

Rhif y Cais: FPL/2024/105

Ymgeisydd: ClwydAlyn Housing Ltd & DU Construction Ltd

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

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



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

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

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn ar gyfer codi 30 annedd fforddiadwy, sy'n cynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Darperir mynediad i'r safle drwy ystadau preswyl Gwel y Llan a Gwel Eryri. Mae'r cynllun yn cynnwys pedwar fflat un ystafell wely, 13 tŷ dwy ystafell wely, 8 eiddo tair ystafell wely, 1 tŷ pedair ystafell wely a phedwar byngalo dwy ystafell wely.

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

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

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

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

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

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

Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol ar y safle.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Egwyddori y datblygiad preswyl – Mae Llandegfan wedi'i adnabod fel Pentref Lleol dan Bolisi TAI 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae safle'r cais yn eistedd y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag, mae ffin y datblygiad i'r de ddwyrain a'r de orllewin yn eistedd drws nesaf i'r ffin ddatblygu. Mae Polisi PCYFF 1, 'Ffiniau Datblygu' yn nodi y bydd datblygiadau y tu allan i'r ffin ddatblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cyd-fynd â pholisïau penodol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio materol eraill.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Casgliad

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

Argymhelliad

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

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

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

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

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

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

Rheswm: Amddiffyn cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi

(04) Mae darpariaethau Rhan 1, Dosbarthiadau A a B Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Cymru) 2013 (neu unrhyw ddiwygiad neu Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn wedi eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr anheddau'n cael eu cadw'n anheddau fforddiadwy

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

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

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

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

(07) Cynllun rheoli tirwedd, gan gynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer pob ardal wedi'i thirlunio, ac eithrio gerddi domestig preifat. Rhaid i'r cynllun rheoli tirwedd hefyd gynnwys gwaith rheoli'r coed, gwrychoedd, glaswellt a nodweddion addurniadol wedi iddynt sefydlu. Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod cynllunio lleol a chael ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i neb symud i mewn i unrhyw un o'r tai ar y safle. Rhaid cyflawni'r cynllun rheoli tirwedd fel y'i caniatwyd.

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

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

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

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PCYFF 6, TRA 2, TRA 4, TAI 4, TAI 8, TAI 16, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 5.

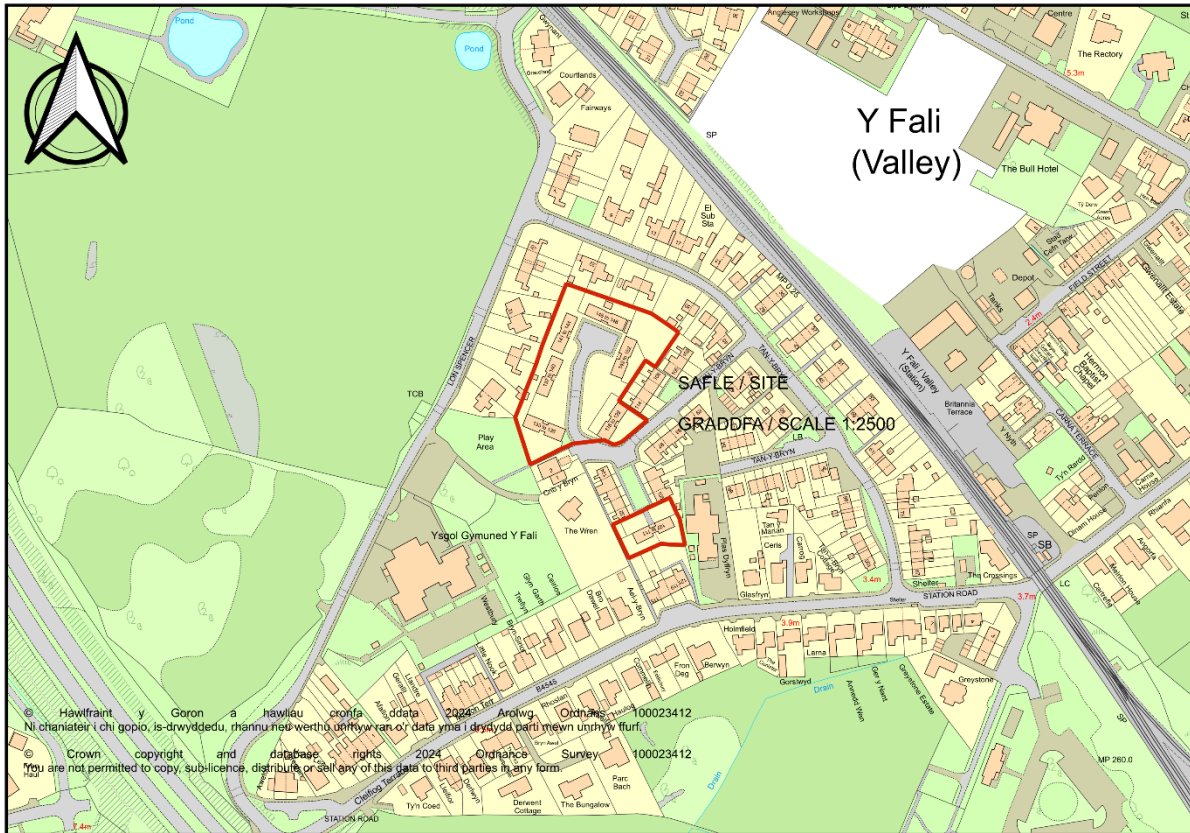
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/7

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â tirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn

Lleoliad: 107-113, 116-122, 133-152 Stad Tan y Bryn, Y Fali



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 y cais yn ymwneud ag eiddo'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiad Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2023-2028

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig. Cais i gynnwys amod i sicrhau cynllun rheoli traffig adeiladu (CTMP) ac wedi rhannu gwybodaeth yn ymwneud â phriffyrdd. Bodlon gyda'r CTMP sydd wedi ei gyflwyno.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/09/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y cynnig a'r safle

Mae'r cais yn ymwneud â saith bloc o fflatiau ar ystâd Tan y Bryn, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mae'r prif faterion yn cynnwys:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Ecoleg a'r AHNE
- iv. Priffyrdd

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu. Mae'r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio'r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau'n gweddu â'r hyn sydd o'u cwmpas.

