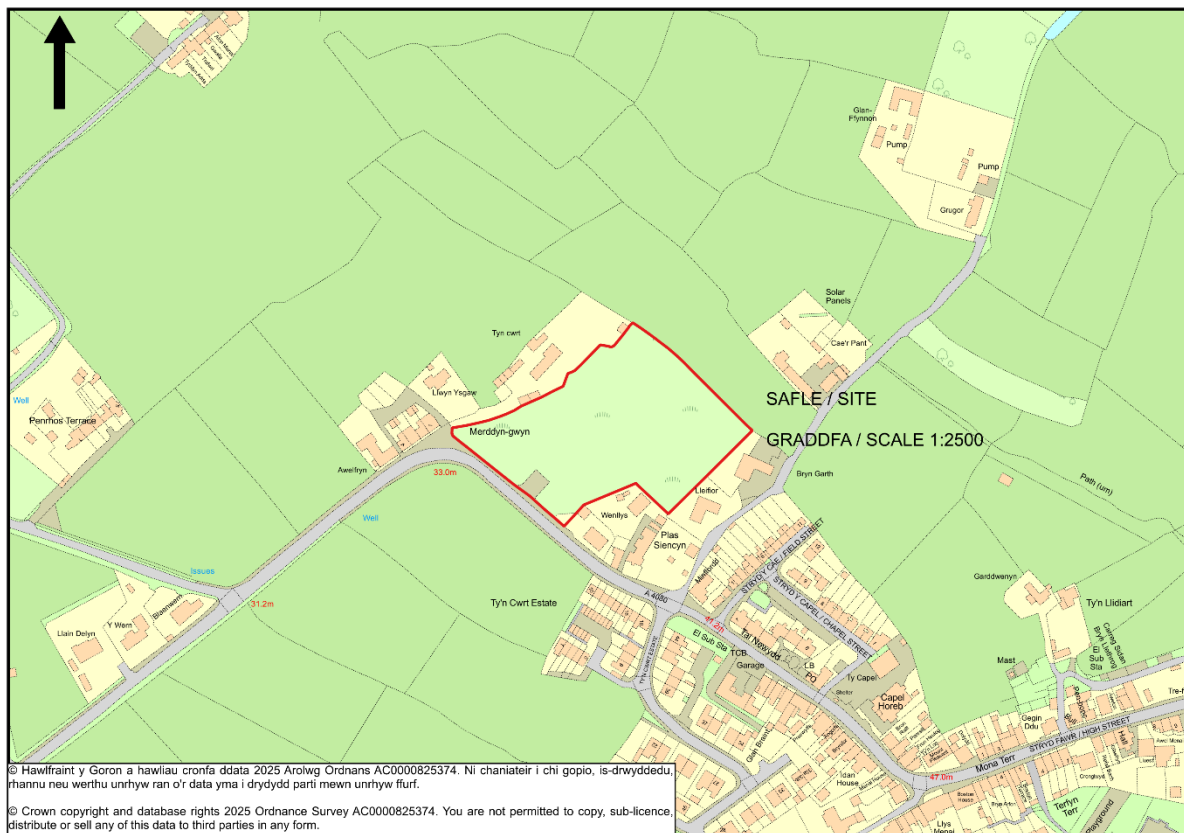


Rhif y Cais: FPL/2025/11

Ymgeisydd: Mr Owain Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd farchnad agored a 19 o tai fforddiadwy ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Maes Merddyn, Brynsiencyn



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae elfen marchnad agored y cynllun yn gwyro oddi wrth y Cynllun Datblygu ar y Cyd gan ei fod y tu allan i'r ffin ddatblygu, fodd bynnag mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid ei gymeradwyo.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddle gwledig Brynsiencyn, sydd wedi'i ddiffinio fel Pentref Lleol yn ôl y diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle yn syth gerllaw'r A4080, sef y brif ffordd sy'n gwasanaethu De Orllewin yr ynys. Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored yn nhermau polisi, fodd

bynag mae ffin ddwyreiniol y safle'n rhannu ffin â'r ffin ddatblygu ar gyfer yr anheddle. Nid oes unrhyw newidiadau sylweddol o ran goleddf y tir, serch hynny mae'r tir ar rywfaint o oleddf o gyfeiriad y dwyrain i'r gorllewin ac mae'r goleddfiad hwn yn dilyn goleddfiad y briffordd.

