Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 11 MAI 2016 am 1.00 o'r gloch y.p.	WEDNESDAY, 11 MAY, 2016 at 1.00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI

Swyddog Pwyllgor	Mrs. Mairwen Hughes 01248 752516	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M. Evans
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Vaughan Hughes
Victor Hughes
Richard Owain Jones
Raymond Jones
Nicola Roberts

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION (Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno cofnodion y cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Ebrill, 2016.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD (Tudalennau 7 - 8)

Cyflwyno cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 20 Ebrill, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO (Tudalennau 9 - 12)

6.1 20C102L/EIA/RE – Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch
6.2 39C561/FR – The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

7 CEISIADAU YN CODI (Tudalennau 13 - 26)

7.1 16C202 – Capel Salem, Bryngwran
7.2 31C210H – Graig, Lôn Graig, Llanfairpwll

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 27 - 48)

10.1 13C190 – Sarn Gannau, Bodedern
10.2 31C170D – Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll
10.3 35C313A/ENF – Carreg Wen, Penmon

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION_(Tudalennau 49 - 56)

11.1 36C294A – Llain Wen, Llangristiolus

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 57 - 78)

12.1 22C228 – Ysgol Gynradd, Llanddona
12.2 34C694 – Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni
12.3 43C77G/VAR/ENF – Gerlan,Pontrhydybont
12.4 45C432C – Graig Fawr, Dwyran

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 79 - 86)

13.1 38C219H/LB – Cae Mawr, Llanfechell

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Ebrill, 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
YN BRESENNOL:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwy-ydd Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prosiectau Mawr) (GG) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd RG Parry, OBE (cais 12.1), y Cynghorydd R. Meirion Jones (cais 12.2) Y Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio, Jim Evans, Llinos Medi Huws, H. Eifion Jones, Ieuan Williams

---

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIADIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb isod -

Datganodd y Cynghorydd W T Hughes ddiddordeb rhagfarnus yng nghyswllt cais 6.1

Datganodd y Cynghorydd Ann Griffith ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru. Yn ogystal, gwnaeth ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.1 a diddordeb personol a rhagfarnus yng nghais 7.2

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru yn ogystal â diddordeb personol a rhagfarnus yng nghais 7.1

Datganodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, a Vaughan Hughes ddiddordeb yng nghyswllt cais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru.

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 2 MAWRTH, 2016

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Mawrth, 2016 yn amodol ar nodi bod yr Is-Gadeirydd wedi gofyn i gofnodion y cyfarfod blaenorol (sef y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Chwefror) gael eu diwygio o dan gais 7.5 - Gorslwyd Fawr, Rhosybol - i gynnwys ei sylwadau yn llawn, sef ei bod yn anhapus bod Aelod Lleol yn "gwneud ystumiau, yn gweiddi allan ac yn rhoi pwysau" ar Aelodau'r Pwyllgor pan oedd y cais yn cael ei ystyried.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd yr un ymweliad safle.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus yng nghyswllt cais 11.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw hyd at 55m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws, ac uchder i frig y llafn o hyd at 79m, a 4 tyrbin gwynt 900kw hyd at 45m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws ac uchder i frig y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r brifford, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concrid (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch.

Wedi datgan ddiddordeb rhagfarnus yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd W T Hughes, Cadeirydd, allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch. Aeth y Cynghorydd Ann Griffith i'r gadair ar gyfer yr eitem.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymweliad safle a drefnwyd ar gyfer 16 Mawrth, 2016 wedi cael ei ohirio ar gais yr ymgeisydd oherwydd y disgwylir canlyniad trafodaethau gydag Adnoddau Naturiol Cymru i gytuno ar fesurau posibl ar gyfer lliniaru'r effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos. Mae'r trafodaethau'n parhau ac ni ragwelir y byddant yn dod i gasgliad mewn pryd i ganiatáu ymweliad safle ym mis Ebrill. Oherwydd y gall y trafodaethau hynny arwain at newidiadau sylweddol i'r cais, ystyrir ei bod yn synhwyrol felly i ohirio ymweliad safle ar hyn o bryd.

Penderfynwyd gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn aildrefnu'r ymweliad safle.

6.2 39C561 / FR / TR - Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn The Lodge, Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU SY'N CODI

7.1 44C320 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Gorslwyd Fawr, Rhosybol

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Wedi datgan diddordeb rhagfarnus yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd Nicola Roberts allan o'r cyfarfod ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio pan ystyriwyd y cais yn wreiddiol gan y Pwyllgor ym mis Ionawr, 2016, argymhelliad y Swyddog oedd gwrthod y cais oherwydd lleoliad y cynnig. Penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a phan gafodd y cais ei ailgyflwyno yng nghyfarfod y mis canlynol yn unol â thelerau Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd ei ohirio er mwyn ymweld â'r safle yn unol â phenderfyniad y Pwyllgor ac fe'i gohiriwyd eto ym mis Mawrth, 2016 ar gais yr ymgeiswyr er mwyn rhoi rhagor o amser iddynt roi sylw i faterion a godwyd gan Aelodau'r Pwyllgor . Mae'r ymgeiswyr bellach wedi cadarnhau erbyn hyn mai'r rheswm am ohirio oedd er mwyn ymchwilio yn llawn i faterion a oedd yn ymwneud â chysylltu i'r carthffosydd cyhoeddus presennol cyn symud ymlaen. Dywedodd y Swyddog bod yr ymgeiswyr ers hynny, ac yn dilyn yr ymchwiliadau, wedi cadarnhau nad yw cysylltu i'r carthffosydd cyhoeddus presennol yn opsiwn ymarferol am y rhesymau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. Nid yw'r wybodaeth

ychwanegol a ddarparwyd gan yr ymgeisydd yn newid argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais a hynny am y rheswm y bydd y safle'r cais yn nodwedd ynysig yn y dirwedd ac ni fydd yn ffurfio rhan annatod o'r rhan honno o'r pentref sydd eisoes wedi ei datblygu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones nad oedd yn credu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arbennig o weladwy ac na fyddai'n ychwanegu at yr effaith bresennol y mae dau dŷ yn y cyffiniau eisoes yn ei chreu. Dywedodd ei fod felly yn cefnogi'r cynnig. Cytunodd y Cynghorydd Jeff Evans gyda'r Aelod Lleol a dywedodd fod asesu a yw datblygiad arfaethedig yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r pentref yn fater o farn a'i fod ef yn credu bod hynny'n wir yn yr achos hwn ac y gellir ei ystyried felly ac na fyddai'r datblygiad yn ymwthio'n annymunol i'r dirwedd. O ystyried bod Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai pob cais gael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun, nid oedd yn credu y byddai'r cynnig o reidrwydd yn gosod cynsail ar gyfer cynigion pellach yn y dyfodol. Cynigiodd y dylid cadarnhau penderfyniad gwreiddiol y Pwyllgor a chymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Roedd y Cynghorydd Kenneth Hughes hefyd o blaid y cynnig am yr un rhesymau ac oherwydd ei fod o'r farn na fyddai'n niweidiol i gymeriad yr ardal, ac na fyddai'n ei gwneud yn anodd i wrthod cynigion datblygu yn y dyfodol yn yr ardal honno. Ar yr amod fod polisi cynllunio yn caniatáu, ac roedd ef o'r farn bod hynny'n wir yn yr achos hwn, mae'n ddyletswydd ar gynghorwyr i gefnogi teuluoedd ifanc sy'n dymuno ymgartrefu yn eu cymuned. Mae dod i benderfyniad ar y cais yn fater o farn ac yn ei farn ef, nid oedd unrhyw reswm i wrthod y cais. Felly roedd yn cefnogi'r cynnig i ganiatáu'r cais.

Roedd y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith a Victor Hughes yn credu fel arall ac yn gwrthwynebu'r cais oherwydd y materion canlynol yr oeddent wedi eu nodi yn ystod yr ymweliad â'r safle -

- Mae safle'r cais wedi ei leoli ar fryncyn ac wedi ei amgylchynu gan gefn gwlad agored
- Mae angen ymchwilio ymhellach i faterion draenio / carthffosiaeth
- Nid yw'r fynedfa i safle'r cais ar hyd trac fferm sengl, heb ei oleuo yn ddelfrydol o gwbl
- Nid oes modd gweld yn iawn oherwydd bod gwrychoedd wedi tyfu'n wyllt uwchben wal garreg ar y naill ochr ac mae pedwar o bolion cyfleustodau ar yr ochr arall sy'n golygu y gallai'r fynedfa i'r briffordd fod yn beryglus. Yn ogystal, mae'r fynedfa yn cysylltu i'r briffordd mewn man lle mae troadau drwg.
- Bydd y datblygiad arfaethedig yn ychwanegol at y ddwy annedd gymharol newydd yn y cyffiniau (a gymeradwywyd yn groes i argymhelliad y Swyddog yn 2008 a 2010) ac yn arwain at fwy o ddefnydd o'r trac gan godi materion yn ymwneud â diogelwch ar y briffordd.
- Bydd y cynnig yn ymestyn y pentref y tu draw i'r rhan honno o'r anheddiad sydd wedi ei datblygu, a hynny mewn ffordd amhriodol i fyny llwybr fferm ac i mewn i'r cefn gwlad ac mae'n debygol o osod cynsail ar gyfer datblygiad pellach yn yr ardal hon yn y dyfodol.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod yn gwrthwynebu'r cais yn gryf ac yn cynnig y dylid ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cefnogwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Mewn ymateb i gais gan y Pwyllgor am eglurhad ynghylch barn yr Adran Briffyrdd, dywedodd y Swyddog Priffyrdd ei fod yn un o amodau'r cais a ganiatwyd yn 2010 bod yr ymgeisydd yn gwella'r fynedfa er mwyn sicrhau'r gwelededd gorau posib dan y safonau cyfredol ac fe wnaed hynny gan yr ymgeisydd. Mae sicrhau bod y gwrychoedd yn cael eu rheoli a'u torri'n ôl yn rheolaidd er mwyn sicrhau y cynhelir y lefel orau bosib o welededd yn fater i'r Adain Orfodaeth. Petai hynny'n cael ei wneud, yna byddai'r fynedfa yn cydymffurfio â'r safonau. Ni fedrir gwrthod y cynnig am y rhesymau hynny oherwydd derbyniwyd y mater gwelededd fel rhan o'r caniatâd a a roddwyd yn 2010.Mae 5m cyntaf y fynedfa yn ddigonol i ddarparu ar gyfer dau gerbyd. Gan fod y ffordd yn ffordd breifat, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gallu mynnu bod gwelliannau yn cael eu gwneud iddi. Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wybodaeth yn ei feddiant i ddangos faint o ddamweiniau sydd wedi digwydd, neu bron â digwydd, ar y briffordd, felly, ar y sail honno ni ellir dweud bod y fynedfa'n beryglus. Petai damwain yn digwydd ni fyddai cyfrifoldeb ar y Cyngor oherwydd bod y fynedfa wedi ei dylunio yn unol â safonau gwledig sy'n ffurfio rhan o Bolisi Cynllunio Cymru.