Bydd tri deg dau o baneli solar yn cael eu gosod ar do pob bloc o fflatiau, naill ar y drychiad blaen neu'r cefn, gan ddibynnu ar ba ochr sy'n cael mwy o haul. Bydd hyn yn gwella cynaliadwyedd yr eiddo ac yn darparu ffynhonnell ynni adnewyddadwy newydd. Mae hyn yn unol â pholisi PS 7 sy'n nodi y bydd y Cyngor yn hybu technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni.

Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys cael gwared ar y ffensys rhwyll, paneli pren a rheiliau dur. Bydd ffensys pren 1.8m o uchder yn cael eu codi, ynghyd â llwybrau concrid a storfa finiau newydd. Bydd hyn yn gwella edrychiad y safle a'r ardal, yn unol â pholisi PCYFF 3. Pe byddai'r gwaith dan sylw'n cael ei wneud ar dai dannedd yn hytrach na fflatiau ni fyddai'n rhaid cael caniatâd cynllunio gan y byddai'r gwaith yn cael ei ganiatáu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw'r blociau fflatiau. Mae'r cais yn cynnwys gwella a moderneiddio'r eiddo a'u gwneud yn fwy cynaliadwy er mwyn eu gwneud yn llefydd mwy dymunol i denantiaid. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a'r AHNE

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar bob bloc fflatiau i wneud yn siŵr bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016). Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais. Bydd hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â'r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mae'r safle oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE). Oherwydd natur y cais a chan y bydd yn gwella edrychiad yr adeiladau a'r ardal, bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar yr ardal ddynodedig.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r adran briffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig adeiladu sydd wedi ei gyflwyno, sy'n sicrhau nad yw diogelwch priffyrdd yn cael ei effeithio yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau, gosod paneli solar ar doeau'r fflatiau a gwaith tirweddu. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella edrychiad y safle a'r ardal gerllaw, gwella cynaliadwyedd y fflatiau a sicrhau ffynhonnell ynni adnewyddadwy. Berir na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogaion a bydd y cynllun yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- CPF 12422 LP 01 - Cynllun lleoliad
- CPF 12422 ELEV 01P - Edrychiadau arfaethedig bloc 1
- CPF 12422 ELEV 02P - Edrychiadau arfaethedig bloc 2
- CPF 12422 ELEV 03P - Edrychiadau arfaethedig bloc 3
- CPF 12422 ELEV 04P - Edrychiadau arfaethedig bloc 4
- CPF 12422 ELEV 05P - Edrychiadau arfaethedig bloc 5
- CPF 12422 ELEV 06P - Edrychiadau arfaethedig bloc 6
- CPF 12422 ELEV 07P - Edrychiadau arfaethedig bloc 7
- CPF 12422 DT 01 - Ffens pren arfaethedig
- CPF 12422 EW 08P - Cynllun safle arfaethedig bloc 1
- CPF 12422 EW 09P - Cynllun safle arfaethedig bloc 2
- CPF 12422 EW 10P - Cynllun safle arfaethedig bloc 3
- CPF 12422 EW 11P - Cynllun safle arfaethedig bloc 4
- CPF 12422 EW 12P - Cynllun safle arfaethedig bloc 5
- CPF 12422 EW 13P - Cynllun safle arfaethedig bloc 6
- CPF 12422 EW 14P - Cynllun safle arfaethedig bloc 7

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

(03) O fewn 3 mis i gwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y blychau gwennol a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 1, AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 5, PS 6, PS 7, 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/2024/78

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gwaith adnewyddu ar y fflatiau presennol, gosod paneli solar ar y to yn ogystal â tirlunio caled a gwaith cysylltiedig yn / Full application for renovation works to the existing flats, installation of solar panels on the roof together with hard landscaping and associated works at

Lleoliad: Fflatiau Bron Heulog, Y Fali



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 y cais yn ymwneud ag eiddo'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r cynnig arfaethedig yn dderbyniol, a yw'n cydymffurfio â pholisïau presennol, ac a yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar eiddo cyfagos.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheoli Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AMG 5: Gwarchod Bioamrywiaeth Leol
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi Strategol PS 7: Technoleg Adnewyddadwy
Polisi TRA 4: Rheoli Ardrowiad Trafnidiaeth

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

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad i'r cynnig. Cais i gynnwys amod i sicrhau cynllun rheoli traffig adeiladu (CTMP) ac wedi rhannu gwybodaeth yn ymwneud â phriffyrdd. Bodlon gyda'r CTMP sydd wedi ei gyflwyno.
Cynghorydd Gwilym O Jones	Dim ymateb.
Cynghorydd Ken Taylor	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Y Fali / Valley Community Council	Dim ymateb.

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau at ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/09/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

49LPA548/DC – Trosi 4 fflat yn 6 fflat ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn ystâd Bron Heulog, y Fali. Dim gwrthwynebiad 12/10/1987.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

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

Y cynnig a'r safle

Mae'r cais yn ymwneud â bloc o fflatiau ar ystâd Bron Heulog, sydd oddi mewn i ffin ddatblygu'r Fali yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dyma i gais i adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu caled a gwaith cysylltiedig.

Mae'r prif faterion yn cynnwys:

- i. Lleoliad a Dyluniad
- ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- iii. Ecoleg a'r AHNE
- iv. Priffyrdd

i. Lleoliad a Dyluniad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau a gosod paneli solar ar y toeau ynghyd â gwaith tirweddu. Mae'r gwaith allanol yn cynnwys inswleiddio'r waliau a gosod toeau llechi a drysau a ffenestri newydd. Bydd y gwaith yn gwella a moderneiddio edrychiad y fflatiau, a bydd yn cael ei gwblhau i safon uchel gan ddefnyddio deunyddiau a fydd yn sicrhau bod y fflatiau'n gweddu â'r hyn sydd o'u cwmpas.