Mae gwrychoedd a choed aeddfed o wahanol rywogaethau yn tyfu ar hyd y terfynau tir. Nodir hefyd bod mynedfa wedi cael ei chreu ar y safle yn ystod y blynyddoedd diwethaf ac mae'r gwaith hwn i ostwng y cyrbau wedi diogelu'r caniatâd blaenorol. Mae sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni gan fod caniatâd dilys ac wedi'i ddiogelu i godi 13 uned ar y safle, yn cynnwys 4 uned fforddiadwy, o dan gais rhif 37C26T/VAR ac RM/2018/5.

Dyma gais i godi 28 annedd ar y safle, 9 annedd marchnad agored a'r gweddill (19 uned) yn fforddiadwy. Bydd y datblygiad yn cynnwys 8 fflat un ystafell wely, 13 annedd dwy ystafell wely, 5 annedd tair ystafell wely a 2 annedd pedair ystafell wely. Bydd yr unedau'n gymysgedd o unedau marchnad agored a deiliadaeth niwtral. Bydd gan bob uned 2 lawr a tho llechi ynghyd â waliau wedi'u rendro a'u gorchuddio â chladin pren/carreg mewn mannau. Bydd gwaith tirweddu'n cael ei gwblhau ar y safle a bydd planhigion brodorol yn cael eu plannu er mwyn gwella amwynder a bioamrywiaeth. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys creu rhwydwaith mynediad mewnol.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y bwriad yw fel isod;

- Egwyddor y aneddau farchnad agored
- Egwyddor y tai fforddiadwy
- Ystyriaethau tai
- Dyluniad
- Mwynderau preswyl
- Priffyrdd
- Traenio
- Ecoleg

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 PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gweldig ac Arfordirol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

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

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

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Ddim gwrthwynebiad.
Cyngor Cymuned Llanidan Community Council	Ddim ymateb.
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Ddim ymateb.
Strategol Tai / Housing Strategy	Nodi fod angen uned fforddiadwy.
Cynghorydd Alwen Pennant Watkin	Ddim ymateb.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Fodlon gyda'r bwriad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodiadau amddifin yr amgylchedd safonol.
Dwr Cymru Welsh Water	Ddim pryderon ynghlun a'r trefniadau traenio dwr budur. Fodlon gyda'r gosodiad safle oherwydd toes ddim strwythurau ofewn ardal amddifin y brif beipan ddwr.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o polisiau perthnasol wedi ddarparu.
Cynghorydd Dafydd Roberts	Ddim ymateb.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Ddim cyfraniad ei angen oherwydd fod ddigon o lefydd ar gael yn ysgolion lleol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Fodlon gyda mesuriadau lliniaru a gwella bioamrhywiaeth.
Draenio / Drainage	Ddim ymateb.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r bwriad drwy osod hysbysiad ar y safle, anfon llythyrau at feddianwyr eiddo cyfagos a chyhoeddi hysbysiad yn y papur newydd lleol. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 2 lythyr ynghyd â 16 ymateb ar y we. O'r 18, roedd 5 yn erbyn a'r gweddill o blaid y cynllun. Roedd y sylwadau yn erbyn yn cynnwys y pryderon a ganlyn;

- Colli preifatrwydd
- Colli rhywogaethau megis ystlumod a thylluanod
- Bydd y cynnydd mewn traffig yn achosi tagfeydd yn y pentref
- Bydd diffyg trafndiaeth gyhoeddus yn arwain at fwy o droseddu yn y pentref
- Mae'r safle'n dioddef llifogydd rheolaidd yn ystod glaw trwm
- Difrod i furiau cynnal yn ystod y gwaith adeiladu
- Seilwaith annigonol yn y pentref ar gyfer cynllun o'r fath

Mae ymateb yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r sylwadau hyn fel a ganlyn;

- Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r pellteroedd perthnasol yn y Canllaw Dylunio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ac felly ni ellir dweud y bydd y cynnig yn achosi lefel annerbyniol o oredrych neu golli preifatrwydd.
- Mae'r Swyddog Ecolegol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu addasrwydd y cynllun o ran ecoleg. Nid oes gan yr un ohonynt unrhyw wrthwynebiad. Ystyrir bod y mesurau lliniaru a gwella arfaethedig yn briodol.