Mewn ymateb i gais am eglurhad ynghylch a fyddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau posibl yn y dyfodol, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig yn atgyfnerthu datblygiad yn y cefn gwlad gan danseilio'r defnydd o Bolisi 50. Mae dwy annedd eisoes yn yr ardal sydd ynddynt eu hunain wedi arwain at newid yng nghymeriad yr ardal; pe bai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo a bod cais pellach yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, yna byddai bodolaeth annedd arall yn ffactor y byddai'n rhaid ei asesu ar y pryd.

Yn y bleidlais a ddilynodd ar y mater, pleidleisiodd y cynghorwyr Jeff Evans, Kenneth Hughes, Richard Owain Jones a W T Hughes i gadarnhau caniatau'r cais, a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Victor Hughes ac Ann Griffith i wrthod y cais. Ymataliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes ei bleidlais am nad oedd wedi bod ar yr yr ymweliad safle. Cafodd y cynnig i gadarnhau caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei gario ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.2 45LPA605A / CC - Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi 17 o anheddau newydd, dymchwel y bloc toiledau presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir y Cyngor. 'Roedd y ddau Aelod Lleol wedi nodi eu bod yn dymuno galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Ar ôl gwneud datganiad o ddiddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith y cyfarfod am y drafodaeth arno.

Penderfynwyd nodi bod y cais wedi ei dynnu'n ôl.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried y cyfarfod hwn.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 28C186C - Cais llawn i newid defnydd adeiladau allanol presennol yn dair annedd yn Ty Newydd, Llanfaelog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel y'i diffinnir gan baragraff 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan y paragraff perthnasol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y bwriad i addasu'r adeiladau allanol i greu tair annedd yn cael ei gefnogi gan y polisi a bod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer y cynnig yn 2009 ond ei fod bellach wedi dod i ben. Ni fu unrhyw newidiadau perthnasol yn y polisïau lleol a chenedlaethol sy'n rheoli'r math hwn o ddatblygiad yn y cyfamser ac 'roedd y Swyddog o'r farn bod dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol ac na fyddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas na diogelwch y briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Ymataliodd y Cynghorydd Ann Griffith ei phleidlais)*

11.2 45C83E - Cais llawn i addasu'r gweithdy presennol yn dair annedd yn Tre Wen, Pen Lôn, Niwbwrch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan Swyddog Monitro'r Cyngor.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Mr Gwyndaf Rowlands fel Siaradwr Cyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cais ac fel rhesymau dros wrthwynebu soniodd am yr effeithiau ar gymeriad yr ardal sydd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol; gosod cynsail newydd ar gyfer yr ardal hon; gorddatblygu a materion mynediad.

Siaradodd Mr Richard Owen ar ran ei rieni, yr ymgeiswyr, o blaid y cynnig a dywedodd fod y bwriad yn cydymffurfio â pholisi ac y gwneir pob ymdrech i sicrhau ei fod yn gweddu gyda'r ardal o'i gwmpas drwy wneud cyn lleied o newidiadau â phosibl i edrychiad yr adeilad presennol. Nid yw'r Adain Tirwedd yn gwrthwynebu ac ni fydd y effeithio ar fwynderau'r tai sydd yno ar hyn o bryd. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Pwyllgor o ran pwy y byddai'r tair annedd yn darparu ar eu cyfer, eglurodd Mr Owen, er y byddent yn sicrhau y gallai cenhedaethau o'r teulu aros o fewn y gymuned yn y dyfodol, gellid eu gosod yn y cyfamser fel llety gwyliau.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio na chafwyd unrhyw wrthwynebiadau ysgrifenedig i'r cynnig ar wahân i wrthwynebiad amhenodol gan y Cyngor Cymuned. O ran yr egwyddor datblygu, mae'r polisi'n cefnogi'r math hwn o ddatblygiad ac nid yw'n gosod unrhyw gyfyngiad ar y defnydd.Mae'r cynllun yn cadw cymeriad a ffurf yr adeilad presennol ac nid ystyrir y bydd yn arwain at unrhyw effaith annerbyniol ar dirwedd ddynodedig yr AHNE; nid ystyrir 'chwaith y bydd yn cael unrhyw effaith ar fwynderau. Nid oes unrhyw faterion technegol neu faterion priffordd yn codi ac felly argymhellir caniatáu.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd bod yr amod parcio a awgrymwyd gan yr Adran Briffyrdd yn ymwneud â'r angen i'r safle gydymffurfio â safonau parcio; cadarnhaodd y Swyddog bod y cynllun yn nodi'r lleoedd sydd ar gael a bod yr amod yn sicrhau bod y trefniadau parcio yn unol â'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

Nododd y Pwyllgor gan nad yw Cyngor Cymuned Rhosyr wedi egluro'n glir beth yw ei wrthwynebiad i'r cynnig ei bod yn anodd rhoi pwys arno.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith nad oedd wedi derbyn unrhyw sylwadau o blaid nac yn erbyn y cynnig ond roedd yn siomedig nad oedd y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno rheswm cynllunio dros wrthwynebu. Cyfeiriodd at nifer yr eiddo newydd a adeiladwyd yn y pentref sy'n dod yn dai haf ac sy'n wag am y rhan fwyaf o'r flwyddyn, a dywedodd fod Niwbwrch yn prysur fynd yn rhyw fath o Rosneigr ger y môr. Mae'r rhain yn eiddo sydd y tu hwnt i gyrraedd ariannol pobl leol ac nid oedd yn gweld bod unrhyw angen lleol am y datblygiad pellach hwn yr oedd hi'n credu ei fod yn or-ddatblygiad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig. *(Ymataliodd y Cynghorwyr Nicola Roberts a Victor Hughes rhag pleidleisio)*

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 16C201 - Cais llawn i newid defnydd o gapel i greu dwy annedd sy'n cynnwys balconi yng Nghapel Salem, Bryngwran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol.

Gofynnodd Aelod Lleol, y Cynghorydd R G Parry OBE, am i'r Pwyllgor ymweld â'r safle oherwydd pryderon parcio a diogelwch y briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd ymweld â safle'r yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

12.2 21C210H - Cais llawn i godi annedd sy'n cynnwys balconi, codi garej ar wahân ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig, Lôn Graig, Llanfairpwllgwyngyll.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Is-Gadeirydd y Pwyllgor.

Gofynnodd Aelod Lleol, y Cynghorydd R Meirion Jones, am i'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallai Aelodau gael gwell dealltwriaeth o'r pryderon lleol mewn perthynas â'r effaith weledol a'r effaith ar fwynderau a diogelwch y briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd ymweld â safle'r yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw faterion eraill eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

Y Cynghorydd W T Hughes
Cadeirydd

YMWELIADAU SAFLEOEDD CYNLLUNIO

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Ebrill, 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd W.T. Hughes – Cadeirydd Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff M. Evans, Ann Griffith, John Griffith, T. Victor Hughes.
WRTH LAW:	Arweinydd Tîm Cynllunio (NJ), Swyddogion Priffyrdd.
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr K.P. Hughes, Vaughan Hughes, R.O. Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorwyr Jim Evans, R. Meirion Jones, Alun Mummery (cais 1); Y Cynghorydd Bob Parry OBE (cais 2)

---

1. **31C210H – Cais llawn i godi annedd yn cynnwys balconi, codi garej ar wahân ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig, Lôn Graig, Llanfairpwll**

   Edrychwyd ar y safle yn Cil y Graig wrth y fynedfa arfaethedig i'r plot ac edrychodd yr aelodau ar yr ardal o gwmpas y plot a'r anheddau cyfagos. Cerddodd yr Aelodau heibio'r plot arfaethedig ar hyd y llwybr cyhoeddus cyfagos, gan edrych ar y tai sydd yn ymyl y safle, cyn mynd i mewn i ardd Graig ac edrych ar y plot oddi mewn i'r safle ei hun. Eglurodd y Swyddog fanylion y cais a dygodd sylw at adeilad rhestredig a oedd ar y safle. Edrychodd yr Aelodau ar y plot o safbwynt yr ardal o'i gwmpas a'r anheddau cyfagos.

2. **16C202 – Cais llawn i newid defnydd capel yn ddwy annedd yn cynnwys balconi yng Nghapel Salem, Bryngwran**

   Edrychodd yr aelodau ar y safle ac ystyriwyd y cynnig a'r llecynnau parcio a fydd ar gael a natur y briffordd gyhoeddus. Dygwyd sylw'r aelodau at leoliad y llwybr a oedd yn arwain at yr ysgol gynradd o gymharu â'r safle.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

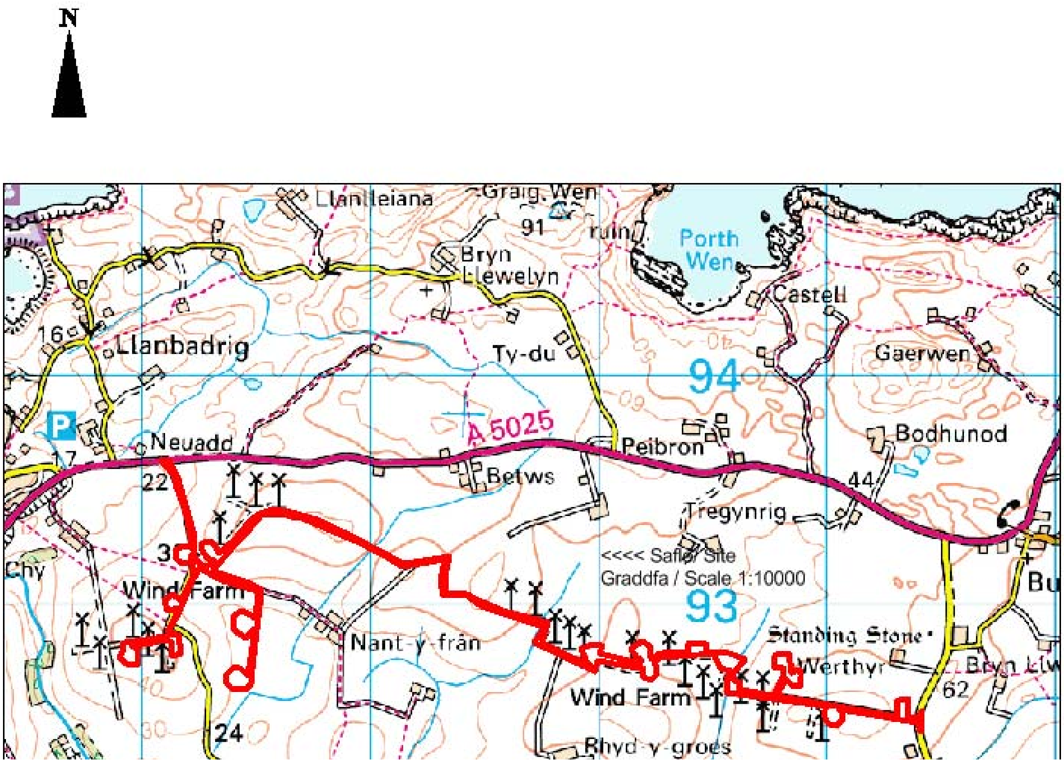
Rhif y Cais: **20C102L/EIA/RE** Application Number

Ymgeisydd Applicant

TPG Wind Ltd

Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw gydag uchafswm uchder hwb o hyd at 55m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchafswm uchder i ben y llafn o 79m a 4 tyrbin gwynt 900kw gydag uchder hwb o hyd at 45m, diametr rotor o hyd at 52m, ac uchder mwyaf i flaen y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro a ardal gwaith concrete (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt presennol) yn / Full application for the erection of 13 wind turbines comprising of 9 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 55m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 79m, and 4 900kW wind turbines with a maximum hub height of up to 45m, rotor diameter of up to 52m, and a maximum upright vertical tip height of up to 70m, together with the creation of crane pads, foundations, underground electricity cables, improvements to parts of the existing track, works to the highway, the creation of new access tracks, an extension to the existing 33kV substation, the erection of a new 11kV substation, the erection of an anemometer and temporary construction and storage compounds and batching plant (which would also entail the de-commissioning of the existing wind farm) at

Rhyd y Groes Wind Farm, Rhosgoch



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Gohiro er mwyn ail drefnu ymweliad safle.