Bydd dau ddeg pedwar o baneli solar yn cael eu gosod ar do'r fflatiau, ar y drychiad blaen a'r cefn i fanteisio cymaint â phosib ar olau'r haul. Bydd hyn yn gwella cynaliadwyedd yr eiddo ac yn darparu ffynhonnell ynni adnewyddadwy newydd. Mae hyn yn unol â pholisi PS 7 sy'n nodi y bydd y Cyngor yn hybu technolegau ynni adnewyddadwy fel rhan o gynigion datblygu fydd yn cefnogi cynhyrchu ynni.

Bydd y gwaith tirweddu yn cynnwys cael gwared ar y ffensys rhwyll, paneli pren a rheiliau dur. Bydd ffensys pren 1.8m o uchder yn cael eu codi, ynghyd â llwybrau concriid a storfa finiau newydd. Bydd hyn yn gwella edrychiad y safle a'r ardal, yn unol â pholisi PCYFF 3. Pe byddai'r gwaith dan sylw'n cael ei wneud ar dai dannedd yn hytrach na fflatiau ni fyddai'n rhaid cael caniatâd cynllunio gan y byddai'r gwaith yn cael ei ganiatáu o dan hawliau datblygu a ganiateir.

ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos

Mae'r safle mewn ardal adeiledig, ac mae nifer o dai gerllaw'r fflatiau. Mae'r cais yn cynnwys gwella a moderneiddio'r eiddo a'u gwneud yn fwy cynaliadwy er mwyn eu gwneud yn llefydd mwy dymunol i denantiaid. Bydd y gwaith yn gwella drychiad yr ardal ac ni fydd yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau cymdogion, yn unol â pholisi PCYFF 2.

iii. Ecoleg a'r AHNE

Bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar yr eiddo i wneud yn siŵr bod y datblygiad yn cynnig gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â pholisi AMG 5 a Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016). Mae datganiad seilwaith gwyrdd hefyd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais. Bydd hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â'r newidiadau i Bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru.

iv. Priffyrdd

Mae polisi TRA 4 yn datgan y dylid gwrthod ceisiadau a fyddai'n peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. Mae'r adran briffyrdd yn fodlon gyda'r cynllun rheoli traffig adeiladu sydd wedi ei gyflwyno, sy'n sicrhau nad yw diogelwch priffyrdd yn cael ei effeithio yn ystod y gwaith adeiladu.

Casgliad

Mae'r cais yn cynnig adnewyddu'r fflatiau, gosod paneli solar ar doeau'r fflatiau a gwaith tirweddu. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwella edrychiad y safle a'r ardal gerllaw, gwella cynaliadwyedd y fflatiau a

sicrhau ffynhonnell ynni adnewyddadwy. Berir na fydd y datblygiad yn effeithio ar breifatrwydd a mwynderau'r cymdogion a bydd y cynllun yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Argymhelliad

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

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

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

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn llwyr unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cais oni bai eu bod wedi eu cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

- CPF 12422 LP 01A - Cynllun lleoliad
- CPF 12422 ELEV 01P - Edrychiadau arfaethedig
- CPF 12422 EW 01P - Cynllun safle arfaethedig

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

(03) O fewn 3 mis i gwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn rhaid gosod y blychau gwennol a ddangosir ar yr edrychiadau arfaethedig ac wedi hynny eu cadw felly am oes y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn helpu i warchod a diogelu bioamrywiaeth.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 5, PCYFF 2, PCYFF 3, PS 5, PS 6, PS 7, TRA 4

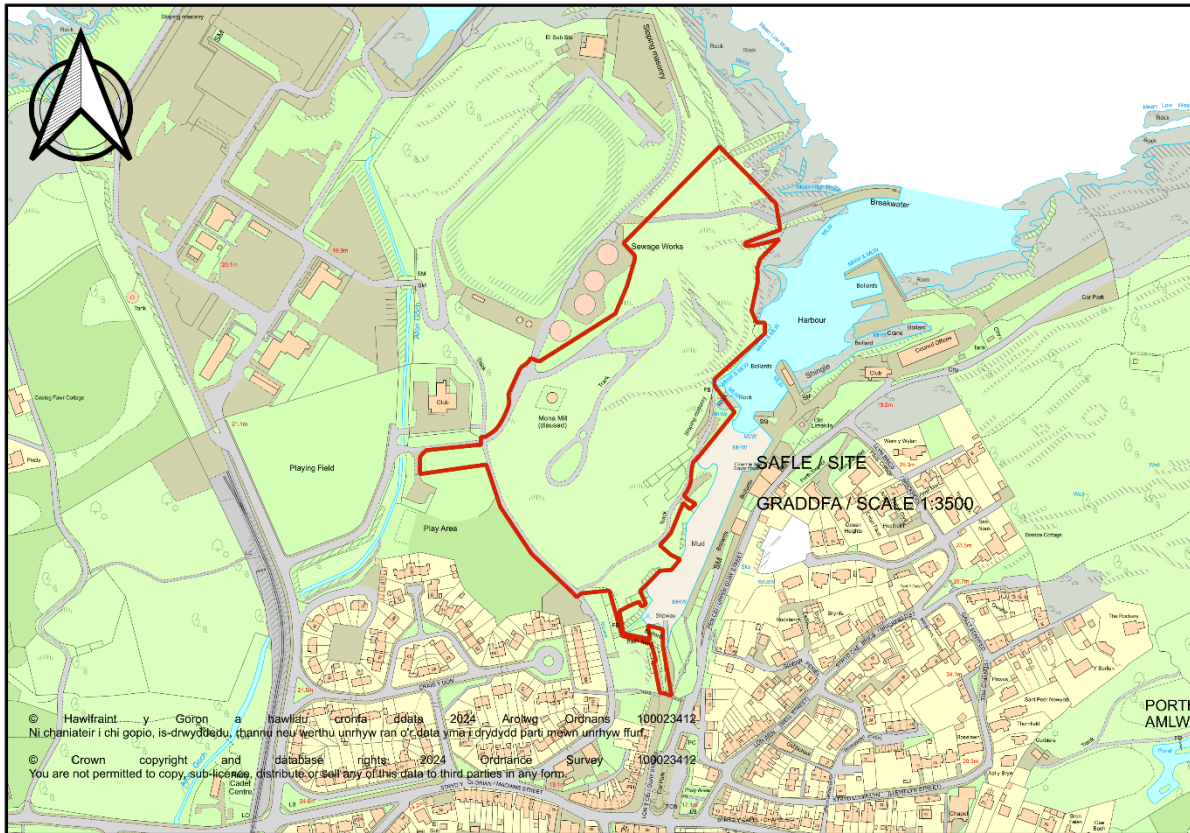
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2024/29

