 - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0006 Rev P7
- Golygfa Cynllunio 3D 2 - BSC-SAL-01-ZZ-DR-A-0007 Rev P8
- Dyluniad Tirlunio Meddal – 646-STO-00-00-DR-L-0001 Rev P05
- Manylion Tirlunio Meddal - 646-STO-00-00-DR-L-0002 Rev P00
- Adran 38 Manylion Adeiladu Priffordd – 017 Rev C01
- Adran 38 Gosodiad Gosod Allan y Briffordd – 015 Rev C02
- Adran 38 Trychiadau Hir – Priffordd – 016 Rev C01
- Adran 38 Gosodiad Mabwysiadu Priffordd – 023 Rev C02
- Adran 38 Gorffeniadau Wyneb a Gosodiad Ymyl Palmentydd - 014 Rev C02
- Gosodiad Gosod Allan Plotiau – 020 Rev C02
- Gosodiad Cytundeb Adran 104 - 009 Rev C03
- Cynllun Ardaloedd Arfaethedig – 008 Rev C01
- Datganiad Trafnidiaeth Cynllun Parthau – 003 Rev C01
- Lefelau Gorffenedig a Gosodiad Waliau Cynnal – 013 Rev C02
- Taflen Manylion Draenio Arfaethedig 1 – 010 Rev C01
- Cynllun Parthau Cyfradd Ymdreiddiad – 022 Rev C02
- Cynllun Arfaethedig Llwybro Llifogydd – 007 Rev C02
- Asesiad Ecolegol Rhagarweinol – Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 9.11.21
- Datganiad Iaith Gymraeg – Chwefror 2022
- Datganiad Dylunio a Mynediad – Chwefror 2022
- Strategaeth Ddraenio – Tachwedd 2021 Rev P01
- Datganiad Trafnidiaeth – Hydref 2021 Rev P03

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: TAI4, TAI15, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, ISA1, ISA2, ISA5, PS4, PS2, PS5, PS6, AT4, AMG 5

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

Rhif y Cais: 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.

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

Polisiau

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 Cyhoeddusrwydd

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 gwrthwynebaid.
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 drost 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 Ffaint ac effaith ar diogelwch y briffordd. Sylwadau pellach wedi dderbyn ynghlun a diffyg ymghyngori 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 conchrid 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 bolisiâu perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac mae'n cydymffurfio gyda'r holl bolisiâu 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

Fod y cais yn cael ei ganiatau yn unol â'r amodau isod:

(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 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 lles amwynder 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.