Ar ofyn yr ymgeisydd gohirwyd yr ymweliad safle a drefnwyd ar gyfer yr 16ed Mawrth gan fod trafodaethau ynghylch a'r sgêm yn parhau ar hyn o bryd rhwng yr ymgeisydd a Chyfoeth Naturiol Cymru gyda'r bwriad o geisio cytuno mesuriadau a all liniaru'r effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol cyfagos. Fe all hyn arwain at newidiadau materol i'r cais ac ystyrwyd felly fyddai'n synhwyrol gohirio'r ymweliad ar hyn o bryd.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

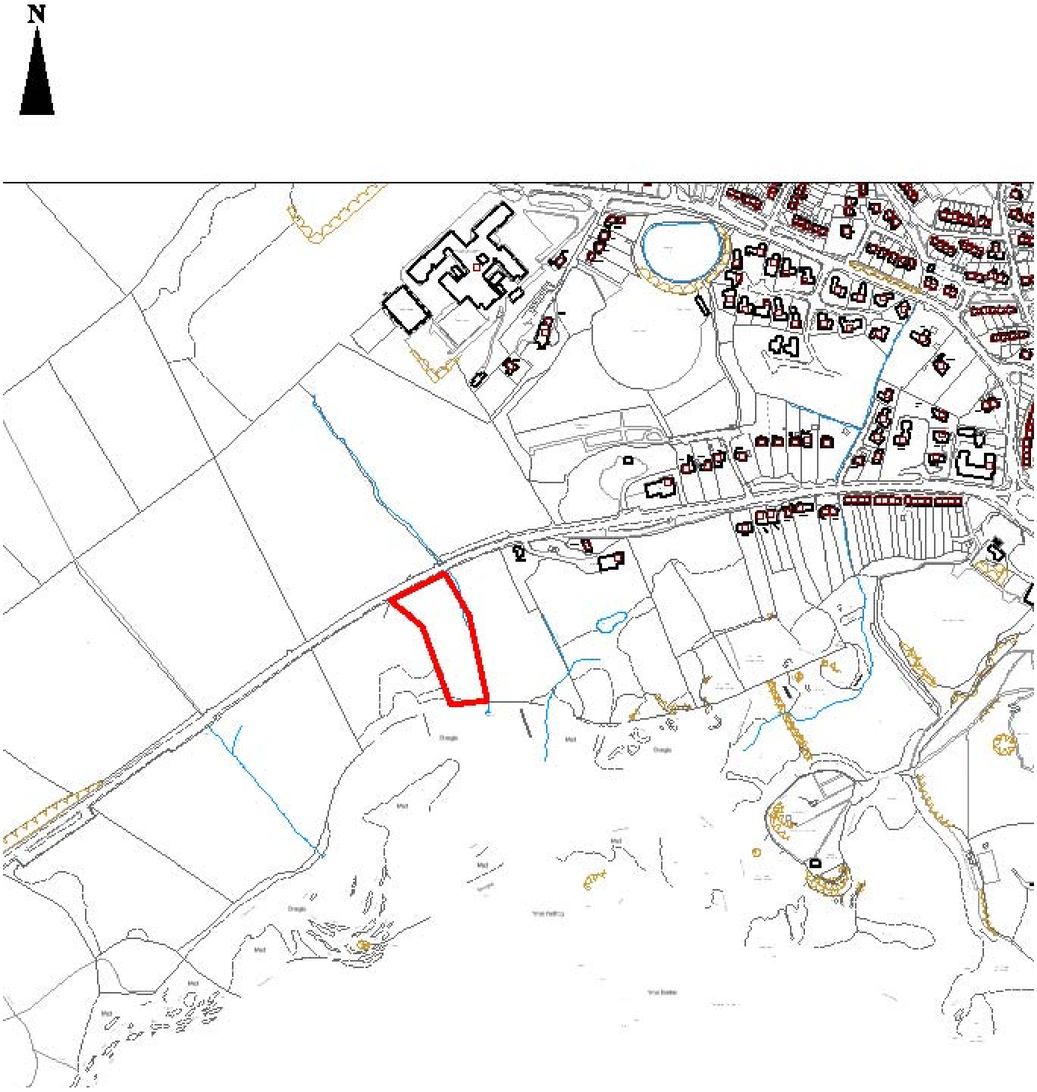
Rhif y Cais: **39C561/FR/TR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr George Ulrich

Cais llawn ar gyfer codi Canolfan Zorb ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir yn / Full application for the erection of a Zorb Centre together with the construction of a vehicular access and car park on land at

The Lodge, Ffordd Caergybi / Holyhead Road, Porthaethwy / Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gohirio

Mae'r ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio'r cais oherwydd trafodaethau sy'n mynd rhagddynt gyda Llywodraeth Cymru ynghylch materion priffyrdd. Ystyrir y byddai'n synhwyrol gohirio y cais oherwydd mae'n bosibl y bydd canlyniad y trafodaethau'n dylanwadu ar argymhelliad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

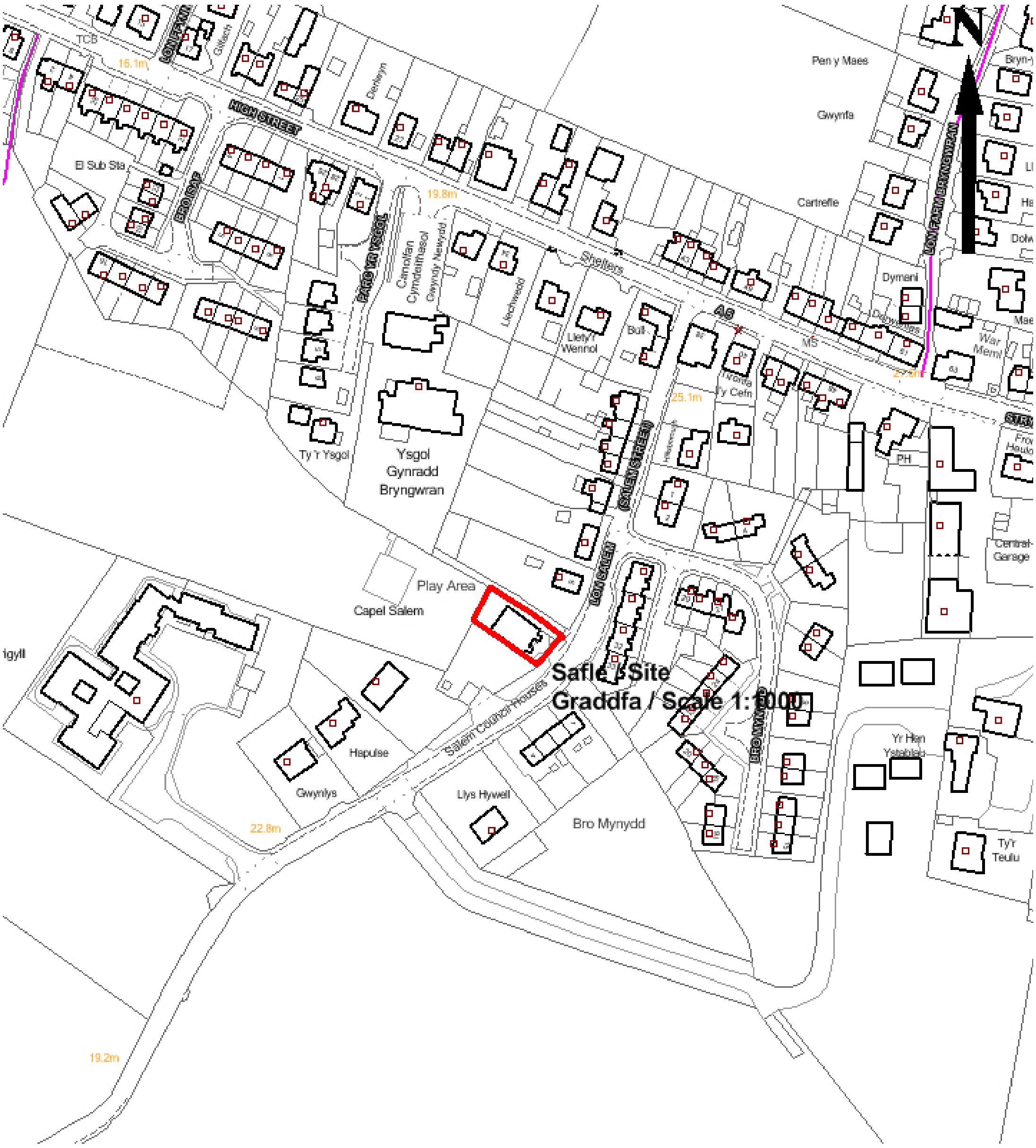
Rhif y Cais: **16C202** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Amanda Southam

Cais llawn i newid defnydd capel i dau annedd sydd yn cynnwys balconi yn / Full application for change of use of chapel into two dwellings which include a balcony at

Capel Salem, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod 6ed Ebrill 2016, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid defnydd yr hen gapel Salem yn ddwy uned breswyl.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran ac mae rhwng y lle chwarae i blant sydd y tu cefn i'r adeilad a Lôn Salem sydd o'i flaen.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas ac a fydd hefyd yn cael effaith ar Ddiogelwch ar y Ffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP8 – Addasu Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad, 2016

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts - Dim ymateb hyd yn hyn.

Yr Aelod Lleol, Cyng B Parry – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu ar sail diogelwch y ffordd. Mae copi o sylwadau'r Cyngor Cymuned wedi cael ei anfon ymlaen at yr Awdurdod Priffyrdd iddo eu hystyried. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi dod i law gan y Swyddog Priffyrdd.

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

Priffyrdd – Codwyd pryderon yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Ebrill ynglŷn â'r cyfleusterau parcio arfaethedig ar y safle. Yn dilyn y cyfarfod, fe wnaeth yr Awdurdod Priffyrdd ofyn am wybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd. Cyflwynwyd darlun i raddfa yn dangos y mesuriadau ar gyfer y ddau le parcio, ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod digon o le i ddau gerbyd barcio ar y safle yn unol â safonau'r Awdurdod Priffyrdd.