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd

Bwriad: Cais llawn ar gyfer creu parc cyhoeddus yn cynnwys gwaith tirlunio caled a meddal, lle chwarae, codi strwythurau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau pren ynghyd ag adeiladu lle parcio anabl yn

Lleoliad: Tir yn Porth Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau cerdded bwrdd ynghyd ag adeiladu meysydd parcio anabl.

Lleolir safle'r cais i'r gorllewin o Harbwr Porth Amlwch. Mae ystâd dai Craig y Don yn gorwedd i'r De Orllewin ac mae hen safle Octel yn gorwedd i'r Gogledd Orllewin.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran cynllun, dyluniad, ystyriaethau priffyrdd ac effeithiau ar asedau treftadaeth, cymeriad ac ymddangosiad y safle a'r ardal gan gynnwys y dirwedd hanesyddol a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
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 Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

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

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Porth Amlwch (2009)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad.
Draenio / Drainage	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a SDCau a risg llifogydd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad yn amodol ar amodau.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r addroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a ystyriaethau ecoleg/bioamrywiaeth.
Asiantaeth y Bibell Brydeinig / British Pipeline Agency	Dim sylwadau, bibell heb ei effeithio.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Derek Owen	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Liz Wood	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Pryderon am berchnogaeth a chyfrifoldebau a chostau cynnal a chadw.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau/cyngor mewn perthynas a ystyriaethau amgylcheddol.

Rhodddwyd tri dull cyhoedduswydd i'r cais. Roedd y rhain yn cynnwys postio llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo cyfagos, postio hysbysiadau safle a chyhoeddi hysbysebion yn y wasg leol. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd y 09/05/2024. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd 1 cynrychiolaeth:

- Dylai'r cynllun gynnwys pont droed o un ochr i'r harbwr i'r llall rhywle ger y safleoedd "balk". Efallai y bydd angen i hyn fod yn bont siglo neu'n sicr yn ddigon uchel i ganiatáu i gychod fynd o dan ar lanw uchel. Heb y bont hon bydd y cynllun yn tynnu ymwelwyr i ffwrdd o'r Deyrnas Gopr, Lloft Hwyllo a GeoMon, ond gyda hynny byddai'n gwella ac yn ymestyn profiad yr ymwelwyr. Heb bont, gallai'r cynllun ddinistrio'r tri atyniad i bob pwrpas a byddai'r perygl o golli GeoMon yn arbennig yn cael effaith pellgyrhaeddol a niweidiol iawn ar Ynys Môn. Byddai'n bygwth ailddilysu'r statws UNESCO Byd-eang (mae'n ofyniad bod canolfan) a fyddai'n arwain at fethiant a photensial enfawr i dref Amlwch, Ynys Mon a Chymru.

Nodir y sylwadau uchod, fodd bynnag, er nad yw'r cynigion yn cynnwys darparu pont droed ar draws yr harbwr, byddai cysylltiad â / mynediad i/o'r parc/porthladd ym mhen deheuol yr harbwr. Ar ben hynny, mae natur yr atyniadau/cyfleusterau presennol ac arfaethedig yn gwbl wahanol ac felly ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o dynnu ymwelwyr o'r Deyrnas Gopr, Lloft Hwyllo a Geomon neu atal pobl rhag ymweld â'r safleoedd hynny, i'r gwrthwyneb byddai'n debygol o ddenu mwy o ymwelwyr i'r ardal ac yn ddiofyn i atyniadau cyfagos eraill sy'n bodoli eisoes.

Hanes Cynllunio Perthnasol

SCR/2023/46 - Barn Sgrinio ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau parciau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, a chreu llwybrau troed newydd a llwybrau pren yn / Screening Opinion for the creation of a public park including hard and soft landscaping, play space, erection of park structures, regularisation of existing footpaths, and creation of new footpaths and boardwalks at Tir yn Porth Amlwch / Land at Amlwch Port. - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 31.08.2023

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais hwn ar gyfer creu parc cyhoeddus, gan gynnwys tirlunio caled a meddal, man chwarae, codi strwythurau parciau, rheoleiddio llwybrau troed presennol, a chreu llwybrau troed newydd a llwybrau pren, ynghyd ag adeiladu maes parcio anabl ar dir ym Mhorthladd Amlwch.