- Nid oes gan yr awdurdod priffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r rhwydwaith priffyrdd lleol a'i allu i ymdopi â'r datblygiad.
- Nodir bod 4 safle bws ger y safle. Ni fydd y defnydd arfaethedig o'r safle yn achosi mwy o droseddu o reidrwydd ac eir i'r afael ag unrhyw droseddu o dan ddeddfwriaeth ar wahân.
- Nid yw'r safle mewn ardal sydd mewn perygl o ddioddef llifogydd yn ôl y Mapiau Cyngor Datblygu a'r Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio.
- Ni fydd unrhyw waith yn cael ei gwblhau ar hyd y mur terfyn. Bydd unrhyw ddifrod a achosir yn ystod y gwaith adeiladu yn fater sifil.
- Bydd y cynllun yn mynd i'r afael â'r galw am dai. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan yr ymgylgoreion ynglŷn â'r seilwaith.

Hanes Cynllunio Perthnasol

37C26T/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) a (03) o ganiatâd cynllunio rhif 37C26S (adnewyddu caniatad cynllunio 37C26P ar gyfer datblygiad trigiannol) er mwyn adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol ar dir ger High Street, Brynsiencyn. Caniatau 23/11/2016

RM/2018/5 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 13 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a gwaith cysylltiedig yn High Street, Brynsiencyn. Caniatau 20/02/2019

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Tai Marchnad Agored

Mae polisi PCYFF 1 yn nodi y bydd cynigion y tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y cynllun datblygu. Fel y nodwyd uchod, mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored ac felly mae'r elfen hon o'r bwriad yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu, fodd bynnag mae'r caniatâd dyls i godi 9 uned marchnad agored ar y safle yn ystyriaeth berthnasol sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried cymeradwyo'r elfen hon. Mae'r cynnig ar gyfer yr un faint o unedau marchnad agored a ganiatawyd eisoes ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon cefnogi'r elfen hon er bod y cynnig, yn dechnegol, yn gwyro oddi wrth y cynllun.

Anheddau Fforddiadwy

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Brynsiencyn ond yn union gerllaw'r ffin. Mae polisi TAI 16 yn y cynllun datblygu yn cefnogi ceisiadau am dai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu. Mae TAI 16 yn nodi;

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

Ac eithrio'r 9 uned marchnad agored a ganiatawyd yn flaenorol, mae 100% o'r datblygiad yn darparu cartrefi fforddiadwy. Mae datganiad tai wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais, sy'n dangos bod galw am y nifer arfaethedig o dai yn yr ardal leol. Ategir hyn yn ymateb yr Adran Dai a dderbyniwyd fel rhan o'r cais. Nid oes unrhyw safleoedd sydd wedi'u dynodi ar gyfer tai ym Mrynsiencyn, nac unrhyw dir sydd heb ei ddatblygu o fewn y ffin ddatblygu, i leoli'r nifer arfaethedig o dai fforddiadwy sy'n cael cynnig fel rhan o'r cynllun hwn i gwrdd ag anghenion yr anheddle.

Mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn ddatblygiad mawr oherwydd nifer yr unedau arfaethedig ac nid datblygiad ar raddfa fach fel y nodir yn y polisi, fodd bynnag mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod ymateb yr adran dai a chanfyddiadau'r datganiad tai yn dangos bod galw am y nifer arfaethedig o

unedau. Mae'r safle'n rhannu cwrtail ag eiddo preswyl eraill ar hyd y ffin ogleddol a ddeheuol, ac mae datblygiad preswyl i'r dwyrain hefyd ond mae tir amaethyddol rhwng y datblygiad hwnnw a'r safle. O ganlyniad, mae'r adran o'r farn bod y safle hwn yn llain mewnlenni ac felly'n estyniad rhesymegol i ffurf adeiledig y pentref. Hefyd, yn ychwanegol i'r uchod, oherwydd bod gan y safle ganiatâd sydd wedi'i ddiogelu mae'n cael ei ystyried yn 'dir addas sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol'.

