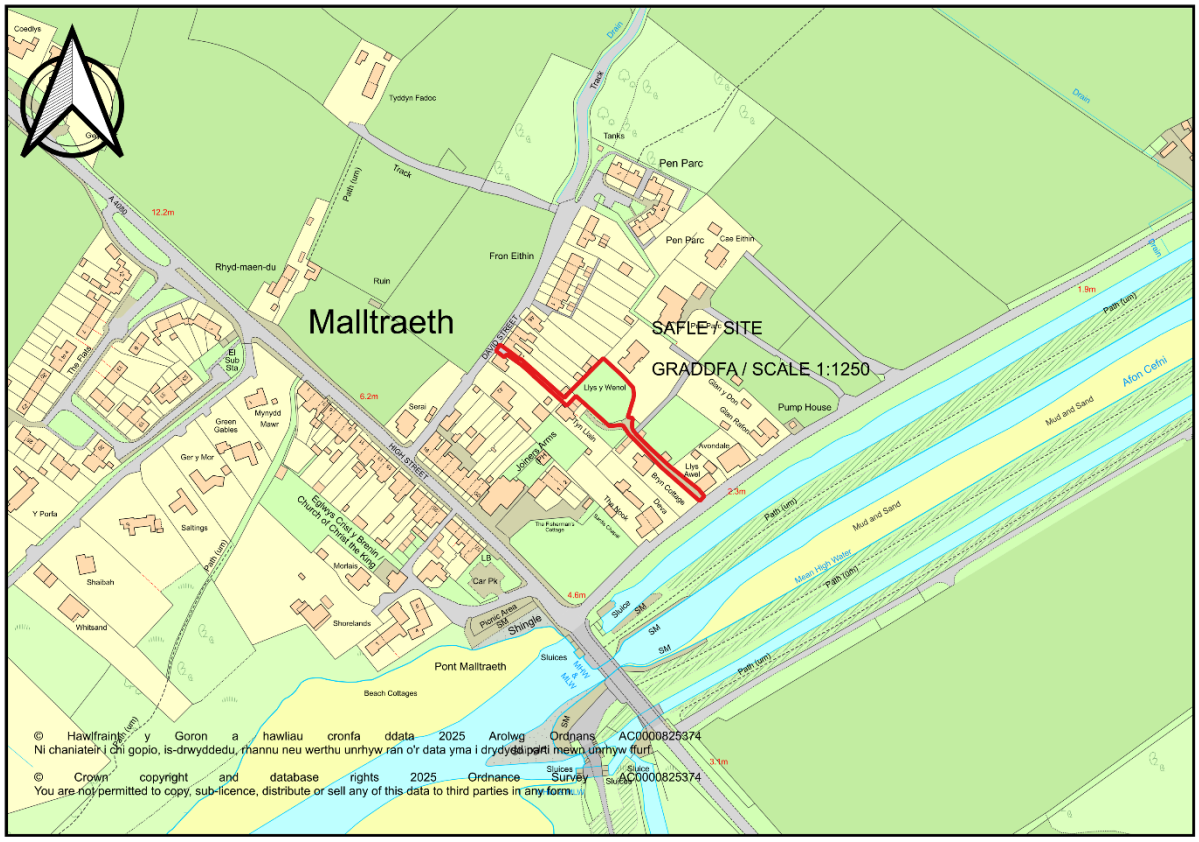
Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2025 **7.1**

Rhif y Cais: OP/2025/3

Ymgeisydd: Mr D Jones

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir ger

Lleoliad: Tyn Llain, Malltraeth



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais hwn yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Arfon Wyn. Mae'n cefnogi'r cais gan fod Cob Malltraeth gryn bellter i ffwrdd, mae sawl eiddo arall o amgylch y safle ac nid oes hanes o lifogydd blaenorol ar y safle.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 2ail o Orffennaf 2025, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 30ain o Orffennaf. Mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i osodiad.

Yng nghyfarfod y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar y 3ydd o Fedi 2025 penderfynodd yr aelodau ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Mae'r rheswm a gofnodwyd fel a ganlyn:

i. Nid oes hanes o lifogydd yn ardal safle'r cais ac mae wedi'i leoli rhwng dau eiddo preswyl. Mae'r safle mewn parth llifogydd lle mae risg o lifogydd o'r môr, ond mae gan Malltraeth fesurau atal llifogydd sy'n cael eu cynnal gan CNC.