Mae'r cais yn cael ei ystyried yn ddatblygiad sylweddol gan fod y safle yn fwy na 1ha, ac felly mae wedi bod yn destun proses ymgynghori cyn-ymgeisio statudol. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio wedi ei osod yn Adran 17 y Ddeddf, a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012, fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Drefol Amlwch, ac felly mae'n cydymffurfio gyda darpariaeth polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Mae Melin Mona, adeilad Rhestredig Gradd II, wedi'i lleoli yn y safle ddatblygu, ac mae nifer o Adeiladau Rhestredig eraill yn Harbwr Porthladd Amlwch. Mae'r safle hefyd o fewn Tirwedd Hanesyddol Mynydd Parys ac Amlwch, ac yn rhannol o fewn Ardal Gadwraeth.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â'r maen prawf datblygu, a gofynnir bod ceisiadau'n cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio perthnasol a pholisi ac arweiniad cenedlaethol. Mae maen prawf 7 yn nodi, os bydd datblygiad yn cael effaith andwyol negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynder meddianwyr eiddo cyfagos, defnydd tir ac eiddo arall, neu rinweddau'r ardal leol oherwydd cynnydd mewn gweithgarwch, amhariadau, dirgryniad, sŵn, llwch, allyriadau, ysbwriel, draenio, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu niwsans, bydd y cais yn cael ei wrthod.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dyluniad a llunio lle, a gofynnir bod ceisiadau'n dangos dyluniad o ansawdd dda sy'n ystyried y cyd-destun naturiol, hanesyddol a'r amgylchedd adeiledig, a'i fod yn cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir ceisiadau, gan gynnwys estyniadau ac addasiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ydynt yn cydymffurfio gyda maen prawf y polisi.

Mae maen prawf 1 yn gofyn i geisiadau gefnogi a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran lleoliad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a drychiad.

Mae maen prawf 2 yn gofyn i geisiadau barchu cyd-destun y safle a'i leoliad o fewn y tirlun lleol, gan gynnwys ei effeithiau ar brif lwybrau i mewn i Wynedd neu Ynys Môn, ei effeithiau ar y treflun a'r hanes lleol, y dreftadaeth ddiwylliannol, a'i fod yn ystyried topograffi'r safle ac unrhyw nenlinellau neu gribau amlwg.

Mae maen prawf 3 yn gofyn i geisiadau ddefnyddio deunyddiau sy'n cyd-fynd â'r ardal leol, gan ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio lle bo'n berthnasol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae maen prawf 4 yn gofyn i geisiadau gyflawni a chreu mannau cyhoeddus, mannau diogel a deniadol, gan ystyried egwyddorion 'Diogelu Drwy Ddylunio' (gan gynnwys goruchwyliaeth naturiol, gwelededd, amgylcheddau sydd wedi eu goleuo'n dda a mannau ar gyfer symudiad cyhoeddus).

Mae maen prawf 5 yn gofyn bod ceisiadau'n chwarae rôl lawn mewn cyflawni a gwella rhwydwaith gyfathrebu a thrafnidiaeth integredig a diogel, gan hyrwyddo ddiddordebau cerddwyr, beicwyr a thrafnidiaeth gyhoeddus, a sicrhau bod cysylltiadau ar gael gyda'r gymuned gyfagos.

Mae maen prawf 6 yn gofyn am ddylunio systemau draenio fydd yn lleihau'r dŵr arwyneb fydd yn rhedeg oddi ar y safle a risg llifogydd, yn ogystal ag atal llygredd.

Mae maen prawf 7 yn gofyn bod cynllun a dyluniad y datblygiad yn cynnwys dyluniad cynhwysfawr, a hynny drwy sicrhau nad oes rhwystrau'n bodoli mewn unrhyw amgylchedd, sicrhau mynediad i bawb a chynnig darpariaeth lawn ar gyfer pobl gydag anableddau.

Mae maen prawf 10 yn gofyn bod ceisiadau'n helpu i greu amgylchedd iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.

Mae PCYFF 4 yn ymwneud â Dylunio a Thirlunio, a gofynnir bod datblygiadau'n bodloni'r maen prawf yn y polisi er mwyn sicrhau eu bod yn integreiddio gyda'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn cynnwys cynigion tirlunio priodol.

Mae polisi strategol PS 20 yn ymwneud â chadwraeth, a lle bo'n briodol, gwella asedau treftadaeth, ac mae'n nodi, wrth geisio cefnogi anghenion economaidd a chymdeithasol ardal y Cynllun, bydd Awdurdodau Cynllunio Lleol yn gwarchod a gwella asedau treftadaeth unigryw. Bydd cynigion sy'n gwarchod a gwella'r asedau treftadaeth (perthnasol) canlynol, eu lleoliad a golygfeydd sylweddol i mewn i'r adeilad/ardal, ac o'r adeilad/ardal, yn cael eu cymeradwyo:

2. Adeiladau Rhestredig a'u Cwrtiau.
3. Ardaloedd Cadwraeth (yn unol â Pholisi AT1).

Mae polisi AT 1 yn ymwneud ag Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi. Nodir bod rhaid i gynigion o fewn, neu sy'n effeithio ar leoliad a/neu olygfeydd sylweddol i mewn i, ac allan o'r Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi roi ystyriaeth i:

1. Arfarniadau Cymeriad Ardal Cadwraeth a Fabwysiadwyd, Cynlluniau Ardaloedd Cadwraeth a Strategaethau Darparu.
2. Cynlluniau Rheoli Safle Treftadaeth y Byd.
3. Cofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru.

Mae'r cais hwn ar gyfer creu parc cyhoeddus gan gynnwys tirlunio caled a medal, man chwarae, codi strwythurau, unioni llwybrau troed presennol, creu llwybrau troed newydd a llwybrau pren ynghyd â chodi maes parcio anabl.

Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn nodi mai prif nod y cais yw creu man agored cyhoeddus unigryw, amrywiol, bywiog a hygyrch sy'n cynnig buddion bioffilig i bawb.

Mae'r datganiad yn nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn brosiect blaenllaw sy'n dathlu treftadaeth diwylliannol unigryw a thirwedd naturiol yr ardal, a bydd yn gwella'r cynnig hamdden presennol yno. Bydd y Datblygiad Arfaethedig yn fan agored cyhoeddus bywiog a hygyrch fydd yn cynnig buddion i bawb, a bydd wedi'i gysylltu â Llwybr Arfordir Cymru.