Ystyriaethau Tai

Y ddarpariaeth ddangosol o dai ar hyd oes y Cynllun Datblygu ar gyfer Brynsiencyn yw 29 uned. Rhwng 2011 a 2021, roedd 2 uned wedi cael ei chwblhau ym Mrynsiencyn. Ym mis Ebrill 2023 roedd 14 uned yn y banc tir safleoedd ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Mae hyn yn golygu bod y datblygiad arfaethedig yn darparu mwy o dai na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Brynsiencyn. Yn sgil y ffigurau a nodir uchod mae maen prawf (1b) ym mholisi PS 1 yn nodi bod yn rhaid darparu datganiad iaith Gymraeg gyda'r cais. Derbyniwyd Datganiad iaith Gymraeg ac mae'r adran Cynllunio yn disgwyl ymateb gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg ar yr amser o ysgrifennu yr adroddiad hwn.

Mae Fframwaith Monitro'r Cynllun yn ystyried nifer yr unedau a gwblhawyd yn flynyddol i sicrhau bod y Cynllun yn bodloni'r angen o ran tai. Drwy gadw llygaid ar y sefyllfa'n flynyddol fe all Cynghorau benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn cael eu defnyddio i ddarparu tai h.y. safleoedd dynodedig neu ar hap. Mae'r gwaith monitro hwn yn ystyried yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na'r caniatadau a roddwyd. Yn ogystal â hyn, mae'r Fframwaith Monitro'n ceisio asesu p'un a yw Strategaeth Anheddu'r Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau a roddwyd. Mae polisi PS17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 25% o dwf y Cynllun yn cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored. Y lefel ddangosol o dwf (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored yw 1953 uned. Cwblhawyd 1,698 uned rhwng 2011 a 2023 yn y categori Pentrefi, Clystyrau a Chefn Gwlad Agored ac roedd 528 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Mae hyn yn golygu bod diffyg o 389 uned yn y categori hwn.

Gan fod lefel dangosol y twf tai yn uwch na chanran y twf a ddosbarthwyd a chan bod modd cyflawni'r lefel ddangosol o dwf ar safleoedd yn anheddle Brynsiencyn drwy'r unedau a gwblhawyd, defnyddio'r banc tir presennol a datblygu safleoedd a ddyrannwyd, bydd rhaid cyfiawnhau'r cais hwn drwy amlinellu sut mae'r datblygiad yn bwriadu mynd i'r afael ag anghenion y gymuned. Cyflwynwyd datganiad tai gyda'r cais sy'n dangos bod galw am y tai arfaethedig. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr adran dai.

Tai Fforddiadwy

Mae polisi TAI 15 yn nodi y bydd rhaid i gynigion ar gyfer 2 neu fwy o unedau tai gynnwys elfen fforddiadwy. Mae'r cynllun ar gyfer 28 uned, yn cynnwys 9 uned marchnad agored yn unol â'r caniatâd y sonnir amdano uchod. Mae 100% o'r unedau eraill yn fforddiadwy yn unol â'r gofyniad ar gyfer safleoedd eithrio. O ganlyniad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI 15.

Cymysgedd Tai

Mae polisi TAI 8 yn ceisio sicrhau bod cynlluniau tai yn darparu cymysgedd briodol o dai i wella'r stoc dai mewn anheddle a chwrdd ag anghenion y gymuned. Mae'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig yn seiliedig ar ofynion y gymuned fel y nodir yn y datganiad tai. Maent yn amrywio o fflatiau 1 ystafell wely i dai 4 ystafell wely. Nid oes gan yr adran nai na'r uned polisi wrthwynebiad i'r gymysgedd o dai.