O dan amodau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o gyfansoddiad y Cyngor yn nodi: "Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a rhoi ystyriaeth ddyladwy i arweiniad ar bolisi gan swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o resymau'r Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i'r argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi; "Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Mae'r adroddiad hwn felly'n ystyried y materion hyn.

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

i. Nid oes hanes o lifogydd ar safle'r cais ac mae wedi'i leoli rhwng dau eiddo preswyl. Mae'r safle mewn parth llifogydd lle mae risg o lifogydd o'r môr, ond mae gan Falltraeth fesurau atal llifogydd sy'n cael eu cynnal gan CNC.

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n bennaf mewn Parth Llifogydd C2 ar y Map Cyngor Datblygu, at ddibenion Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004). Mae safle cyfan y cais hefyd o fewn Parth Llifogydd 3, Moroedd, ar y Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio mwy diweddar y cyfeirir atynt yn y Nodyn Cyngor Technegol 15 mwyaf diweddar (2025).

Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru fersiwn diwygiedig o Nodyn Cyngor Technegol 15 tra'r oedd y cais hwn yn cael ei ystyried. Mae'r ddogfen newydd yn cadarnhau y dylid ei ddarllen ochr yn ochr â Pholisi Cynllunio Cymru a Chynllun Morol Cenedlaethol Cymru a'i fod yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14 a'r Nodyn Cyngor Technegol 15 blaenorol. Fodd bynnag, mae Datganiad Gweinidogol Ysgrifenedig ar 31 Mawrth 2025, a gyhoeddwyd gyda'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, yn cadarnhau y bydd cyfnod trosiannol wrth ei gyflwyno. Yn benodol, bydd ceisiadau cynllunio a gafodd eu cyflwyno a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r Nodyn Cyngor Technegol newydd, megis yr un hwn, yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn blaenorol.

Mae Parth Llifogydd C2 yn cael ei ddiffinio fel ardaloedd o orlifdir lle nad oes isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd ac mae Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) yn datgan yn glir na ddylid caniatáu 'datblygiad bregus iawn', sy'n cynnwys pob adeilad preswyl, yn y parthau hyn. Mae'r egwyddor hon yn hynod o bwysig o ystyried newid hinsawdd, ac mae Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12) yn nodi ei fod yn debygol o gynyddu'r risg o lifogydd gan y bydd lefel y môr yn codi. Mae Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn cynghori y dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu dull rhagofalus o fynd ati'n gadarnhaol i osgoi datblygu mewn ardaloedd sy'n wynebu llifogydd o'r môr neu o afonydd. Adlewyrchir yr egwyddorion hyn hefyd ym mholisi PS 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol sydd, ymysg pethau eraill, yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau'n cael eu lleoli mewn ardaloedd lle mae risg o lifogydd, er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd.

Mae paragraff 6.2 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn nodi y dylid cyfeirio pob datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd afonol neu arfordirol yn llai o broblem. Ym mharth C bydd y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7 yn berthnasol, gan gydnabod serch hynny na ddylid caniatáu datblygiad hynod fregus a gwasanaethau brys ym mharth C2.