Draenio – Manylion draenio yn foddhaol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Mawrth, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol cyfredol i ddefnydd gwyliau neu breswyl cyn belled ag y bodlonir meini prawf y polisiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn well ailddefnyddio tir yn hytrach na safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nid yw pob tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu'.

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol i gefnogi'r cais ac mae'n cadarnhau bod yr adeilad yn addas ar gyfer ei addasu heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu mawr.

Mae'r cynnig yn un i ddymchwel yr estyniad ategol ('lean to') yng nghefn y safle a bwriedir rhoi balconi

newydd ar y llawr cyntaf yng nghefn yr adeilad. Bydd y ffenestri ar y drychiadau ochr yn cael eu newid er mwyn darparu lle byw ar y llawr cyntaf.

Roedd y ffenestri pren presennol a'r plac llechen sydd ar y drychiad blaen am gael eu tynnu fel rhan o'r cynllun, fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau, mae'r ymgeisydd wedi cytuno i gadw'r ffenestri pren a'r plac llechen ar y drychiad blaen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau cyfredol mewn perthynas ag addasu adeiladau, ystyrir bod gosod ffenestri upvc ar ochr ac yng nghefn yr adeilad yn dderbyniol a hynny oherwydd bod y safle wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran lle gellid cefnogi datblygiad preswyl newydd.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w addasu yn annedd breswyl ac mae'n cydymffurfio gyda'r polisïau a'r cyfarwyddyd cyfredol.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Mae dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad ac edrychiad yr adeilad presennol. Bydd ailddefnyddio'r capel nad oes defnydd yn cael ei wneud ohono mwyach, yn sicrhau nad yw'r adeilad yn dirywio gyda hynny'n cael effaith weledol andwyol ar yr ardal o'i gwmpas.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos – Mae 16.5 metr rhwng ochr y Capel presennol a'r eiddo cyfagos o'r enw Coedlys. Oherwydd y defnydd blaenorol o'r safle a'r defnydd y bwriedir ei wneud ohono, nid ystyrir y bydd newid defnydd yr adeilad yn ddwy uned breswyl yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch y Ffordd – Mae'r Aelod Lleol wedi codi pryderon mewn perthynas â'r llwybr cyhoeddus sy'n darparu mynediad i gerddwyr i'r ysgol gynradd leol sy'n rhedeg ochr yn ochr â'r adeilad ac yn agos at y fynedfa i gerbydau a'r cyfleusterau parcio.

Yn wreiddiol, cododd yr Awdurdod Priffyrdd bryderon mewn perthynas â'r llain gwelededd o'r fynedfa arfaethedig. Oherwydd defnydd blaenorol y safle ac yn dilyn arolwg cyflymder traffig, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn un derbyniol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i gwmpas na diogelwch ar y ffordd fawr. Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau eraill o bwys, mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) 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 ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau trigolion.

(03) Os bydd angen, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, wneud unrhyw waith altro strwythurol pellach ar yr adeilad a'r gwaith hwnnw'n debygol o gael effaith ar ei edrychiad allanol, yna bydd angen cyflwyno cais i'r awdurdod cynllunio lleol ei gymeradwyo cyn y cychwynnir ar y cyfryw waith.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(04) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r mesurau lliniaru a amlinellir yn Adran 6, Casgliadau ac Argymhellion yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir a gynhaliwyd gan A Johnston, Ymgynghorydd Ecolegol a'i gyflwyno dan gais rhif 16C202.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol yn cael eu gwarchod.

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu ddŵr arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:
i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(07) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
16C202 - 001	06/11/2015	Cynllun lleoliad / cynllun bloc
Dogfen Rhif 14096/E/02	06/11/2016	Adroddiad Strwythurol
Adroddiad "Alison Johnston Ecological Consultant"	06/11/2015	Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir
Datganiad Dyluniad a Mynediad	06/11/2015	Datganiad Dyluniad a Mynediad
2A	06/11/2015	Cynllun Drychiadau Presennol - Ffrynt a tu cefn
1A	06/11/2015	Cynllun Llawr Presennol – llawr gwaelod a llar islawr
3	06/11/2015	Drychiadau Presennol – Ochr
5A	09/12/2015	Cynllun Drychiadau Arfaethedig – Ffrynt

		a tu cefn
4A	**06/11/2015**	**Llawr gwaelod a llawr cyntaf arfaethedig**
6	**06/11/2015**	**Drychiadau Arfaethedig – Ochr**

o dan cais cynllunio rhif 16C202.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

7.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

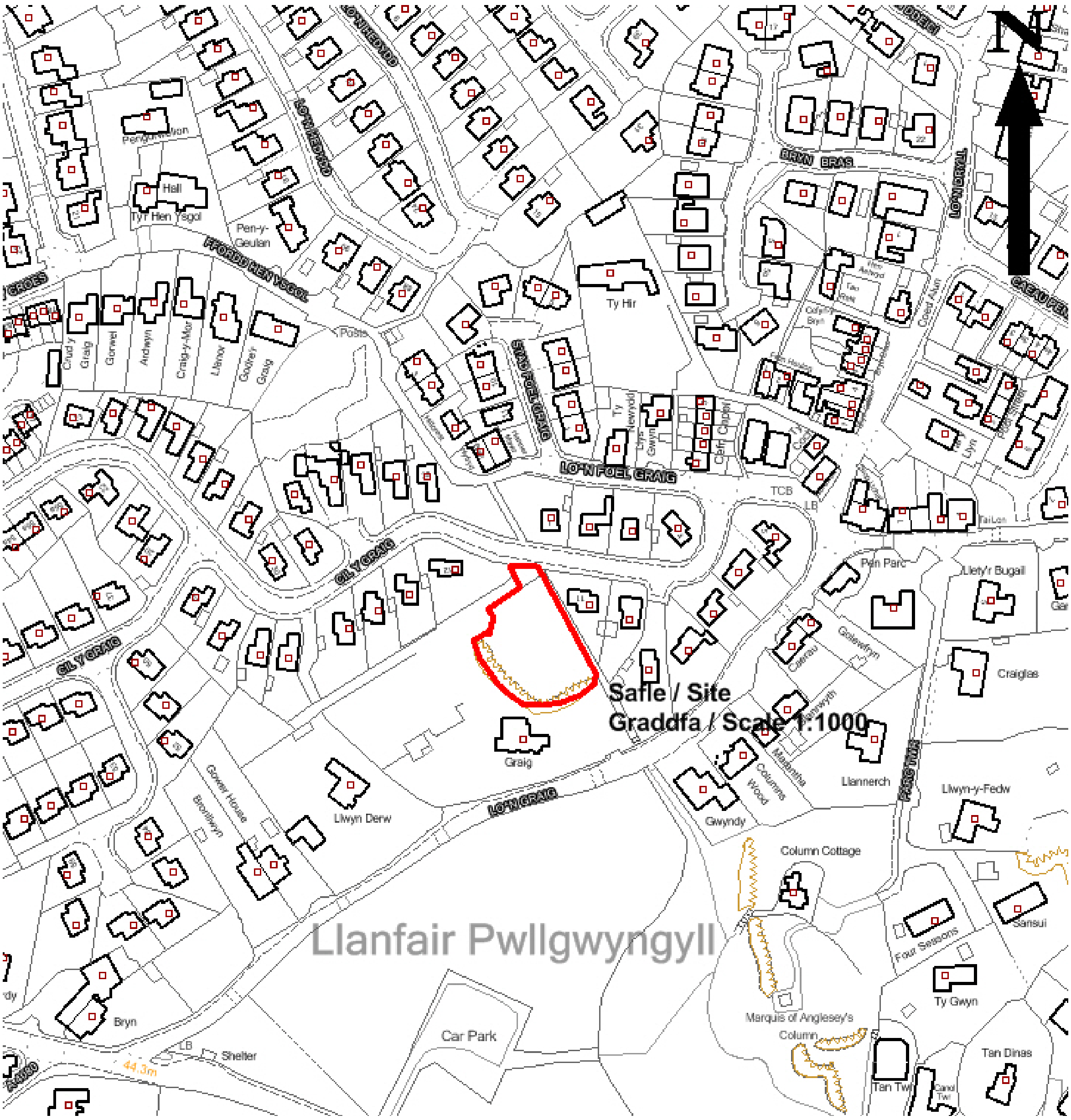
Rhif y Cais: **31C210H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Madkour

Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi, codi modurdy ar wahân ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of a dwelling which includes a balcony, erection of a detached garage together with the construction of a vehicular access on land at

Graig, Lon Graig, Llanfairpwllgwyngyll



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Is-gadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi galw'r cais i mewn.

Yn ei gyfarfod ar 6 Ebrill 2016 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 20 Ebrill ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i amgylchedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi un annedd. Ceir mynediad i'r safle drwy'r stad o dai a adwaenir fel Cil y Graig.

Mae'r safle o fewn cwrtil yr eiddo a adwaenir fel Graig, sef tŷ mawr sengl y ceir mynediad iddo drwy Lôn y Graig. Mae'r safle ym mhentref Llanfairpwll a bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei lleoli ar graig. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd terfyn y safle sy'n gwahanu'r safle oddi wrth eiddo cyfagos. Mae cymysgedd o dai o ran math a maint yn yr ardal leol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o'i amgylch neu a fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Lleoliad Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 - Maint a Chyfnodi Tai
Polisi D4 - Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 26 - Parcio
Polisi 41 - Cadwraeth Adeiladau
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol

Polisi GP2 - Dyluniad
Polisi EN12 - Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad 2016

TAN 18 - Priffyrdd
TAN 12 - Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Cyng. A W Mummery – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, Cyng. M Jones – Wedi gofyn i'r is-gadeirydd alw'r cais i mewn

Aelod Lleol, Cyng. J Evans – Dim ymateb hyd yn hyn

Cyngor Cymuned – Wedi nodi bod nifer o drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cynnig oherwydd yr effaith ar y dirwedd.