Dyluniad

Cyn penderfynu a yw dyluniad y cynllun yn dderbyniol, mae'n bwysig ystyried datblygiadau eraill yn ry ardal leol. Ar ôl ymweld â'r safle a'r ardal gyfagos, sylwyd nad oes patrwm penodol o ran y datblygiadau tai, er bod gan lawer o'r tai doeau crib a waliau wedi'u rendro. Mae nifer o orffeniadau wedi cael eu defnyddio yn yr ardal leol, yn cynnwys cymysgedd o doeau llechi a theils a waliau wedi'u rendro o mewn gwahanol liw. Nodwyd bod gan nifer o'r tai gladin carreg ac mae cladin pren i'w weld yn yr ardal

ehangach. Mae'r safle y tu allan i unrhyw safleoedd tirwedd dynodedig ac felly'r polisi mwyaf perthnasol o ran dyluniad y datblygiad yw polisi PCYFF 3. Mae polisi PCYFF 3 yn nodi bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel a bod cynigion yn ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal.

Fel y nodir uchod, bydd gan yr adeiladau ar y safle 2 lawr a thoeau llechi/teils a waliau wedi'u rendro a'u gorchuddio â chladin pren/carreg mewn mannau. Ni fydd y datblygiad yn cyflwyno unrhyw nodweddion dylunio newydd i'r ardal gan fod nifer o'r anheddau yn yr ardal leol o'r un raddfa a maint. Mae'r deunyddiau arfaethedig hefyd yn gyffredin iawn yn yr anheddle. Oherwydd yr uchod, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod hwn yn ddatblygiad o ansawdd uchel a fydd yn ychwanegu at ac yn gwella edrychiad y safle a'r ardal ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3. Hefyd, yn ychwanegol i'r uchod, nodir bod y caniatâd presennol ar gyfer anheddau mwy o lawer. Bydd anheddau llai fel y rhai sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad hwn yn gweddu'n well i'r ardal ac yn fwy cydnaws â'r stryd wedd bresennol.

Mwynderau Preswyl

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn ystyried mwynderau preswyl ac mae'n nodi y gwrthodir cynigion os byddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae'r Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn ategu polisi PCYFF 2 ac mae'n darparu canllaw defnyddiol ar gyfer asesu materion megis goredrych ac effaith ormesol adeiladau drwy ddarparu canllaw ar ba mor agos y gellir lleoli datblygiadau oddi wrth ei gilydd. Y pellter uchaf a nodir yn y canllaw yw 21 metr rhwng prif wyneb wedd llawr daear dau adeilad.

Mae'r prif faes pryder yn gysylltiedig â'r effaith ar fwynderau preswyl yn ymwneud â'r safle i'r dwyrain o'r safle lle bydd y rhes o dai gefn wrth gefn â chwrtill yr unedau preswyl presennol. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd, mae pellter o 22m rhwng cefn yr eiddo, sy'n cydymffurfio â'r pellter o 21m. Dylid nodi hefyd y bydd coridor bywyd gwyllt a ffens bren newydd yn cael ei chodi rhwng yr eiddo. Bydd ffenestri'r ystafelloedd gwely o leiaf 22m oddi wrth yr anheddau i'r dwyrain o'r safle, ac mae hyn yn cydymffurfio â'r pellter o 18m sydd wedi'i nodi yn y Canllaw Dylunio ac felly ni ellir dweud bod y ffenestri'n debygol o achosi lefel annerbiniol o oredrych nac y bydd gosodiad yr anheddau newydd yn achosi niwed negyddol drwy achosi effaith ormesol.