Mae datblygiadau hynod fregus yn golygu safleoedd preswyl, adeiladau cyhoeddus, datblygiadau diwydiannol arbennig o fregus a safleoedd gwaredu gwastraff. Mae paragraff 7.4 yn Nodyn Cyngor Technegol 15 yn datgan bod rhaid gwneud astudiaeth gynhwysfawr o lifogydd cyn penderfynu a all datblygiad fynd yn ei flaen. Dylai hyn edrych ar beth sy'n achosi'r llifogydd a sut fyddai'r llifogydd hynny yn effeithio ar y datblygiad. Rhaid i'r astudiaeth fod yn briodol ar gyfer maint a graddfa'r datblygiad a gynigir.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n gwrthwynebu'r cais gan nad yw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn dangos y gellir rheoli risgiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol, yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15. Mae'n methu â dangos bod y safle cyfan wedi'i ddylunio i fod yn gwbl rydd o lifogydd pe byddai digwyddiad morol 0.5% (1 mewn 200 mlynedd) yn ogystal â sgil effaith newid hinsawdd. Mae'r asesiad llifogydd hefyd wedi dyddio gan ei fod wedi cael ei ysgrifennu 19 mlynedd yn ôl gyda dim ond un adendwm diweddar yn unig. Mae gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryderon sylweddol ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau i'r safle, a allai gael ei heffeithio'n sylweddol mewn achos o lifogydd, a'r diffyg gwybodaeth ynglŷn â'r llwybr i gerddwyr i'r gogledd o'r safle datblygu. Dylai unrhyw Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig ystyried asesiadau priodol o'r posibilrwydd o fethiant yn yr amddiffynfeydd, yn benodol y cyflymderau disgwyliedig o ystyried agosrwydd y datblygiad at y cob. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol bod Afon Cefni wedi gorlifo'i glannau ar sawl achlysur ac y dylai unrhyw ddogfennau diwygiedig ystyried hyn. Rhoddwyd cyfle i'r ymgeisydd ddiwygio'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn sgil sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, fodd bynnag ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach ac, o'r herwydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail llifogydd.

Er y daw'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd i'r casgliad y gellir rheoli'r risg llifogydd i'r datblygiad arfaethedig ac y gellir bodloni holl argymhellion CNC a Nodyn Cyngor Technegol 15, mae Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) yn nodi'n glir na ddylid caniatáu defnydd preswyl, sydd yn ddatblygiad bregus iawn, ym Mharth 2. Dim ond y mathau o ddatblygiad a rhestrir fel 'datblygiad llai bregus' ddylai fod yn destun y cyfiawnhad a'r profion derbynioldeb a nodir yn adran 6 a 7 y Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004), ond nid dyma'r achos yn yr achos hwn. Nid yw lleoliad y datblygiad yn dderbyniol mewn perthynas â risg lifogydd, ac mae'n groes i bolisi PS6 a'r cyngor a gynhwysir yn y Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) a Pholisi Cynllunio Cymru. Er mwyn osgoi amheuaeth, ni fyddai'r sefyllfa fawr gwahanol pe byddai'r cais wedi cael ei ystyried yn erbyn y Nodyn Cyngor Technegol 15 (2025) mwy diweddar.

Mae Paragraff 11.7 o Nodyn Cyngor Technegol (2004) yn datgan, os yw'r awdurdod cynllunio â'i fryd ar fynd yn groes i gyngor yr Asiantaeth Amgylchedd, dylai hysbysu'r Asiantaeth cyn rhoi caniatâd, a chaniatáu digon o amser i gyflwyno sylwadau pellach er mwyn sicrhau y gellir rheoli'r canlyniadau'n dderbyniol.

Casgliad

Nid yw lleoliad y datblygiad yn dderbyniol mewn perthynas â risg lifogydd, ac mae'n groes i bolisi PS6 a'r cyngor a gynhwysir yn y Nodyn Cyngor Technegol 15 (2004) a Pholisi Cynllunio Cymru. Mae polisi TAI 4 yn cefnogi datblygiad preswyl ym Malltraeth, mae graddfa'r annedd yn cael ei ystyried yn dderbyniol a gellid datrys materion eraill, megis yr effaith ar gymdogion, priffyrdd ac ecoleg, fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl, ond er hynny, nid yw'r ffactorau hyn yn ddigonol i wrthbwyso'r gwrthwynebiad sylfaenol i'r egwyddor o leoli datblygiad bregus iawn mewn Parth C2, ac mae'r ystyriaeth hwnnw'n drech nag ystyriaethau eraill.

Argymhelliad

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

(01) Mae'r cais yn un am ddatblygiad preswyl ym mharth C2, fel y'i diffiniwyd yn y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt dan Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Risg Llifogydd' (Gorffennaf 2004). O'r herwydd mae'r cynnig yn groes i Bolisi PCYFF2 a Pholisi Strategol PS 6 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygiad a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004) a Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12).