Awdurdod Priffyrdd - Argymell caniatáu gydag amodau

Adain Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Swyddog Llwybrau – Ni fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 04.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau

Rhoddwyd gwybod am y cais hwn mewn tair ffordd sef: drwy godi rhybudd ger y safle; cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar ôl derbyn lluniadau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwy waith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4ydd Mawrth, 2106 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn 57 o lythyrau. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

i) Colli mwynderau / llecyn agored

ii) Effaith weledol – nid yw'r cynnig yn gweddu i gymeriad yr ardal o gwmpas, nid yw'r garej arfaethedig yn cydweddu gan mai toeau fflat sydd gan y garejys cyfagos

iii) Diogelwch y Briffordd – bydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch ar y briffordd i gerddwyr a cherbydau

iv) Effaith ar Adeilad Rhestredig Gradd II sydd wedi ei leoli y tu ôl i Graig

v) Oherwydd y gwahaniaeth mewn lefelau tir, ac oherwydd y pellter rhwng yr anheddau sydd yno ar hyn o bryd a'r anheddau arfaethedig,bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos yn sgil edrych drosodd, cysgodi a sŵn yn ystod gwaith i gloddio'r graig.

vi) Yr Amgylchedd ac ecoleg

vii) Dylai'r amodau a osodwyd ar ganiatâd cynllunio 31C210G gael eu gosod ar y cais presennol.

viii) Draenio – ni chaniateir iddo gysylltu â'r brif garthffos trwy erddi eiddo cyfagos

ix) Gallai gwaith i gloddio'r graig achosi difrod i eiddo cyfagos

x) Oherwydd y pryderon uchod nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi cyfredol

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn datgan:

i) Mae caniatâd amlinellol eisoes ar gyfer y safle. Mae'r llain o dir yn frigiad creigiog sydd y tu ôl i Graig ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel gardd ar gyfer Graig oherwydd cyfyngiadau'r safle. Ystyrir bod datblygu'r safle hwn yn dderbyniol gan ei fod o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll.

ii) Mae cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal gyfagos. Mae annedd debyg ar safle uchel yn Llwyn Derw sydd drws nesaf i safle'r cais.

iii) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw bryderon am y cynnig ac mae'n argymell caniatáu gydag amodau. Mae'r fynedfa a fydd yn gwasanaethu'r safle wedi cael ei chymeradwyo gan yr Adran Gynllunio i'w defnyddio i wasanaethu'r tri plot ar y tir cyfagos o dan gais cynllunio 31C210. (Hyd yma nid yw'r eiddo hyn wedi cael eu datblygu)

iv) Nid oes gan Adain Cadwraeth Amgylcheddol / Adeiledig y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac nid yw'r Adain yn ystyried y byddai yna unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig sydd gerllaw.

v) Mae'r mater hwn wedi cael sylw yn Adran 6 'Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos' isod.

vi) Mae Arolwg Cynefin wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor a Chyfoeth Naturiol Cymru wedi edrych ar y cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

vii) Mae'r cais presennol yn gais llawn ac felly nid yw pob un o'r amodau a osodwyd ar y cais amlinellol wedi cael eu bodloni. Bydd amodau ynghylch peidio â chael gwared ar goed heb ganiatâd cynllunio yn cael eu gosod ar y caniatâd hwn. Mae'r manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol yn datgan y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei gosod ar hyd terfyn y safle gyda'r llwybr cyhoeddus cyfagos. Fodd bynnag, oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r safle ystyrir bod angen gosod ffens ar hyd ffin y safle cyfan a bydd amod i'r perwyl hwnnw'n cael ei osod ar y caniatâd.

viii) Mae'r darluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y bydd y datblygiad yn cysylltu i'r brif garthffos drwy safle'r cais yn y cefn, gan gysylltu i'r garthffos yn y ffordd, ac ni fydd yn mynd trwy erddi tai cyfagos. Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio a Dŵr Cymru ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Ar ôl derbyn gohebiaeth bellach oddi wrth yr Aelod Lleol yn datgan nad oes prif garthffos yng nghanol ffordd y stad rydym wedi gofyn am gadarnhad gan Ddŵr Cymru ynghylch union leoliad y brif garthffos yn y cyffiniau. Ar adeg ysgrifennu'n adroddiad hwn nid ydym wedi derbyn unrhyw ohebiaeth bellach oddi wrth Dŵr Cymru. Fodd bynnag, nid yw'r ffaith y gallai perchennog tir o bosib beidio gadael i'r ymgeisydd gael mynediad ar ei dir er mwyn cysylltu i'r brif garthffos yn fater cynllunio. Fel yr ymgymerwr carthffosiaeth statudol mae gan Dŵr Cymru ddyletswydd o dan Adrannau 98-101 o WIA91 i gydymffurfio â rhybudd cais a gyflwynir iddynt yn gofyn iddynt ddarparu carthffos gyhoeddus/draen ochrol a/neu gyfarpar cysylltiedig, y mae ei angen ar gyfer draenio carthffosiaeth

ddomestig yn unig.

ix) Er y derbynnir y bydd peiriannau'n cael eu defnyddio i gloddio'r brigiad creigiog, petai difrod yn cael ei achosi i eiddo cyfagos mater preifat fydd hynny.

x) Ni fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar y dirwedd gyfagos nac ar ddiogelwch y brifforddd. Oherwydd yr uchod mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisïau a chanllawiau cyfredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C210 - Dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd a chodi 3 annedd ar y safle ac addasu'r mynedfa presennol ar dur tu ol i Graig Llanfairpwll – Gwrthod 17/04/1998 - Caniatawyd Apêl 06/11/98

31C210A/LB – Caniatad adeilad rhestredig ar gyfer codi 3 annedd ar dur tu ol i Graig, Llanfairwpll - Caniatau 03/04/1998

31C210B – Codi garej ddwbl preifat yn Graig, Llanfairpwll - Caniatau 22/09/1999

31C210C – Adnewyddu caniaad cynllunio 31C210 ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol ynghyd a chodi 3 annedd ar y safle ac addasu'r mynedfa presennol ar dur tu ol i Graig Llanfairpwll – Caniatau 06/06/2003

31C210D - Adnewyddu cais cynllunio 31C210B i godi garej ddwbl preifat yn Graig Llanfairpwll - Caniatau 01/11/2004

31C210E/LB- Caniatad Adeilad Rhestredig i waith altro i wal yr ardd yn Graig, Llanfairpwll - Caniatau 28/05/2009

31C210F – Adnewyddu cais cynllunio 31C210D i godi garej ddwbl preifat yn Graig Llanfairpwll - Caniatau 22/09/2009

31C210G – Cais amlinellol ar gyfer codi anned ar dir yn Griag, Llanfairpwll – Canitau 12/04/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll a ddiffinnir fel anheddiad o dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd o dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu datblygiadau preswyl ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu. Caiff hyn ei ategu ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yr effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cynnig yn golygu codi un annedd a fydd yn cael ei lleoli ar frigiad creigiog y tu cefn i Graig. Yn dilyn trafodaethau gyda chynrychiolydd yr ymgeisydd diwygiwyd y cynllun trwy ostwng y lefel daear presennol trwy gloddio'r graig. Mae uchder y tŷ arfaethedig hefyd wedi gostwng o 6.9 metr i 6.2 metr. Mae'r gostyngiad cyffredinol yn uchder yr annedd felly'n 1.5 metr o gymharu â'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol. Mae'r gostyngiad hwn yn y lefel daear arfaethedig ac yn uchder yr annedd arfaethedig yn lleihau effaith yr annedd arfaethedig ar yr anheddau a'r ardal o'i chwmpas**.**

Mynegwyd pryder gan aelodau o'r cyhoedd y bydd yr annedd arfaethedig yn arwain at edrych drosodd a chysgodi ac y bydd yn cael effaith niweidiol ar eu mwynderau. Mae pellter o 16 metr rhwng yr annedd arfaethedig ac 11 Cil y Graig. Mae perchnogion 11 Cil y Graig wedi mynegi pryderon y

bydd deiliaid yr annedd newydd arfaethedig yn edrych dros gefn eu tŷ o'u lolfa. Fodd bynnag, mae lolfa'r annedd arfaethedig ym mlaen yr eiddo sy'n edrych dros y coed ger y Golofn. Mae'r ffenestri agosaf sy'n cael eu cynnig yn yr eiddo newydd wedi eu lleoli yn yr ystafelloedd gwely ar y llawr daear a'r llawr cyntaf. Mae dau agoriad yn yr ystafell wely ar y llawr cyntaf (ystafell wely 3), a balconïau Juliette yw'r rhain. Fodd bynnag, oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig ac 11 Cil y Graig, nid ystyrir y byddai gosod balconïau Juliette yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y byddai'n rhaid gwrthod y cais. Mae'r pellter rhwng cefn yr annedd arfaethedig a chefn 11 Cil y Graig yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y Canllaw Cynllunio Atodol – Adran 8 o ran agosrwydd rhwng datblygiadau.

Mae pellter o 30 metr rhwng y cynnig a 9 Cil y Graig sydd wedi mynegi pryderon y bydd y datblygiad yn arwain at edrych drosodd a chysgodi i'w heiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn a'r ffaith fod llwybr cyhoeddus yn gwahanu safle'r cais oddi wrth eiddo cyfagos ni fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd.

Bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli 25 metr i ffwrdd o gefn 10 Cil y Griag a 10 metr i ffwrdd oddi wrth eu gardd. Mae'r pellteroedd hyn yn cydymffurfio â gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol o ran pellter rhwng datblygiadau ac felly ni fydd yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo presennol.

Mae'r tai cyfagos hefyd yn cael eu sgrinio gan y coed a'r llwyni presennol sydd wedi'u lleoli ar hyd ffin safle'r cais ac eiddo cyfagos. Oherwydd yr uchod a'r ffaith fod llwybr cyhoeddus rhwng ffin safle'r cais a ffiniau'r eiddo cyfagos nid ystyrir y bydd y datblygiad yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos i'r fath raddau fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Effaith ar y Dirwedd – Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd y byddai'r datblygiad yn anghydnaws â'r patrwm datblygu yn yr ardal ac y câi effaith weledol ar yr ardal o'i gwmpas. Yn ystod y broses o benderfynu ar y cais amlinellol, ystyriwyd ei bod yn angenrheidiol gosod amod i gyfyngu'r annedd i un unllawr.

Er y cydnabyddir bod y safle wedi'i leoli ar safle uchel, mae'r cynllun, fel y nodir uchod, wedi cael ei ddiwygio o'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol trwy ostwng y lefel daear a'r lefel llawr gorffenedig trwy gloddio'r brigiad creigiog. Bydd y gostyngiad yn y lefel yn lleihau effaith yr annedd ar yr ardal gyfagos. Mae uchder y tŷ arfaethedig hefyd wedi gostwng o 6.9 metr i 6.2 metr ac mae hyn yn golygu gostyngiad o 1.5 metr yn uchder yr annedd o gymharu â'r cynllun gwreiddiol.

Mynegwyd pryder gan aelodau o'r cyhoedd mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar yr ardal o'i gwmpas ac y bydd yr annedd yn adeilad amlwg yn y nenlinell wrth edrych o gyfeiriad Ffordd Caergybi. Ceir cymysgedd o ran mathau, dyluniad a maint tai yn yr ardal gyfagos. Mae uchder crib yr anheddau sydd ar Lôn Graig ar hyn o bryd yn codi'n ddramatig oherwydd y gwahaniaeth yn lefelau'r tir. Mae annedd sy'n debyg o ran ei math a'i datblygiad o'r enw Llwyn Derw gerllaw ac felly ystyrir na fyddai'r cais cyfredol yn tynnu'n groes i gymeriad yr ardal o'i gwmpas.
Oherwydd yr uchod, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar edrychiad gweledol yr ardal gyfagos i'r fath raddau fel bod modd cyfiawnhau gwrthod y cais.