Bydd yr anheddau i'r gorllewin o'r safle yn wynebu dau eiddo arall yn uniongyrchol ac mae 27m o bellter rhyngddynt, sy'n hen ddigon pell i atal goredrych neu effaith ormesol annerbiniol. Ar ran deheuol y safle, bydd yr annedd ar ddiwedd y rhes 8.8m oddi wrth yr eiddo cyfagos, fodd bynnag nid oes unrhyw ffenestri ar y drychiad fydd yn wynebu'r eiddo hwn ac felly ni fydd yn edrych dros yr annedd. Mae pellter o 1.9m rhwng yr eiddo newydd a therfyn tir yr eiddo cyfagos, sy'n llai na'r pellter o 2.5m a nodir yn y canllawiau cynllunio atodol, fodd bynnag mae pellter o 8.9m rhwng yr eiddo newydd a'r tŷ felly ni fydd yr adeilad newydd yn achosi effaith ormesol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn mynnu bod pellter o 3.5m o ochr i ochr (wal i wal), ac mae'r pellter yn yr achos hwn yn fwy na hynny.

Mae'r cynllun wedi cael ei ddylunio i sicrhau na fydd anheddau'n edrych dros ei gilydd na'n achosi effaith ormesol. Mae gan bob annedd ardal amwynder sy'n cydymffurfio â'r graddfeydd sydd wedi'u nodi yn y Canllaw Dylunio. Gan fod y safle'n wag ar hyn o bryd, mae'r sŵn a'r aflonyddwch a fydd yn cael ei achosi yn sgil y datblygiad hefyd yn ystyriaeth berthnasol, fodd bynnag mae caniatâd i godi nifer o anheddau ar y safle beth bynnag, ac felly ni fydd y cynllun hwn yn cael mwy o effaith na'r cynllun a ganiatawyd yn flaenorol fel y gellid cyfiawnhau ei wrthod. Oherwydd yr uchod, mae'r adran yn fodlon bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2 yn y CDLIC.

Ecoleg

O dan bolisi AMG 5 a dyletswydd Cynghorau o dan Ddeddf yr Amgylchedd 2016, mae disgwyl i bob cynnig sicrhau budd net i fioamrywiaeth. Bydd y cynnig yn sicrhau budd net drwy osod blychau adar ac ystlumod amrywiol ar yr anheddau ynghyd â gwaith tirwedd sylweddol a chreu coridor bywyd gwyllt. Mae Ecolegydd y Cyngor o'r farn bod y mesurau hyn yn dderbyniol o ran sicrhau budd net i fioamrywiaeth

Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 Polisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â 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 difrod i fioamrywiaeth yn ei hystyr ehangaf a gallu'r ecosystem i weithio. Os gallai fod yna effeithiau amgylcheddol andwyol, rhaid i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod ystyriaeth lawn wedi'i rhoi i safleoedd amgen rhesymol (gan gynnwys opsiynau lleoli a dylunio amgen) a fyddai'n achosi llai o ddifrod neu'n esgor ar fanteision. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais sydd wedi cael ei asesu gan Swyddog Ecolegol yr Awdurdod ac sydd o'r farn ei fod yn dderbyniol ac yn gymesur â maint y datblygiad.

Priffyrdd

Bydd y cynllun yn defnyddio'r fynedfa bresennol, a ganiatawyd o dan y caniatâd blaenorol ar gyfer y safle. Mae adran priffyrdd yr awdurdod lleol wedi asesu'r cais ac mae'n fodlon â manylion y ffordd fynediad fewnol ar yr ystâd ynghyd â'r ddarpariaeth parcio ar y safle. Derbyniwyd sawl llythyr gan bobl leol sy'n poeni am yr effaith y bydd y cynllun yn ei gael ar draffig yn yr anheddle, fod bynnag, nid oes gan adran briffyrdd yr awdurdod lleol unrhyw bryderon ac mae'r adran yn fodlon y gall y rhwydwaith priffyrdd lleol ymdopi.

Draenio

O ran y nodyn cyngor technegol presennol a blaenorol, TAN 15, nid yw'r safle mewn perygl o ddioddef llifogydd ac nid oes gan Dŵr Cymru na Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon yn gysylltiedig â hyn. O ran draenio dŵr budr, bydd dŵr budr yn cael ei waredu i'r system carthffosiaeth gyhoeddus, ac nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i hyn. Bydd dŵr wyneb yn cael ei waredu drwy ffosydd cerrig. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a Dŵr Cymru o'r farn bod y dull hwn yn dderbyniol. Roedd llifogydd hefyd yn faes pryder a amlygwyd yn y llythyrau a dderbyniwyd gan bobl leol sy'n gwrthwynebu'r cynllun, fodd bynnag, yn unol â'r uchod nid oes gan yr ymgylgoreion statudol unrhyw bryderon yn gysylltiedig â llifogydd ac felly ni ellir gwrthod y cais yn seiliedig ar hyn.