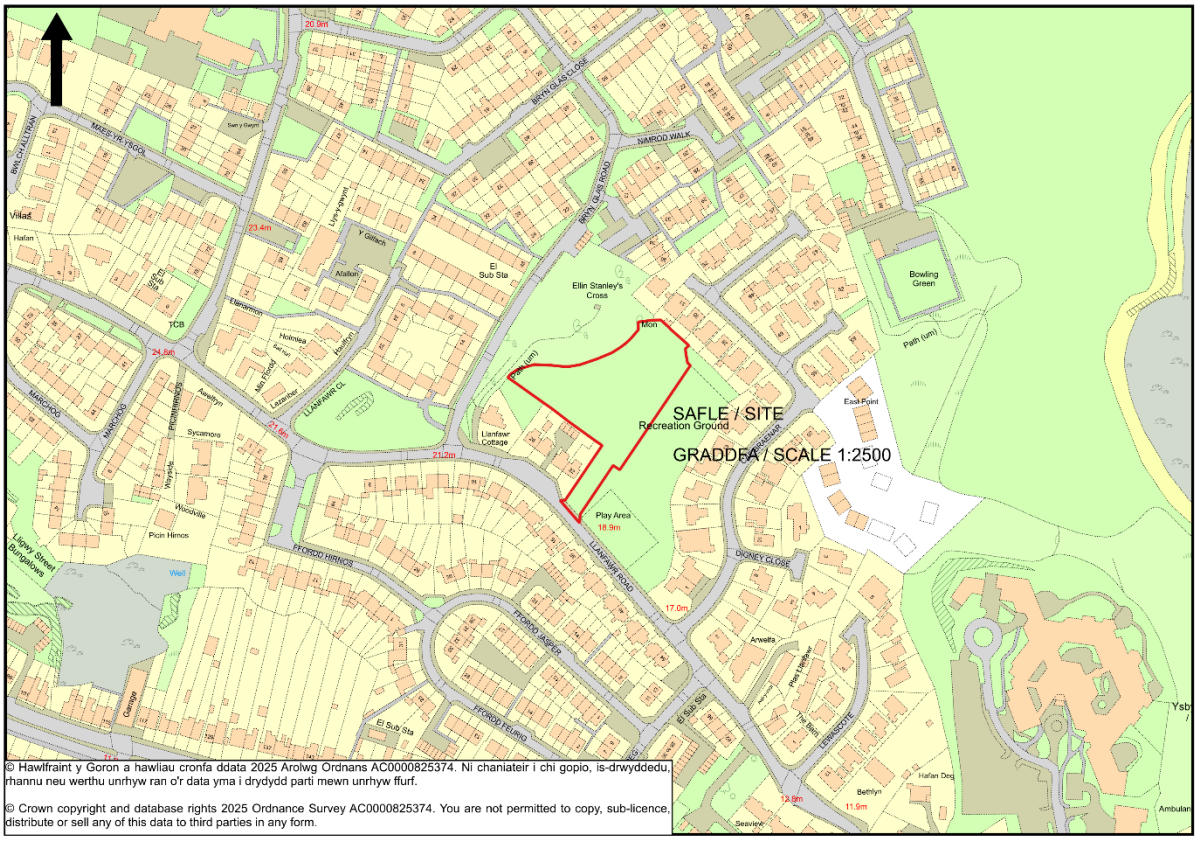
Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2025 **7.2**

Rhif y Cais: OP/2025/1

Ymgeisydd: Cyngor Tref Caergybi

Bwriad: Cais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn o'r mynedfa, ymddangosiad, gosodiad a graddfa ar dir ger

Lleoliad: Llanfawr Road, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Colette Redfern)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn y pwyllgor cynllunio a gynhaliwyd ar yr 3ydd o Fedi 2025, argymhellodd yr aelodau y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 17eg o Fedi a mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd o'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a’r Safle

Mae’r cynnig yn gais amlinellol ar gyfer codi 9 annedd fforddiadwy (eiddo cymdeithasol ar rent) gyda mynediad i’r safle, ymddangosiad, graddfa a’r cynllun yn cael eu hystyried fel rhan o’r cais cyfredol. Mae’r cais ar gyfer codi 6 byngalo, dau dŷ pâr dau lawr ac un annedd sengl. Darperir mynediad i’r safle drwy Ffordd Llanfawr, a bydd yn gyfochr eiddo, sef 32 Ffordd Llanfawr.

Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Caergybi, ac ar dir sydd wedi ei ddynodi fel man agored yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae’r safle’n eistedd rhwng Ffordd Bryn Glas a Cae Braenar. Mae’r safle wedi ei ystlysu gan eiddo preswyl. Ceir cymysgedd o eiddo un llawr a deulawr yn yr ardal gyfagos, heb unrhyw batrwm datblygu penodol.

Mater(ion) Allweddol

Mae’r prif faterion yn gysylltiedig â’r cais yn cynnwys:
i. Cydymffurfiaeth â Pholisïau
ii. Eiddo ar eiddo cyfagos
iii. Dyluniad
iv. Diogelwch y Briffordd
V. Bioamrywiaeth ac Ecoleg

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

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 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)
Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)

Cyfarwyddydd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol
Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau safonol
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Digon o lefydd yn ysgolion lleol
Strategol Tai / Housing Strategy	Rhoddwyd manylion am nifer y bobl ar y rhestr aros
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Darparwyd manylion am bolisïau perthnasol
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon bod y cynllun yn cysylltu â system garthffosiaeth breifat. Cadarnhaodd yr asiant fod y ffurflen gais wedi'i chwblhau'n anghywir a bod y tai arfaethedig yn cysylltu â'r system garthffosiaeth brif a'i bod wedi diwygio'r ffurflen gais i adlewyrchu hyn.
GCAG / GAPS	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad. Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd gan y Aelod Lleol, dywedodd bod ardaloedd mwynhad a dorwyd yn darparu budd bach o ran bioamrywiaeth.
Draenio / Drainage	Sylwadau draenio safonol yn ymwneud â System Drai Cynaliadwy.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell caniatau gyda amodau
Dwr Cymru/Welsh Water	Argymhell caniatau gyda amodau
Cynghorydd Pip O'neill	Cefnogi - awyddus i weld byngalos yn cael eu hadeiladu yn yr ardal
Cynghorydd Jeff M. Evans	Galw-i mewn oherwydd pryderon am gynnydd yn y symud traffig, materion draenio a materion ecolegol.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sport Wales FIT	Dim ymateb

Chwaraeon Cymru / Sport Wales	Dim ymateb

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 28/02/2025. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn tri llythyr, gydag un yn cynnwys 16 llofnod a 4 sylw ar-lein.

Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn;
i. Diogelwch y Briffordd, cynnydd mewn traffig
ii. Colli man agored ac mae llwybr cerdded yn rhedeg drwy'r safle
iii. Materion draenio
iv. Effaith ar brisiau eiddo

Mae fy ymateb i'r materion a godwyd fel a ganlyn;
i. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd, ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ar ôl derbyn darluniad diwygiedig yn dangos y llain weledded.
ii. Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, Mae'r cais yn cynnig gwella'r cyfleusterau chwarae presennol ar dir cyfagos. Mae'r cais arfaethedig yn cynnwys cadw'r llwybrau troed sydd wedi'u lleoli ger y safle, a darparu llwybrau troed i'r ardal chwarae.
iii. Ymgynghorwyd â'r Adain Draenio, Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru, ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais.
iv. Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1159 - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi stad tai (6 fflat, 7 ty) ar dir yn Ffordd Llanfawr, Caergybi - Tynnu yn ôl 01/12/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

i. Cydymffurfiaeth gyda'r Polisi - Mae Caergybi'n cael ei ddiffinio fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan Bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi tai sy'n bodloni strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas nad ydynt wedi'u dynodi o fewn ffiniau datblygu'n seiliedig ar y ddarpariaeth ddangosol o fewn y Polisi. Mae'r safle'n eistedd o fewn ffin ddatblygu Caergybi.

Yn unol â pholisi PCYFF 1 (Ffiniau Datblygu), caiff cynigion sydd y tu mewn i ffiniau datblygu eu cymeradwyo cyn belled eu bod yn cydymffurfio â pholisïau a chynigion eraill yn y cynllun, polisïau cenedlaethol ac ystyriaethau polisi perthnasol. Felly, gellir ystyried y cynnig yn erbyn Polisi TAI 1.