Mae paragraffau 4.6 – 4.13 y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd yn gosod trosolwg o'r datblygiad arfaethedig:

4.6 Fel y gwelir yn Ffigwr 3 y Datganiad Cynllunio, mae nifer o gyrchfannau a mannau pwysig wedi'u lleoli ledled y parc, sy'n cynnig profiad diddorol, llawn gwybodaeth i ymwelwyr allu mwynhau'r dirwedd, treftadaeth ac arfordir cyfagos.

4.7 Mae cyfanswm o bump ardal ymgynnull wedi'u cynnig, gan gynnwys Man Ymgynnull Hyblyg ar y Copa, Ardal Ddehongli Melin Mona, Gardd yr Adfeilion, Rhyngwyneb yr Harbwr a Llwybrau'r Goedwig.

4.8 Mae'r Man Ymgynnull Hyblyg ar y Copa yn ymgorffori man chwarae ac mae modd cynnal amrywiaeth o ddigwyddiadau yno. Bydd llwybr mynediad fflat ar i'r man hwn ar gyfer yr ymwelwyr yn y parc, a cheir cyfle i ymlacio a mwynhau hanes yr ardal, yn ogystal â golygfeydd tuag at y môr.

4.9 Bydd Ardal Ddehongli Melin Mona yn integreiddio'r felin hanesyddol yng nghynllun y parc newydd, a bydd llwyfan uchel sy'n sefyllfa ar ei ben ei hun yn darparu cyfle unigryw i weld y tu mewn i Felin Mona. Nid oes unrhyw waith wedi'i gynnig ar gyfer yr adeilad Rhestredig Gradd II.

4.10 Bydd Gardd yr Adfeilion yn rhoi blas ar hanes yr iard longau gynt, ac yn gwahodd ymwelwyr i bori'r adfeilion a mwynhau golygfeydd gwych o'r harbwr.

4.11 Mewn perthynas â Rhyngwyneb yr Harbwr, bydd y llwybr sydd yno ar hyn o bryd yn cael wyneb newydd, yn cynnwys arwyneb graean newydd a bydd yn cael ei ehangu i 2.5m. Bydd hyn yn gwella hygyrchedd yn ogystal â chynnig cyfres o mannau ymgynnull anffurfiol a llwyfannau golygfa. Bydd cadeiriau ar gael i ymwelwyr fwynhau golyga o'r harbwr.

4.12 Bydd Llwybrau'r Goedwig yn gyfle i ymwelwyr fwynhau natur yng nghanol coedwig wrefreiddiol. Mae'r llwybrau arfaethedig yn cynnwys man amgaeedig o dan y canopi o goed ffrwythlon yn yr ardal hon. Bydd yr ardal hon hefyd yn cynnwys llwybr â grisiau at y copa, sy'n fwy heriol, ond sy'n gyfle i fwynhau'r topograffi yn y rhan hwn o'r safle.

4.13 Mae'r Datblygiad Arfaethedig hefyd yn cynnwys amrywiaeth o elfennau eraill wedi'u dylunio i wella mwyrder hamdden cyffredinol y safle, gan gynnwys corneli tirwedd ledled y safle, lle gall ymwelwyr werthfawrogi rhinweddau'r safle yn ogystal â chyfarpar chwarae a ffitrwydd naturiol awyr agored.

Bydd y cais yn darparu gwelliannau gweledol, amgylcheddol a bioamrywiaeth sylweddol yn y safle, yn ogystal â chyfleusterau cymunedol amhrisiadwy, fydd yn cynnig buddion iechyd, cymdeithasol, diwylliannol a llesiant economaidd.

Oherwydd hyn, ystyrir bod y cais yn dderbyniol o ran cynllun a dyluniad, fydd yn cefnogi, yn gwarchod a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr ardal Gadwraeth ddynodedig, Tirweddau Hanesyddol Amlwch a Mynydd Parys a Melin Mona, sy'n adeilad Rhestredig Gradd II yn unol â gofynion polisiâu PCYFF 3, PS20 ac AT1. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith tirlunio meddal a chaled helaeth, yn unol â gofynion polisi PCYFF 4.

Mae polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol, ac mae'n nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol, cyn belled â:

- i. maent wedi'u lleoli o fewn, neu drws nesaf i ffiniau datblygu, neu y tu allan i ffiniau datblygu ond o fewn clwstwr lle bydd y cais yn darparu cyfleuster hanfodol i gefnogi'r gymuned leol;
- ii. yn achos adeiladau newydd, ni ellir bodloni anghenion y gymuned leol drwy ddefnyddio cyfleusterau at fwy nag un diben, neu drawsnewid adeiladau presennol;
- iii. os yw'r cais ar gyfer ad-leoli cyfleuster, rhaid dangos nad yw'r safle presennol yn addas ar gyfer y diben penodol hwnnw;
- iv. mae'r cais o raddfa a natur dderbyniol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth y setliad;
- v. gellir cyrraedd y datblygiad ar droed, ar feic neu drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn ddidrafferth.

Anogir y gwaith o ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd neu aml ddefnydd gwell, gan gynnwys cyd-leoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgol, llyfrgell a hamdden, a hynny mewn lleoliadau hygyrch.

Mewn perthynas â'r cais penodol hwn, mae'r safle wedi ei leoli yn y ffin ddatblygu, mae ei raddfa a'i natur yn briodol a gellir ei gyrraedd ar droed, ar feic neu drwy ddefnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn ddidrafferth. Oherwydd hyn, mae'r cais yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 2.

Ystyrir hefyd bod y cais yn cydymffurfio â darpariaeth polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu, ac ni chredir y bydd y defnydd arfaethedig yn cael effaith anffafriol ar fwynder eiddo cyfagos.

Mae'r cais hefyd yn cydymffurfio ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru Nodyn Cyngor Technegol 16 mewn perthynas â darparu mannau hamdden a'r buddion iechyd a lles cysylltiedig a gynigir gan gyfleusterau o'r fath.

Mae polisi AMG 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chadwraeth Bioamrywiaeth. Mae'n nodi bod rhaid i gynigion ddiogelu a gwella bioamrywiaeth sy'n bwysig i'r ardal leol.