Diogelwch Priffyrdd – Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd ynghylch diogelwch ar y ffyrdd oherwydd bod y ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn lôn brysur a ddefnyddir gan geir, bysus a cherddwyr ac ystyrir y byddai cerbydau sy'n arafu i fynd i mewn i'r safle neu'n parcio o flaen y safle yn achosi damweiniau. Hefyd, byddai'r fynedfa'n cael ei defnyddio gan y 3 annedd nad ydynt wedi eu hadeiladu eto yn y datblygiad cyfagos.

Mae'r cais wedi cael ei anfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd ac mae'r Swyddog yn gwybod am y

gwrthwynebiad yn lleol i'r cynllun, fodd bynnag, ym marn yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r cynnig yn un derbyniol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Llanfairpwll ac ni fyddai ei ddatblygu yn creu amodau a fyddai'n rhagfarnu mwynderau gweledol neu fwynderau preswyl na diogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Rhaid codi ffens 1.8m o uchder o amgylch y safle mewn lleoliadau fydd wedi'u cytuno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Rhaid codi'r ffens cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i chynnal a'i chadw. Os bydd angen adnewyddu/newid y ffens am unrhyw reswm, yna bydd y ffens a roddir yn ei le o'r un uchder a math ac yn cael ei gosod yn yr un lle.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni cheir gwared ar unrhyw lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 30 Awst oni bai fod ecolegydd cymwys wedi siecio'r safle am bresenoldeb adar yn nythu ac wedi ardystio nad oes unrhyw adar yno. Os canfyddir bod adar yn nythu yno, ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd y cywion wedi gadael y nyth.

Rheswm: Er mwyn gwarchod unrhyw adar a all fod yn nythu ar y safle.

(06) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 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: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifford Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd.

(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
Adroddiad Ymgynghorydd Ecolegol Sam Dyer	22/01/2016	Arolwg Cynefinoedd Estynedig Cam 1
E0476	22/01/2016	Cofnodiadau Cyhoeddus Cofnod – Rhywogaethau a Warchodir
31C210H - 002	26/11/2015	Cynllun Safle Arfaethedig
31C210H - 003	12/01/2016	Cynllun Lleoliad
31C210H - 004	08-02-2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
007	08-02-2016	Ffotogyfaso-diad
Ali Building Design Ltd Report	26/11/2015	Adroddiad Draenio
0006A	08/02/2016	Rhannau'r Safle Arfaethedig
005A	08/02/2015	Drychiadau Arfaethedig - Garej
004D	08/02/2015	Drychiadau Arfaethedig - Annedd
003D	08/02/2015	Cynllun Safle Arfaethedig
002E	08/02/2015	Cynllun Llawr Arfaethedig – Annedd a garej

o dan cais cynllunio rhif 31C210H.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

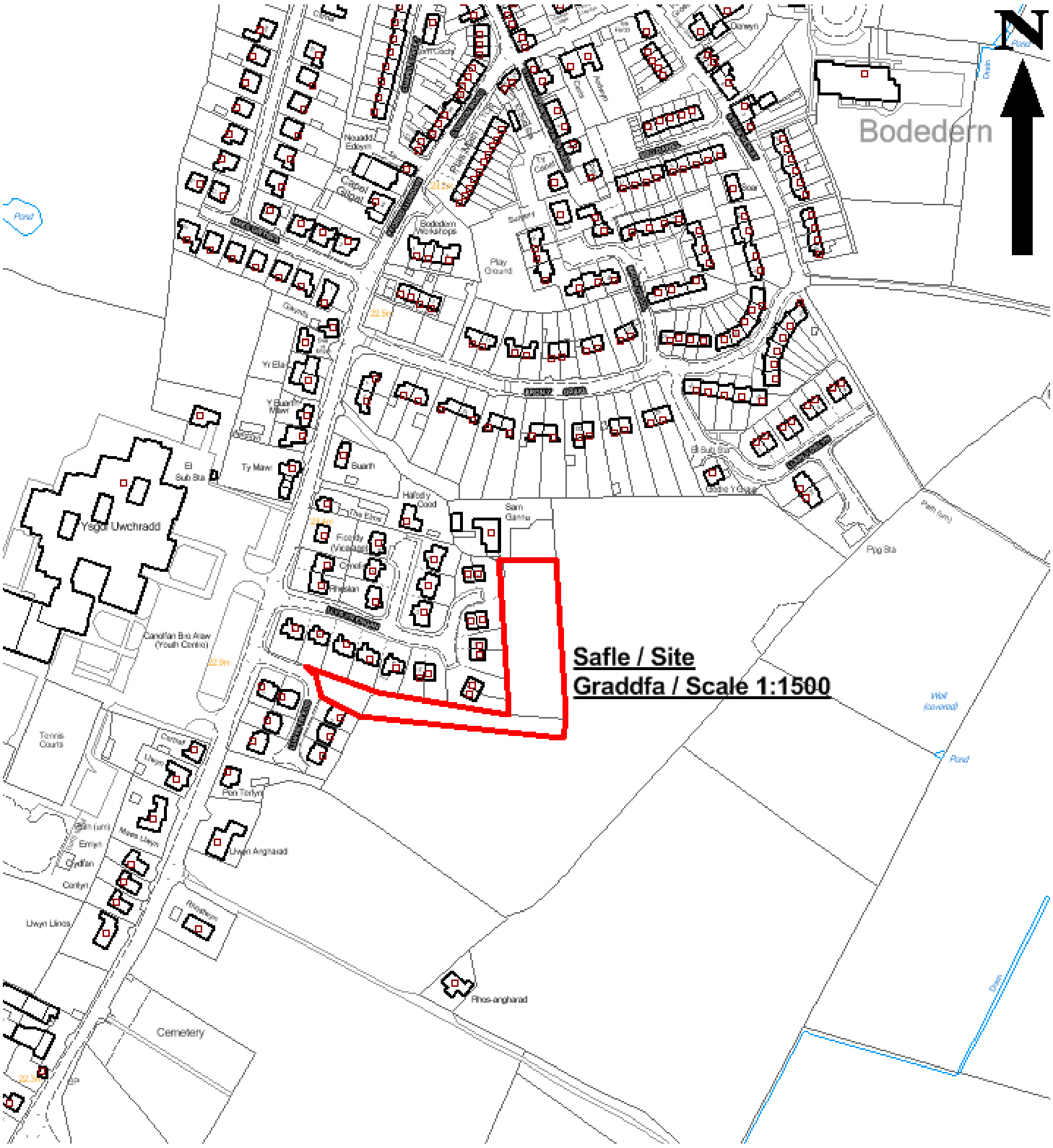
Rhif y Cais: **13C190** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dr C., Mrs M P, Mr R R & Mrs I A Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi 5 annedd yn cynnwys manylion llawn am fynediad i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of 5 dwellings together with full details of a vehicular access on land adjacent to

Sarn Gannau, Bodedern



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar dir y tu cefn i stad breswyl o'r enw Llys Yr Engan ym mhentref Bodedern. Ceir mynediad i'r safle drwy'r fynedfa gyfredol sy'n gwasanaethu stad breswyl Llwyn yr Eos, a bydd ffordd newydd yn cael ei hadeiladu ar hyd ffin y safle gyda stad Llys yr Engan.

Mae'r cynnig yn un amlinellol ar gyfer codi 3 annedd ar wahân a 2 uned pâr. Dim ond y dull o gael mynediad i'r safle sy'n cael sylw fel rhan o'r cais hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, effaith ar yr ardal leol a mwynderau'r tai gerllaw ac a fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 - Polisi Cyffredinol
Polisi 31 - Tirlunio
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 – Trefi/Oentrefi Diffiniedig
Polisi 53 - Tai yng Nghefn Gwlad.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 - Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 - Datblygu Tai Newydd
Polisi A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.
Polisi D29 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 - Dylunio
Polisi HP5 – Pentrefi
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi EN1 - Tirlunio

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. Ll M Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. J Griffith - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol, Cyng. K P Hughes - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd – Argymell cymeradwyaeth amodol

Draenio – Argymell cymeradwyaeth amodol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6ed Ionawr, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd yr adran wedi derbyn saith llythyr gyda sylwadau. Mae'r prif faterion sy'n cael eu codi fel a ganlyn:

i) Diogelwch y Briffordd – mae'r ffordd sy'n rhedeg trwy'r pentref yn ffordd brysur. Mae un preswylydd wedi cynnal arolwg traffig personol i ddangos nifer y cerbydau sy'n pasio trwy'r pentref rhwng 7 o'r gloch y bore a 6 o'r gloch yr hwyr.

ii) Yr effaith ar fywyd gwyllt

iii) Ni fydd sbwriel yn cael ei gasglu o'r safle os nad yw ffordd y stad yn cael ei mabwysiadu

iv) Bydd cynnydd yn y boblogaeth yn rhoi pwysau ar wasanaethau lleol

v) Gall y cynnig arwain at ddatblygiadau preswyl yn y dyfodol ar dir cyfagos

vi) Materion draenio yn yr ardal

Mae materion eraill wedi cael eu codi nad ystyrir eu bod yn ystyriaethau cynllunio perthnasol. Nid yw pryderon a godwyd o ran unrhyw geisiadau yn y dyfodol ar y tir cyfagos yn berthnasol i'r cais hwn. Mae'r materion eraill a godwyd wedi cael sylw yn yr adroddiad hwn.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn datgan:

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol ar y caniatâd.

ii) Mae'r safle ar ymylon yr anheddiad ac ar dir sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i ddibenion

amaethyddol. Ni fydd y cynnig yn arwain at golli coed neu wrychoedd ac felly ni ddylai gael effaith andwyol ar unrhyw fywyd gwyllt.

iii) Mae'r cynllun bellach wedi ei ddiwygio a bydd y ffordd sy'n arwain i'r stad yn cael ei hadeiladu i safon mabwysiadu.

iv) Mae ysgol gynradd ac uwchradd leol, siop a meddygfa yn y pentref. Mae'r safle ar y rhwydwaith trafnidiaeth gyhoeddus hefyd. Cynnig ydi hwn i godi pum annedd yn unig ac nid ystyrir y byddai hyn yn rhoi straen ar y cyfleusterau sydd yn y pentref.

v) Ar hyn o bryd rydym yn delio â chais am bum annedd. Bydd unrhyw geisiadau a gyflwynir yn y dyfodol am ddatblygiadau preswyl yn cael eu hystyried yn unol â pholisïau lleol a chenedlaethol bryd hynny.

vi) Mae'r cynllun wedi ei anfon at Dŵr Cymru ac Adain Ddraenio'r Awdurdod. Cynhaliwyd cyfarfod rhwng cynrychiolwyr yr ymgeiswyr a swyddogion o'r Adain Ddraenio a chyflwynwyd manylion draenio ychwanegol i gefnogi'r cais. Mae Dŵr Cymru a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol yn amodol ar gynnwys amodau safonol yn y caniatâd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

Hanes cynllunio tir cyfagos

13C36D – Cais llawn ar gyfer codi pedair annedd ar blot 5 a 6 Llwyn yr Eos, Ffordd Llundain, Bodedern Caniatáu 25/08/05

Dim ond tair o'r unedau hyn sydd wedi cael eu hadeiladu hyd yma. Bydd y mynediad i safle'r cais hwn trwy'r plot nad yw wedi'i ddatblygu.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor Datblygu – Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Bodedern fel y diffinnir dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac felly ystyrir ei fod yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Fodd bynnag, o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd mae'r rhan fwyaf o'r safle o fewn ffin ddatblygu Bodedern, gyda dim ond y llwybr mynediad y tu allan i'r ffin.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol o gofio pa mor bell yr aethpwyd yn y broses o fabwysiadu'r Cynllun hwnnw a'r ffaith y bu'n destun Ymchwiliad Cyhoeddus a'i fod wedi cael ei gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae egwyddor y datblygiad felly yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth berthnasol o bwys sylweddol.