Y cyflenwad dangosol ar gyfer Caergybi yn ystod oes y Cynllun yw 833 uned (yn cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, sy'n golygu bod y dull o gyfrifo'r ffigwr hwn wedi ystyried amgylchiadau nad oes modd eu rhagweld a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau isadeiledd, ayb.) (430 ar safleoedd dynodedig a 403 ar hap-safleoedd). Rhwng 2011 a 2023, mae cyfanswm o 470 uned wedi cael eu cwblhau yng Nghaergybi (191 ar safleoedd dynodedig a 279 ar hap-safleoedd). Ym mis Ebrill 2023 roedd 101 uned yn y banc tir ar hap h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio, ac sy'n debygol o gael eu datblygu. Roedd banc tir y safleoedd dynodedig yn cynnwys 36 uned. Golyga hyn fod capasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer setliad Caergybi, ac nid oes angen Datganiad Iaith Gymraeg.

Cymysgedd Tai - Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Tai Priodol' yn ceisio sicrhau bod datblygiadau preswyl newydd yn cyfrannu at wella'r cydbwysedd tai a bodloni'r anghenion sydd wedi'u hadnabod o fewn y gymuned gyfan. Dylid rhoi ystyriaeth i'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, y Gofrestr Tai Cyngor, y Gofrestr Tai Teg, rhagamcanion aelwydydd yn seiliedig ar 2014 ac ati i asesu addasrwydd y cymysgedd o dai o ran math a deiliadaeth a gynigir ar safleoedd datblygu i unioni anghydbwysedd a nodwyd yn y farchnad

dai leol. Mae Datganiad Tai wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais ac mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn nodi bod angen y tai arfaethedig.

Tai Fforddiadwy - Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigur trothwy o 2 uned neu fwy o fewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol fel Caergybi. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 9 uned, mae hyn yn cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Caergybi wedi'i leoli o fewn ardal prisiau tai 'Caergybi' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Gan fod cynnydd o 9 uned yn cael eu cynnig, mae hyn yn golygu y dylai 0.9 o gyfanswm yr unedau newydd fod yn fforddiadwy ac felly dylai 1 annedd fod yn fforddiadwy.

Mae hefyd yn werth nodi, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mai bwriad y datblygwr yw gwneud y datblygiad yn 100% fforddiadwy, er na ellir sicrhau hyn yn gyfreithiol a bod y 90% fforddiadwyedd ychwanegol yn ôl disgresiwn y datblygwyr.

Er y cydnabyddir fod y safle wedi'i ddynodi yn ardal agored a warchodir dan Bolisi ISA 4, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, mae Polisi ISA 4 yn nodi y bydd cynigion a fydd yn arwain at golli mannau agored presennol gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, amwynder neu fywyd gwyllt sylweddol yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf canlynol;

1. Mae gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Mae'r gofyniad hirdymor am y cyfleuster wedi dod i ben;
3. Gellir cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Byddai ailddatblygu rhan fach o'r safle yn unig yn cadw a gwella'r cyfleuster fel adnodd hamdden.

Bydd y cynnig yn arwain at golli rhan o'r man agored presennol a'r cynllun arfaethedig i wella'r cyfleusterau chwarae presennol, fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw fanylion fel rhan o'r cais a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn.

Rhaid nodi hefyd fod man agored i'r gogledd ddwyrain o'r safle, rhwng Cae Braenar a'r arfordir. Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn â gofynion Polisi ISA 4, bydd y cynnig yn darparu tai cymdeithasol fforddiadwy i'r gymuned a bydd yn gwella'r cyfleusterau chwarae presennol.

ii. Effaith ar eiddo cyfagos - Mae dyluniad y cynllun yn ystyriol, ac mae'r eiddo sydd wedi'u lleoli y tu ôl i 26-32 Ffordd Llanfawr wedi'u gosod ar ongl gydag ochr yr eiddo wedi'i lleoli'n agos at y garejys / ardal barcio'r eiddo. Gan fod y tir prysg a'r ardal chwarae i'w cadw ar hyd y ffiniau dwyreiniol a gorllewinol, nid oes unrhyw eiddo cyfagos y tu ôl i'r eiddo. Mae'r unedau arfaethedig y tu ôl i 29 a 30 Cae Braenar yn unllawr ac felly ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau y trigolion yr anheddau hynny.