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

bioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi achosi difrod i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangach a'r ffordd mae'r eco-system yn gweithio. Os perir effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio gytuno bod pob safle rhesymol arall (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio) fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod na buddion, wedi'u hystyried yn llawn.

Mae'r cais yn cynnwys Adroddiad Cynnydd Net Bioamrywiaeth (yn hytrach na Datganiad Seilwaith Gwyrdd) ac Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol sy'n gosod yr argymhellion priodol. Yn ychwanegol at hyn, mae'r cynigion yn cynnwys lliniaru priodol, gwaith plannu, tirlunio a mesurau gwella bioamrywiaeth.

Gwnaed cais am Arolwg ar Ymlusgiaid a disgwylir y bydd yn cael ei gyflwyno ddechrau mis Hydref. Ar ôl derbyn yr arolwg, ei ystyried, a chyn belled nad yw'n peri pryder a'r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol o fewn y cais, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion er mwyn parhau i wneud penderfyniad ynghylch y cais.

Ar ôl derbyn Arolwg ar Ymlusgiaid sy'n dderbyniol, yn ogystal ag unrhyw wybodaeth gysylltiedig, ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5, Adran 6 Dyletswydd Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016, a'r newidiadau diweddaraf i Bennod 6 PPW.

O ran parcio a theithio, mae'r cais yn cynnwys 6 man parcio anabl a 15 man parcio beiciau yn ochr orllewinol y safle, a gellir cyrraedd yno drwy Craig y Don.

Mae pennod 6 y Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi sut mae'r cynigion yn hyrwyddo teithio llesol ac yn cysylltu gyda llwybrau teithio llesol arfaethedig a llwybrau presennol yn yr ardal gyfagos.

Fel yr amlinellir ar dudalen 38 y DAS, dyluniwyd y cais er mwyn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio a thrafnidiaeth leol, ranbarthol a chenedlaethol sy'n hyrwyddo teithio llesol.

Yn 2022, cymeradwyodd Llywodraeth Cymru Map Rhwydwaith Teithio Llesol CSYM sy'n adnabod llwybrau sy'n agos at y safle er mwyn darparu llwybrau cerdded a beicio pellach a all gysylltu â'r ailddatblygiad gan annog teithio llesol ar y safle ac yn yr ardal gyfagos. Mae llwybrau cerdded a beicio pellach wedi cael eu hadnabod i'r dwyrain, y de a'r gorllewin o'r safle, yn agos at Ganolfan Tref Amlwch.

Mae'r cynigion hefyd yn ymwneud â'r Llwybr Arfordirol sy'n rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle, gan greu rhwydwaith o lwybrau hygyrch ar gyfer ymwelwyr. Y bwriad yw ymestyn y Llwybr Arfordirol presennol fel bod y llwybr newydd yn dilyn ffin ddwyreiniol y safle, ac yn rhedeg drwy ganol y safle cyn mynd ymlaen i gyfeirid y de ac ail-ymuno â'r Llwybr presennol.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac maent yn fodlon gyda'r cynigion. Mae'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau PS4, TRA 2 a TRA 4 a darpariaeth TAN 18 a PPW.

Casgliad

Ystyrir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllun datblygu lleol perthnasol, ac ni chredir y bydd y cais yn cael effaith ar fwynder eiddo cyfagos, asedau treftadaeth na chymeriad ac ymddangosiad yr ardal, gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Ar ôl derbyn ac ystyried yr Arolwg ar Ymlusgiaid, a chyn belled nad yw'n peri'r angen am ddiwygiadau sylweddol neu faterol i'r cais, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion er mwyn parhau i wneud penderfyniad ynghylch y cais.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol hefyd yn gofyn am ddirprwyo pwerau i swyddogion allu delio gydag unrhyw geisiadau er mwyn rhyddhau amodau cyn dechrau.

Argymhelliad

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

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd)

(02) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio a gyflwynwyd a restrir yn amod (11) isod yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal leol.

(03) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion fel a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd Rhif. PAC-RAM-200000-DG-XX-200104 Rev. P3 cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r anheddau ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

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

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

(05) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei wneud yn unol â'r Casgliadau, ac Argymhellion y manylir arnynt yn adran 4 o'r Adroddiad Arfarnu Ecoleg Rhagarweiniol, Ecology Consulting Ltd, Fersiwn 01 dyddiedig 23/11/2022.

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

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu na chlirio safle hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CEMP yn nodi, fel lleiafswm, fesurau safle-benodol i reoli a monitro effeithiau sy'n codi mewn perthynas â thraffig adeiladu, sŵn a dirgryniad, llygryddion llwch ac aer, halogiad tir, ecoleg a dŵr daear. Bydd hefyd yn nodi trefniadau y bydd y datblygwr yn eu defnyddio i fonitro a dogfennu cydymffurfiaeth â'r mesurau a nodir yn y CEMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r CEMP cymeradwy bob amser.

Rheswm: Sicrhau y cytunir ar fesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu neu gam datblygu a'u gweithredu er mwyn diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth amgylcheddol, rheoli'r risg o ddigwyddiad llygredd a diogelu derbynyddion sensitif rhag effeithiau anuniongyrchol posibl.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a allai effeithio ar rywogaethau ymledol hyd nes y bydd Asesiad Risg Bioddiogelwch wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr asesiad risg yn cynnwys mesurau i reoli, dileu neu ar gyfer rheoli rhywogaethau ymledol yn y tymor hir yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu. Bydd yr Asesiad Risg Bioddiogelwch yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod Asesiad Risg Bioddiogelwch cymeradwy yn cael ei weithredu i sicrhau mesurau i reoli lledaeniad a rheolaeth effeithiol unrhyw rywogaethau anffroddol ymledol ar y safle.