Tai Fforddiadwy – Gan fod hwn yn gynnig i godi pum annedd mae'n sbarduno'r angen am dai fforddiadwy. Dywed Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd angen i 30% o'r unedau preswyl mewn datblygiadau preswyl o bum uned neu fwy fod yn rhai fforddiadwy. Mae'r cynllun fel y'i cyflwynwyd yn darparu un uned fforddiadwy (uned 4) a bydd gofyn i'r ymgeisydd ymrwymo'n gyfreithiol i sicrhau bod yr eiddo yn parhau fel uned fforddiadwy am byth.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau yn y ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran pellteroedd rhwng anheddau cyfredol ac arfaethedig.

Effaith ar y dirwedd o'i gwmpas – Mae'r safle yn gorwedd ar ymyl anheddiad Bodedern ac er mwyn lleihau ei effaith weledol ar yr ardal gyfagos bydd amod yn cael ei osod i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r tir amaethyddol cyfagos.

Diogelwch y Briffordd – Lleisiwyd pryderon gan aelodau o'r cyhoedd mewn perthynas â Diogelwch y Briffordd. Ar ôl derbyn copi o'r llythyr gwrthwynebiad gyda chanlyniadau'r Arolwg Traffig mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y mynediad i stad Llwyn yr Eos o Fford Llundain yn cwrdd â'r gofynion cenedlaethol o ran gweledydd a dylunio ac y bydd yn medru gwasanaethu'r 5 annedd ychwanegol a gynigir dan y cais presennol. Mae darpariaeth ddigonol ar gyfer parcio o fewn ffiniau'r safle ar gyfer y cerbydau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad, felly ni ddylai fod unrhyw gerbydau ychwanegol yn cael eu parcio ar y briffordd gyhoeddus a fabwysiadwyd o ganlyniad i'r datblygiad.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau 49 a 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'n dderbyniol o dan ddarpariaeth polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar yr ardal leol a diogelwch y briffordd.

Felly fy argymhelliad yw caniatáu yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 er mwyn darparu un uned fforddiadwy.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau

daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu ddŵr sy'n draenio o'r tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(a) gosodiad arfaethedig y ffordd a manylion adeiladu nodweddiadol yn seiliedig ar wybodaeth a gasglwyd ar ôl gwneud arolwg o'r tir gyda golwg ar gadarnhau bod y dull adeiladu yn ddigonol.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.

(c) draeniad y dŵr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifforddd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(17) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd mesurau wedi eu sefydlu i sicrhau y cynhelir ffyrdd y stad a'r ffyrdd mynediad yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(18) Rhaid i'r datblygwr ddarparu cynllun rheoli a chynnal ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys y trefniadau i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(19) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(20) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun(iau) a dogfen(nau) a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	**Dyddiad a dderbyniwyd**	**Disgrifiad Dyluniad**
A.05.1	**27/11/2015**	**Cynllun lleoliad**
Datganiad Dyluniad a Mynediad	**27/11/2015**	**Datganiad Dyluniad a Mynediad**
Dyluniad Traenio	**10/03/2016**	**Pac Traenio**

o dan cais cynllunio rhif 13C190 a'r cynlluniau y mae angen eu caniatau gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

10.2 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

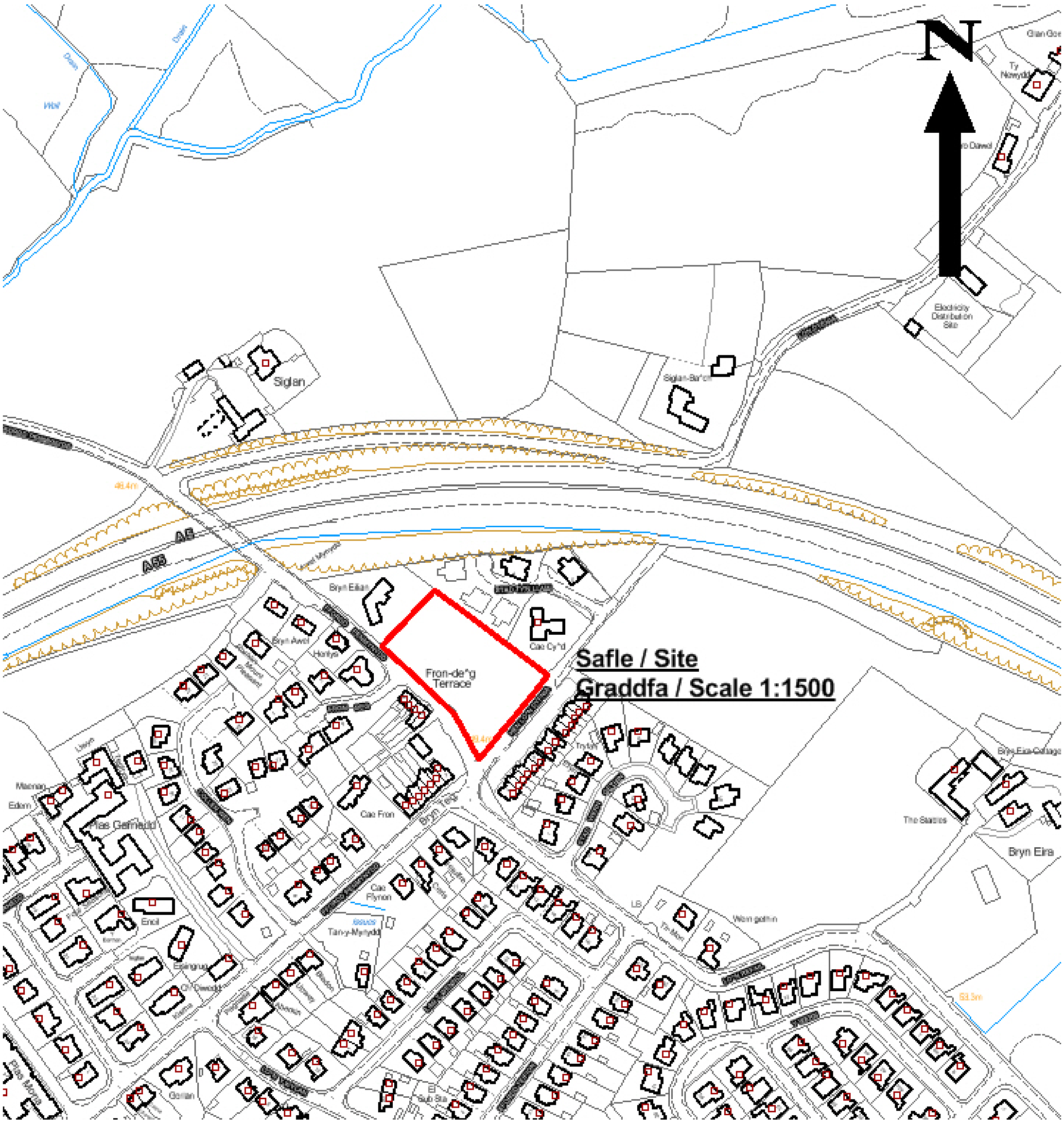
Rhif y Cais: **31C170D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rectory Developments Anglesey Ltd

Cais llawn i godi 17 annedd (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely a 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir ger / Full application for the erection of 17 dwellings (12 with 2 bedrooms, 4 with 3 bedrooms and 1 bungalow with 3 bedrooms) together with the construction of a new vehicular and pedestrian access on land adjacent to

Hen Lon Dyfnia, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Lleol, er ei fod yn gyfagos iddi. Hysbysebwyd y cais fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol.

Yn ogystal, mae'r Cynghorwyr Meirion Jones ac Alun Mummery wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar gyffordd Hen Lôn Dyfnia gyda Ffordd Penmynydd ac mae mewn cae . Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref yn y Cynllun Lleol ar gyfer Ynys Môn, er ei fod yn gyfagos iddi. Fodd bynnag, mae'r safle o fewn y ffin yn y CDU a stopiwyd.

Mae'r cais fel y cafodd ei gyflwyno yn gais llawn i godi 17 o anheddau o amgylch ffordd stad ganolog oddi ar Lôn Dyfnia. Mae'r cynllun yn cynnwys 12 annedd 2 ystafell wely, 4 annedd 3 ystafell wely ac 1 byngalo 3 ystafell wely a chreu mynedfa i gerbydau a cherddwyr (mae mynedfa wedi cael ei hagor i'r safle ac mae rhywfaint o gerrig sadio wedi cael eu gosod ond mae'r gwaith bellach wedi dod i ben) . Mae'r cynllun wedi ei ddiwygio o gymharu â'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol i ddarparu troedffordd y tu allan i'r safle – roedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn darparu troedffordd ar Ffordd Penmynydd, gyda rhan ohoni'n arwain i mewn i'r stad. Darperir troedffordd o fewn y stad ac sydd wedi'i chysylltu â'r droedffordd allanol.

2. Mater(ion) Allweddol

Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi ei derbyn trwy gyhoeddi caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 11 annedd dan gyfeirnod 31C170A. Y prif fater yw pa mor dderbyniol ydi'r cynllun arfaethedig ar gyfer 17 o anheddau a materion priffyrdd a draenio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28: Llechi Naturiol
Polisi D29: Safon Dylunio
Polisi D32 : Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 32: Tirwedd
Polisi 42: Dylunio
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai.

Cynllun Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi TR10: Safonau Parcio
Polisi HP2: Dwysedd Tai
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8

NCT 12: Dylunio
NCT 17: Trafnidiaeth

CCA Tai Fforddiadwy
CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Meirion Jones: Yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu'r cais oherwydd pryderon preswylwyr, goblygiadau i ddiogelwch y ffordd, pryderon draenio a dwysedd a nifer yr anheddau arfaethedig. Bydd yn gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cynghorydd Alun Mummery: Pryderon gan y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol ynghylch y cysylltiad i Lôn Penmynydd a bydd yn gofyn am ymweliad â'r safle.

Y Cynghorydd Jim Evans: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned: Mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol, mynegwyd pryder ynglŷn ag effaith y cais ar y lefelau traffig ar gornel y safle ar Ffordd Penmynydd sydd eisoes yn beryglus oherwydd ei gosodiad a'r patrwm parcio ar y stryd - bydd y nifer o anheddau a gynigir yn gwaethygu'r broblem. Dylid cymryd hyn i ystyriaeth wrth wneud penderfyniad ar y cais ac yn yr amodau a osodir ar unrhyw ganiatâd – credir bod cais blaenorol wedi ei ganiatáu ar yr amod bod gwaith gwella yn cael ei wneud ar y gornel. Mae pryder hefyd ynglŷn â lled Lôn Dyfnia ac a yw'n ddigonol ar gyfer y lefelau traffig arfaethedig yn sgil y datblygiad newydd.