Mae pryder wedi'i godi y bydd mynediad i'r anheddau arfaethedig yn rhedeg ar hyd talcen 32 Ffordd Llanfawr. Mae drws ffrynt yr eiddo wedi'i leoli ar dalcen yr eiddo ac mae ffens bresennol wedi'i lleoli ar hyd y ffin â safle'r cais. Darperir sgrinio trwy blannu coed ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo a fydd yn gweithredu fel rhwystr gweledol a sŵn, fodd bynnag nid yw'r cynllun tirlunio yn fanwl, a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd bod manylion llawn yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais cynllunio manwl neu lawn.

iii. Dyluniad - Fel y nodwyd uchod mae cymysgedd o eiddo unllawr a deulawr yn yr ardal ac mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys cymysgedd o 3 pâr o fyngalos lled-ddynodedig ac annedd ddeulawr ar wahân a phâr o anheddau lled-ddynodedig. Er bod y cais ar ffurf amlinellol, dylid ystyried manylion dyluniad yr unedau arfaethedig fel rhan o'r cais presennol.

Er bod dyluniad yr unedau'n cael ei ystyried yn dderbyniol, ni ystyrir bod defnyddio sinc fel deunydd toi yn dderbyniol gan nad yw hyn yn ategu cymeriad yr eiddo cyfagos sydd wedi'u gorffen â llechi / teils. Felly

bydd amod yn cael ei atodi i'r caniatâd i ddefnyddio llechi naturiol fel deunyddiau toi ar gyfer yr unedau arfaethedig.

iv. Diogelwch Priffyrdd - Fel y nodwyd uchod, bydd mynediad i'r safle ar gael drwy Ffordd Llanfawr. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Er y cydnabyddir y gallai codi 9 annedd newydd gynhyrchu traffig ychwanegol, mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi sydd wedi'i dynodi'n Ganolfan Gwasanaeth Trefol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwneud cais bod amod yn cael ei gynnwys ar y caniatâd yn nodi na fydd unrhyw fynediad gan gerddwyr na cherbydau, heblaw am yr hyn a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd, yn cael ei ddefnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad. Mae'r cais yn cynnig cyswllt llwybr troed i'r llwybr troed cyfagos ac felly ni ystyrir bod modd cynnwys yr amod hwn. Hefyd, bydd angen i'r cynllun gydymffurfio â'r lluniadau sydd wedi eu cymeradwyo ac mae'r fynedfa arfaethedig i gerbydau i'r safle ac oddi yno wedi ei dangos ar y lluniadau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

v. Bioamrywiaeth ac Ecoleg - Mae'r cyngor diwygiedig ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru yn ymwneud â dilyn dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, meithrin rhwydweithiau ecolegol cydnerth a darparu manteision net i fioamrywiaeth. 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 a fyddai'n achosi llai o ddifrod, dim difrod neu'n esgor ar fanteision.

Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryder ynghylch effaith y cynllun arfaethedig ar ecoleg. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi derbyn copi o'r materion a godwyd ac wedi cadarnhau nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Nid yw safle'r cais yn ymwthio i'r tir prysg cyfagos i'r gorllewin o safle'r cais. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd cynllun tirlunio a Datganiad Seilwaith Gwyrdd yn nodi nifer y coed i'w plannu fel rhan o'r cynnig, fodd bynnag, ystyrir y bydd angen cynllun tirlunio manwl i ddangos nifer pob rhywogaeth frodorol a bydd angen lleoliad y blwch gwenyn arfaethedig fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn yn y dyfodol.

Casgliad

Er bod y cynnig yn arwain at golli man agored gwarchodedig, cynigir gwella'r cyfleusterau presennol fel rhan o ddatblygiad preswyl y safle. Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn holl bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd ag ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos na diogelwch priffyrdd a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth.

