ADRODDIAD GAN Y PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD

ADRODDIAD I OFYN I'R AELODAU BENDERFYNU AR YR AMODAU CYNLLUNIO AR GYFER CAIS CYNLLUNIO RHIF: 16/2017/0628

DYMCHWEL ANNEDD A THAI ALLAN A CHODI ANNEDD NEWYDD YN EU LLE

TYN Y CELYN, LLANBEDR DYFFRYN CLWYD, RHUTHUN

1. PWRPAS YR ADRODDIAD

1.1. I ofyn i'r Aelodau benderfynu ar yr amodau cynllunio i'w hatodi i Dystysgrif Penderfyniad cais cynllunio rhif: 16/2017/0628, a gafodd ganiatâd cynllunio yng nghyfarfod mis Tachwedd 2017 o'r Pwyllgor.

2. CEFNDIR

2.1. Ar 15 Tachwedd 2017 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio roi caniatâd adeiladu gydag amodau i ddymchwel annedd a thai allan, a chodi annedd newydd yn eu lle ar y safle uchod, gan fynd yn groes i argymhelliad y Swyddog Cynllunio.

2.2. Er gwybodaeth, mae adroddiad y swyddog ar gyfer cyfarfod mis Tachwedd, a'r adroddiad adendwm gyda gwybodaeth a dderbyniwyd yn hwyr, ar gyfer yr eitem hon yn dilyn fel atodiadau i'r adroddiad hwn. Fodd bynnag, nid yw rhinweddau'r cais hwn yn cael eu hystyried ar yr adeg hon, gan mai penderfyniad y Pwyllgor yn dilyn pleidlais i roi caniatâd oedd i swyddogion wneud rhestr ddrafft o'r amodau i'w cynnwys yn y Dystysgrif Penderfyniad, ac adrodd y rhain i'r Pwyllgor eu hystyried a'u cadarnhau.

2.3. Roedd y drafodaeth yng nghyfarfod mis Tachwedd yn seiliedig ar ddehongliad polisi'r CDLl ar ddisodli anheddau. Nid oedd yr aelodau yn ystyried bod yr annedd bresennol o werth hanesyddol lleol. Yn eu barn hwy byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei godi yn unol â safonau'r unfed ganrif ar hugain ac yn llety teulu llawer mwy addas a fyddai'n fwy ynni effeithiol na'r tŷ fferm presennol. Daethpwyd i'r casgliad bod y cynnig yn cydymffurfio'n fras gyda'r polisi, drwy ystyried y profion a gynhwysir ynddo, ac ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar dirwedd leol neu amwynder preswyl.

2.4. Mae'r swyddogion o'r farn bod yr amodau a nodir yn Adran 3 yr adroddiad yn rhesymol ac yn angenrheidiol i'r cais o ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, natur a lleoliad y datblygiad arfaethedig, a'r ystyriaethau cynllunio perthnasol sydd wedi eu crynhoi yn yr adroddiad i'r Pwyllgor.