(08) Rhaid i Gynllun Rheoli Tirwedd, Cynefin a Bioamrywiaeth (“y Cynllun”) gael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau'r defnydd a gymeradwyir drwy hyn. Wedi hynny, gweithredir y Cynllun cymeradwy a glynir wrtho'n gaeth am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn unol â'r amserlen a ddarperir yn y Cynllun cymeradwy. Bydd y Cynllun a gyflwynir yn cynnwys cyfrifoldebau rheoli ac amserlenni cynnal a chadw ar gyfer yr holl ardaloedd wedi'u tirlunio, cynefinoedd a nodweddion bioamrywiaeth ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu a rheolaeth ddilynol.

Rheswm: Er budd diogelu'r dirwedd, cynefinoedd a bioamrywiaeth.

(09) Cyn defnyddio neu weithredu'r datblygiad, rhaid cyflwyno adroddiad dilysu yn dangos bod y gwaith a nodwyd yn y strategaeth adferol a gymeradwywyd, adran 8 yr Adroddiad Dehongli Tir Halogedig Cam II, Diwygiad 3 dyddiedig 05/02/2024, gan Ramboll UK Ltd, wedi'i gwblhau, yn ogystal ag effeithiolrwydd y gwaith adferol, er mwyn cael cymeradwyaeth gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adroddiad yn cynnwys canlyniadau samlo a monitro a gwblhawyd yn unol â'r cynllun dilysu a gymeradwywyd er mwyn dangos y bodlonwyd maen prawf adfer y safle. Bydd hefyd yn cynnwys cynllun monitro a chynnal a chadw hir dymor er mwyn monitro cysylltiadau â llygrydd tymor hir, cynnal a chadw a trefniadau ar gyfer camau wrth gefn, fel y nodwyd yn y cynllun dilysu. Bydd y cynllun cynnal a chadw a monitro tymor hir yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y dulliau sydd wedi cael eu hadnabod yn y cynllun yn cael eu gweithredu a'u cwblhau, a bod y risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad ar y safle wedi'u lliniaru cyn gweithredu'r safle neu ei feddiannu, i warchod pobl fydd yn defnyddio'r tir hwn, a thir cyfagos yn y dyfodol, ynghyd â systemau dŵr a reolir, eiddo a systemau ecolegol, a sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb beri unrhyw risgiau annerbyniol i weithwyr, cymdogion a derbynleoedd eraill oddi ar safle.

(10) Os bydd halogiad na ddaethpwyd ar ei draws yn flaenorol ar y safle yn dod i'r amlwg yn ystod y gwaith datblygu, ni fydd datblygiadau pellach (oni bai y cytunir yn wahanol gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) yn digwydd nes bod strategaeth adferol sy'n nodi sut yr ymdrinnir â'r halogiad hwn, yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y strategaeth adferol yn cael ei chyflawni fel y'i cymeradwyir.

Rheswm: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau sy'n gysylltiedig â'r halogiad na ddaethpwyd ar ei draws drwy strategaeth adferol, i warchod pobl fydd yn defnyddio'r tir hwn, a thir cyfagos yn y dyfodol, a sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb beri unrhyw risgiau annerbyniol.

(11) 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 y Safle: PAC-RAM-200000-DG-XX-200010 Rev. P2
- Manylion Nodweddiadol (Llwybrau Bwrdd): PAC-RAM-200000-DG-XX-200401 Rev. P2
- Ehangu Tirwedd Arfaethedig 01, Melin Monal a Phorth Mynediad 01 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200300 Rev. P04
- Ehangu Tirwedd Arfaethedig 02, Llwyfan Gweld 02 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200301 Rev. P2
- Ehangu Tirwedd Arfaethedig 03, 03 o 03: PAC-RAM-200000-DG-XX-200302 Rev. P3
- Amserlenni Tirwedd 01 o 01: PAC-RAM-200000-DG-XX-200003 Rev. P2
- Trawsdoriadau Tirwedd 01 o 01: PAC-RAM-200000-DG-XX-200400 Rev. P3
- Cynllun Tirwedd Meddal 01 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200201 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Meddal 02 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200202 Rev. P1

- Cynllun Tirwedd Meddal 03 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200203 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Meddal 04 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200204 Rev. P2
- Cynllun Tirwedd Meddal 05 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200205 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Meddal 06 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200206 Rev. P2
- Cyflwyniad i'r Prosiect: PAC-RAM-200000-DG-XX-200000 Rev. P2
- Cynllun Cam 1 01 o 02: PAC-RAM-200000-DG-XX-200001 Rev. P3
- Cynllun Cam 2 02 o 02: PAC-RAM-200000-DG-XX-200002 Rev. P3
- Prif Gynllun Tirlun: PAC-RAM-200000-DG-XX-200100 Rev. P2
- Cynllun Tirwedd Caled 01 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200101 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Caled 02 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200102 Rev. P2
- Cynllun Tirwedd Caled 03 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200103 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Caled 04 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200104 Rev. P3
- Cynllun Tirwedd Caled 05 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200105 Rev. P1
- Cynllun Tirwedd Caled 06 o 06: PAC-RAM-200000-DG-XX-200106 Rev. P2
- Asesiad Amgylcheddol y Safle Cam I, Ramboll, Fersiwn 02, dyddiedig 31/01/2023
- Adroddiad Dehongliol Tir Halogedig Cam II, Ramboll, Fersiwn 03, dyddiedig 05/02/2024
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio, Quod, Chwefror 2024
- Strategaeth Draenio, Ramboll, Rev. 0.2, dyddiedig 03/10/2023
- Datganiad Dylunio a Mynediad, Ramboll, dyddiedig 14/02/2024
- Adroddiad Arfarnu Ecoleg Rhagarweiniol, Ecology Consulting Ltd, Fersiwn 01 dyddiedig 23/11/2022
- Adroddiad Ennill Net Bioamrywiaeth, Ramboll, Fersiwn 03, dyddiedig 14/02/2024
- Datganiad Cynllunio, Quod, Chwefror 2022

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS19, PS20, ISA2, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, AMG5, AT1.

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.