Yn amodol ar yr amodau isod a llofnodi cytundeb cyfreithiol Adran 106 i un o'r unedau fod yn fforddiadwy am byth, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac felly argymhellir ei gymeradwyo.

Argymhelliad

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

(01) Bydd manylion tirlunio (a elwir yn "y materion wrth gefn" o hyn allan) yn cael eu cyflwyno ac yn cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: Mae'r cais yn un ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(02) Bydd y datblygiad yn dechrau un ai cyn diwedd y pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu cyn i'r ddwy flynedd ddod i ben ers dyddiad caniatâd cymeradwyo'r materion wrth gefn diwethaf, pa bynnag un sydd hwyraf.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Bydd unrhyw gais ar gyfer cymeradwyo'r materion wrth gefn yn cael ei wneud i'r awdurdod cynllunio lleol ddim hwyrach na thair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn atal croniad caniatâd cynllunio er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni'r amgylchiadau a newidiwyd ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

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

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 45 metr wrth 45 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledded digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

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

(07) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion llawn cynllun yn dangos yr holl ddulliau amgáu arfaethedig o amgylch ac o fewn y safle boed hynny drwy gyfrwng waliau neu ffensys. Bydd y dull caeedig a gymeradwywyd yn cael ei adeiladu neu ei godi cyn i neb fyw yn y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(08) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod gynnwys manylion o lefelau slabiau arfaethedig yr anheddau mewn perthynas â lefelau presennol a bwriadedig y safle a'r ardal o'i amgylch. tir. Rhaid adeiladu'r tai gyda slabiau ar lefelau sydd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

(09) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun tirlunio sy'n cynnwys gwelliannau ecolegol a bioamrywiaeth. Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r annedd neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf. Bydd unrhyw goed neu lwyni sy'n rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael eu heintio, yn marw neu'n cael eu symud am unrhyw reswm yn cael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gan goeden. neu lwyni o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd cynllun i alluogi darparu seilwaith band eang sy'n gallu gigabit o ffin y safle i'r anheddau/adeiladau a ganiateir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig ganddo. Bydd datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cefnogi'r gwaith o gyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru'r Dyfodol.

(11) Er gwaethaf y deunydd toi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd gyda chais cynllunio OP/2025/1 rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf fel deunydd toi'r tai arfaethedig.

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

(12) Dim ond rhwng yr oriau 08:00 - 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 08:00 – 13:00 ar ddydd Sadwrn y bydd gwaith adeiladu yn cael ei wneud. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

(13) 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.

- **Cynllun rhif 001 - Adolygiad P2 - Cynllun Lleoliad**
- **Cynllun rhif 004 - Adolygiad P3 - Cynllun Safle Arfaethedig**
- **Cynllun rhif SK03 - Cynllun llawr a drychiadau - 5p3yg**
- **Cynllun rhif SK04 - Cynllun llawr a drychiadau - 3p2yg byngalo**
- **Cynllun llawr a drychiadau SK05 - PCynllun llawr a drychiadau - 7p4yg**
- **Asesiad Effaith Coed - Cefn y Coed**
- **Datganiad Tai - Dewis Architecture**
- **Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu - Dewis Architecture**
- **Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol - Cambrian Ecology**

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad wedi'i weithredu yn unol a'r manylio a gymeradwywyd

(14) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y diwygiad) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(15) Rhaid i'r manylion a gyflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys cynllun draenio dŵr budr a dŵr arwyneb ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu llif dŵr budr a dŵr arwyneb ac wedi hynny fe'i gweithredwyd yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd gwastraff na niwed i'r amgylchedd.

(16) Rhais i'r manylion a yflwynir i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â Rhagdybiaeth (1) uchod, yn cynnwys manylion llawn o gynllun yn nodi'r gwelliannau arfaethedig i'r ardal chwarae bresennol. Dylid cwblhau'r gwelliannau â cymeradwywyd i'r ardal chwarae cyn i'r datblygiad a gymeradwywyd yma gael ei feddiannu.

Rheswm: I gydymffurfio â pholisi

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 6, TAI 1, TAI 8, TAI 15, TRA 2, TRA 4, AMG 3, AMG 5, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, PS 19, ISA 1 a ISA 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.