3. AMODAU DRAFFT

3.1. Argymhellir yr amodau canlynol:

1. Bydd y datblygiad y mae'r caniatâd hwn yn ymwneud ag ef yn dechrau cyn 13 Rhagfyr 2022.

2. Cwblheir y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a'r dogfennau canlynol a gyflwynwyd, oni nodir fel arall o fewn unrhyw amod arall yn unol â'r caniatâd hwn:
(i) Manylion golwg / gweddlun trychiadol (Llun Rhif Ty/246/SU03) a dderbyniwyd 21 Mehefin 2017
(ii) Cynllun llawr gwaelod presennol (Llun Rhif Ty/246/SU01) a dderbyniwyd 21 Mehefin 2017
(iii) Cynllun llawr cyntaf presennol (Llun Rhif Ty/246/SU02) a dderbyniwyd 21 Mehefin 2017
(iv) Cefnlun ac ystlyslun o'r annedd arfaethedig (Llun Rhif Ty/246/PL04A) a dderbyniwyd 21 Medi 2017
(v) Blaenluniau ac ystlysluniau o'r annedd arfaethedig (Llun Rhif Ty/246/PL03A) a dderbyniwyd 21 Medi 2017
(vi) Cynllun llawr gwaelod yr annedd arfaethedig (Llun Rhif Ty/246/PL01A) a dderbyniwyd 21 Medi 2017
(vii) Cynllun llawr cyntaf yr annedd arfaethedig (Llun Rhif Ty/246/PL02A) a dderbyniwyd 21 Medi 2017
(viii) Cynllun o'r safle presennol (Llun Rhif Ty/246/SU04) a dderbyniwyd 21 Mehefin 2017
(ix) Cynllun o'r safle arfaethedig (Llun Rhif Ty/246/PL05A) a dderbyniwyd 21 Medi 2017
(x) Cynllun Lleoliad a dderbyniwyd ar 21 Mehefin 2017
(xi) Arolwg ystlumod ac adar nythu (PJ Ecological Solutions, dyddiedig Mehefin 2017) a dderbyniwyd 21 Mehefin 2017
(xii) Asesiad Archeolegol (Aeon Archaeology, dyddiedig Tachwedd 2017, fersiwn 1 adroddiad rhif 0145) a dderbyniwyd ar 10 Tachwedd 2017

AMOD CYN-CYCHWYN

3. Ni fydd y datblygiad yn dechrau tan y bydd arolwg ffotograffig priodol o'r adeilad(au) ar y safle wedi ei gynnal, a manylion yr arolwg a'r lluniau digidol wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

4. Bydd yr holl waith sylfeini yn cael ei wneud yng ngŵydd contractwr archeolegol cymwys fel bod modd cynnal briff gwylio archeolegol. Bydd y briff gwylio archeolegol yn cael ei wneud yn unol â safonau Sefydliad yr Archeolegwyr. Dylid cyflwyno copi o adroddiad y briff gwylio i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn deufis i gwblhau'r gwaith maes.

AMOD CYN-CYCHWYN
5. Ni ddylid dechrau ar y datblygiad cyn bod datganiad dull gyda manylion osgoi ystlumod a mesurau lliniaru ac iawndal wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'n rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

AMOD CYN-CYCHWYN
6. Ni ddylid dechrau ar y datblygiad cyn bod cynllun monitro a gwylio ystlumod ar ôl adeiladu wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylid gweithredu'r mesurau a gymeradwyir yn llawn.

AMOD CYN-CYCHWYN
7. Ni ddylid dechrau ar y datblygiad hyd nes bod cynllun taflu golau allanol/golau mewnol, wedi ei gynllunio i osgoi unrhyw effaith negyddol ar ystlumod, wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Y rheswm(rhesymau) dros yr amod(au) yw:

1: I gydymffurfio â darpariaethau Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2. I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau datblygiad o safon foddhaol.

3. Er budd ymchwilio i, a chofnodi'r adeiladau gwreiddiol i'w cynnwys yn yr archif Cofnodion Hanesyddol.

4. I ddiogelu gweddillion archeolegol.

5. I warchod statws cadwraethol ffafriol rhywogaeth o ystlumod a ddiogelir sy'n bresennol yn y tŷ fferm gwreiddiol sydd i'w ddymchwel.

6. I warchod statws cadwraethol ffafriol rhywogaeth o ystlumod a ddiogelir sy'n bresennol yn y tŷ fferm gwreiddiol sydd i'w ddymchwel.

7. I warchod statws cadwraethol ffafriol rhywogaeth o ystlumod a ddiogelir sy'n bresennol yn y tŷ fferm gwreiddiol sydd i'w ddymchwel.