Casgliad

Cafodd y cynllun ei asesu yn erbyn y cynllun datblygu lleol ar y cyd ynghyd â pholisïau cenedlaethol a chanllawiau cynllunio atodol, a chadarnhawyd ei fod yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol. Nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill ac ni ellir cyfiawnhau unrhyw benderfyniad heblaw ei gymeradwyo. Bydd y cynllun yn defnyddio tir llwyd ac mae caniatâd i godi 9 annedd marchnad agored ar y safle eisoes. Bydd yr 19 annedd fforddiadwy yn mynd i'r afael â'r galw am dai fforddiadwy yn yr anheddle. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan yr ymgylgoreion statudol ac nid oes unrhyw sail dros wrthod y cais. Felly, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

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

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

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

- Cynllun Lleoliad / MMB-SAL-01-ZZ-DR-A-0001 Rev P2
- Cynllun Plannu Tirlunio / 400-LST-XX-XX-DR-L-0301 Rev P15

- Bwriad Traenio Bwriedig / 24041/SK501 Rev P04
- Trawstoriadau Safle / 24041/SK410 Rev P04
- Aliniadau Priffyrdd y Bwriad / 24041/SK401 P04
- Trefniadau Cyffredinol y Bwriad / 24041/SK400 P04
- 7P4B Cynlluniau a Drychiadau Math Dŷ / MMB-SAL-05-ZZ-DR-A-0044 Rev P8
- 5P3B Cynlluniau a Drychiadau Math Dŷ / MMB-SAL-04-ZZ-DR-A-0042 Rev P8
- 4P2B Cynlluniau a Drychiadau Math Dŷ / MMB-SAL-03-ZZ-DR-A-0040 Rev P7
- 2P1B Cynlluniau a Drychiadau Flat / MMB-SAL-02-ZZ-DR-A-0046 Rev P6
- Edrychiadau Safle Bwriedig / MMB-SAL-01-ZZ-DR-A-0008 Rev P4
- Trawstoriadau Safle Bwriedig / MMB-SAL-01-ZZ-DR-A-0007 Rev P4
- Cynllun Terfynau Bwriedig / MMB-SAL-01-ZZ-DR-A-0006 Rev P6
- Gosodiad Safle Bwriedig / MMB-SAL-01-ZZ-DR-A-0004 Rev P15
- Gosodiad Goleuadau Stryd / P1966-CDP-XX-EX-DR-E-2101 Rev P4
- Cynllun Rheoli Adeiladwaith, Williams Homes (Bala) Ltd (Derbynwyd 13/03/2025)
- Preliminary Ecological Appraisal, Reptile Survey and Great Crested Newt Survey, Maes Merddyn, Brynsiencyn. V4 18/03/2025

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 Plannu Tirlunio [400-LST-XX-XX-DR-L-0301 Rev P15] 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 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 mwyn mwynderau gweledol yr ardal.

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

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

(05) Bydd ffordd(ffyrdd) y stad yn cael eu cwblhau i lefel haen waelod a bydd y system ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar yr annedd(anheddu) y mae'n ei/eu gwasanaethu.

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

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

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

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

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

(08) 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 neu o fewn 2 mlynedd i gychwyn y gwaith ar y stad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

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

(09) Cyn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir yma gael eu meddiannu, bydd manylion y mesurau i sicrhau cynnal a chadw'r ffordd fynediad a'r ystâd yn y dyfodol yn cael ei cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ar ôl hynny bydd yn cael ei rheoli a'i chynnal yn unol â'r manylion cymeradwyd am oes y datblygiad.

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

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, PCYFF 5, PCYFF 6, TAI 4, TAI 8, TAI 15, TAI 16, AMG 5, PS 19, PS 1, PS 4, PS 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.