NODIADAU I'R YMGEISYDD:

<u>Nodyn Amod 5 - Datganiad Dull Ystlumod</u>
Gofynnwyd am ddatganiad dull ystlumod oherwydd y canfuwyd clwydfannau ystlumod yn y tŷ fferm presennol.
Mae Ecolegydd y Cyngor wedi cynghori y dylai'r datganiad dull ystlumod gynnwys y mesurau a nodir yn yr adroddiad ar yr Arolwg o Ystlumod ac Adar Nythu (PJ Ecological Solutions, dyddiedig Mehefin 2017, a dderbyniwyd ar 21 Mehefin 2017) a gyflwynwyd gyda'r cais a'r cynlluniau sy'n nodi lleoliad a manylion y clwydfannau a gedwir/newydd.

Nodyn Trwydded Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir:
Mae rhywogaethau o ystlumod wedi eu canfod ar y safle. Fe'ch cynghorir bod pob ystlum yn Rywogaeth a Warchodir gan Ewrop a'i fod yn erbyn y graith i ddifrodi neu ddifetha clwydfan ystlumod, neu ddal, lladd, anafu neu darfu ar ystlum yn fwriadol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn rhoi trwyddedau fel bod modd i chi weithio o fewn y gyfraith. Felly ni ddylid dechrau unrhyw waith hyd nes derbynnir trwydded ystlumod gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Ewch i wefan Cyfoeth Naturiol Cymru i dderbyn rhagor o wybodaeth.
https://naturalresources.wales/permits-and-permissions/protected-species-licensing/european-protected-species-licensing/bat-licensing/?lang=cy

Nodyn Adar Nythu:
Mae yna wenoliaid yn y tŷ fferm presennol a'r tai allan. Mae adar nythu wedi eu gwarchod dan gyfraith.
Fe'ch cynghorir felly i ymgymryd â gwaith sy'n effeithio ar adar nythu, gan gynnwys gwaith dymchwel, y tu allan i'r tymor nythu sydd, fel rheol, rhwng mis Mawrth a mis Awst.
Os oes angen ymgymryd â gwaith o fewn y cyfnod hwn, yna dylai ecolegydd cymwys gynnal chwiliad am nythod yn union cyn y gwaith dymchwel.Os canfyddir nyth gydag wyau/cywion, dylid stopio'r gwaith a marcio clustogfa addas ar gyfer y rhywogaeth a gwahardd unrhyw aelod o staff rhag defnyddio offer a chyfarpar yn yr ardal hyd nes bydd y nyth yn wag a'r cywion wedi gadael.
Argymhellir hefyd bod dau flwch gwenoliaid Schwegler yn cael eu gosod yn yr adeilad newydd fel mesur gwella. Bydd union leoliad y blychau hyn yn cael ei ddewis gan ecolegydd a enwyd.

Nodyn Hawliau Tramwy Cyhoeddus:
Mae Map Swyddogol o'r Hawliau Tramwy Cyhoeddus yn cadarnhau bod llwybr troed cyhoeddus yn ffinio ag ardal y datblygiad.

Fe'ch cynghorir felly bod angen diogelu'r hawl dramwy gyhoeddus hon.
- Ni ddylid cadw deunyddiau adeiladu ar yr hawl dramwy, a all achosi niwsans neu rwystr i ddefnyddwyr
- Ni ddylai'r datblygiad leihau maint y llwybr troed
- Ni ddylid gosod rhwystrau ychwanegol (e.e. gatiau) ar draws yr hawl dramwy, naill ai dros dro neu'n barhaol
- Ni ddylid addasu arwyneb y llwybr, oni chaniateir hynny dan drwydded gan y Cyngor Sir. Cysylltwch â'r Uned Hawliau Tramwy ar 01824 706872 i gael rhagor o wybodaeth

Os oes angen cau'r llwybr dros dro yn ystod y gwaith adeiladu at ddibenion diogelwch y cyhoedd, mae'n rhaid i'r ymgeisydd wneud cais am orchymyn cau llwybr troed dros dro. Mae gorchmynion dros dro yn para 1 i 5 niwrnod ac mae gorchmynion hirdymor yn para hyd at chwe mis. Mae angen chwe wythnos o rybudd ar gyfer gorchymyn cau hirdymor. I gael rhagor o wybodaeth, cysylltwch â'r Uned Hawliau Tramwy Cyhoeddus ar 01824 706872.