Mewn perthynas â'r lluniadau diwygiedig a dderbyniwyd yn hwyr yn 2015, mae'r Cyngor Cymuned yn derbyn y gwelliannau i'r cynllun ond yn parhau i fod yn bryderus ynglŷn â draenio'r safle a'r angen i sicrhau nad oes unrhyw berygl o lifogydd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd ymateb i'r lluniadau a ddiwygiwyd ar 30 Mawrth 2016.

Priffyrdd: Mae'r cynllun gwreiddiol yn ddiffygiol o ran gwelededd ac nid yw'n darparu unrhyw welliannau fel y cytunwyd pan ystyriwyd y cais blaenorol ac mae'r cynllun a gyflwynwyd yn annerbyniol ar gyfer y nifer uwch o anheddau. Mae trafodaethau'n cael eu cynnal gyda'r asiant. Ni chafwyd ymateb ysgrifenedig i'r ymgynghoriad diweddar ond mae'r lluniadau diwygiedig a dderbyniwyd yn ganlyniad i drafodaethau rhwng yr Awdurdod Priffyrdd ac asiant yr ymgeisydd.

Draenio: Gofynnwyd am mwy o fanylion ynghylch y dull o gael gwared ar ddŵr wyneb mewn ymateb i'r cynllun gwreiddiol. Gofynnwyd am fanylion ychwanegol hefyd mewn perthynas â'r cynllun diwygiedig ac roeddem yn disgwyl am y rheini ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru: Amodau safonol mewn perthynas â chael gwared ar ddŵr wyneb.

Gwasanaeth Tai: Mae galw mawr am dai fforddiadwy yn Llanfairpwll a gofynnir am i 30% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Mae’r CDU yn ystyriaeth o bwys – mae'r safle yn rhan o dir y mae Arolygydd y CDU wedi argymell y dylid ei gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref. Dylid ystyried y cais yn erbyn nodiadau canllawiau polisi; mae angen tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad

Ymateb y cyhoedd:

Derbyniwyd 17 llythyr yn gwrthwynebu mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i’r cais. Mae’r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mwy o draffig ac effaith ar ddiogelwch y briffordd;
Nid yw’r gwelliannau ffordd a gynigir yn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd;
Nid yw’n cwrdd â gofynion gwelededd dan NCT 18 ;
Nid yw troedffordd hyd at bont yr A55, fel sy'n ofynnol o dan y cais blaenorol, yn cael ei darparu mwyach er gwaethaf y cynnydd yn y niferoedd;
Dim digon o le parcio mewn man lle mae parcio ar y stryd eisoes yn broblem;
Dylai fod yn ofynnol i wella’r briffordd cyn gynted â phosib;
Mae angen meddwl ymlaen a blaengynllunio mewn perthynas â gwelliannau priffyrdd oherwydd bod tir arall yn yr ardal wedi’i ddynodi ar gyfer datblygu tai ychwanegol;
Materion preifatrwydd;
Mynediad heb awdurdod i annedd a adeiladwyd eisoes;
Cynlluniau diwygiedig ar yr un cais yn gamarweiniol ac ni ddylid eu caniatáu;
Pryderon draenio a llifogydd;
Dim digon o leoedd yn yr ysgol i ddelio â mwy o blant;
Mae'r cynllun yn or-ddatblygiad o'r safle ac yn groes i ganllawiau a fabwysiadwyd;
Dylid blaenoriaethu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy ;
Nid yw’r polisïau rheoleiddio tai fforddiadwy yn gweithio.

Mae'r cynllun wedi cael sylw gan yr ymgyngoreion statudol mewn perthynas â’r effeithiau ar y briffordd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol. Er efallai y codir tai ychwanegol yn yr ardal o dan gynlluniau sy’n cael eu hystyried ar hyn o bryd, nid oes modd rhoi rheidrwydd ar ymgeisydd y safle hwn i ddarparu neu i ariannu unrhyw waith ac eithrio’r gwaith y bydd angen ei wneud i wasanaethu’r datblygiad dan sylw yn y cais hwn. Mewn perthynas â materion draenio, gofynnwyd am fanylion ychwanegol ar adeg ysgrifennu’r cais hwn, ond mae’r ymgynghorai wedi awgrymu y dylid gosod amodau ar unrhyw ganiatâd a roddir.

Ar ôl pwyso a mesur, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o ran ei osodiad a’i ddyluniad ac mewn perthynas â dwysedd y datblygiad.

Yn unol â pholisïau, mae’n rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy ac fe reoleiddir hynny gan gytundeb cyfreithiol safonol a ddefnyddir ar gyfer y mwayfrif o safleoedd perthnasol. Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad disgwylir ymateb gan yr Adran Addysg mewn perthynas â lleoedd ysgol. Mae gan yr annedd a adeiladwyd eisoes ganiatàd annibynnol ac ymchwiliwyd eisoes i faterion mewn perthynas â mynedfa honedig.

Mae cyflwyno lluniadau diwygiedig dan gais sengl yn arfer safonol ac fe’i ffurfioliwyd yn ddiweddar gan Lywodraeth Cymru mewn newidiadau deddfwriaethol a ddaeth i rym ym Mawrth 2016.

Cafwyd gohebiaeth o blaid y cais gan yr asiant

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C170: Cais am ddatblygiad preswyl sy'n cynnwys codi 24 annedd fforddiadwy ar ran o AO 1426 Frondeg Terrace, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll: Gwrthodwyd Apêl yn erbyn methiant i benderfynu 01/11/94.

31C170A: Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl ar OS 1426 Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll. Cymeradwywyd - 05/02/07

31C170B/DA: Cais manwl ar gyfer codi 11 annedd. Cymeradwywyd 09/02/10

31C170C: Adeiladu tŷ ar OS 1429. Cymeradwywyd 30/11/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ond yn gyfagos iddi. Fodd bynnag, mae o fewn y ffin ddiffiniedig yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Derbyniwyd yr egwyddor o ddatblygu yn y caniatâd amlinellol a'r caniatâd ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer 11 annedd yn y cae. Adeiladwyd unedau tai eraill yn bellach y tu allan i'r ffin ddatblygu a ddiffnnir yn y Cynllun Lleol ers hynny, ond o fewn y ffin yn y CDU. Yn ogystal, ar hyn o bryd nid oes gan Ynys Môn gyflenwad o dir ar gyfer codi tai am bum mlynedd. O ran diwallu'r gofyniad hwn, bydd datblygu tai, gan gynnwys llawer o dai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt, mewn lleoliad cynaliadwy ar gyrion un o'r pentrefi mwyaf ar yr Ynys ac a ddiffinnir yn ganolfan eilaidd o dan Bolisi HP3, yn unol â pholisïau'r UDP sydd o bwys sylweddol, yn cyfrannu at y cyflenwad tai.

Cynllun, Dwysedd a Dyluniad: Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol am 11 uned tra bod y cynllun a gyflwynir yn awr yn gofyn am ganiatâd ar gyfer 17 o unedau. Mae pryderon wedi eu mynegi ynglŷn â dwysedd, gosodiad a diffyg cydymffurfiaeth â dogfennau cyfarwyddyd cynllunio atodol mewn perthynas â'r cynllun a gyflwynwyd. Mae Polisi HP2 y CDU yn cefnogi ffigwr cyfartalog o 30 annedd yr hectar. Mae'r cyfartaledd yn ffigwr sy'n cymryd i ystyriaeth drefi fel Caergybi a Llangefni lle mae'r dwysedd datblygu yn uchel a mannau mwy gwledig lle mae'r datblygiadau fwy ar wasgar. Mae'r safle yn mesur 0.4 hectar a byddai disgwyl iddo ddarparu ar gyfer 12 uned fel ffigwr cyfartalog, tra bod y cynllun yn ceisio darparu 17 o unedau. Er bod pryderon wedi cael eu mynegi nad yw'r cynllun yn cwrdd â chanllawiau cynllunio atodol mewn perthynas â maint y gerddi, agosrwydd a dwysedd, nid yw'r cynllun yn annhebyg i ddatblygiadau eraill yn yr ardal. O ystyried yr angen dybryd am unedau tai fforddiadwy a'r angen am unedau tai yn gyffredinol i fodloni'r gofyniad cyflenwad tir 5 mlynedd, ystyrir, at ei gilydd, fod y cynllun yn dderbyniol.

Effeithiau ar y Briffordd: Fel y cyflwynwyd ef yn wreiddiol, roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod y cynllun yn annerbyniol. Mae'r cynnig yn awr yn cynnwys troedffordd 2m o led o fewn y safle o flaen plotiau 3 i 7 yn gyfagos â ffordd stad 5m o led. Bydd y droedffordd yn parhau ar hyd ffryntiad y safle ar Hen Lôn Dyfnia ac ar hyd Ffordd Penmynydd ar hyd ffin y safle. Bydd cerbydlon Hen Lôn Dyfnia yn cadw lled o 5m. Bwriedir ailalinio'r cyffyrdd i roi blaenoriaeth i draffig ar Hen Lôn Dyfnia gyda chyffordd ar gornel Lôn Penmynydd. Bwriedir gosod croesfan i gerddwyr i'r de o'r fynedfa gerbydol i'r tai ar Hen Lôn Dyfnia. Mae gwrthwynebwyr yn codi pryderon ynghylch y posibilrwydd o fwy o barcio ar y stryd a lled a hyd y droedffordd arfaethedig ac mewn perthynas â gofynion y llain gwelededd. Fodd bynnag, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun.

Effeithiau ar Ddraenio: Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi ei ddiwygio i ddarparu storfa argyfwng ar y safle pe bai llifogydd yn digwydd, gyda chysylltiad yn cael ei ddarparu i system ffos gerrig ar dir cyfagos (sydd hefyd yn gwasanaethu stad Cae Gethin sydd gerllaw) gyda gorlif i draen tir. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor ac roedd manylion y prawf mandylledd y gofynnwyd amdanynt yn cael sylw ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Mae'r Adain Ddraenio wedi awgrymu amodau ar unrhyw ganiatâd, ar yr amod bod y profion

mandylledd yn dderbyniol.

Tai Fforddiadwy a Lleoedd Ysgol: Mae'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd yn sbarduno'r angen am dai fforddiadwy a cheisir 5 uned fel 30% o'r datblygiad yn unol â pholisïau cyfredol. Bwriedir gwneud cytundeb Adran 106 i sicrhau'r ddarpariaeth. Mynegwyd pryder am y cynnydd yn nifer y plant ysgol sy'n debygol o fod angen lle yn yr ysgol o ganlyniad i'r datblygiad a disgwylir ymateb gan yr Adran Addysg ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Os oes angen, gellid sicrhau cyfraniad tuag at leoedd ysgol fel rhan o gytundeb cyfreithiol.

Effeithiau ar Fwynderau: Mae'r cynllun o 17 o anheddau yn uwch na'r dwysedd cyfartalog ar gyfer y datblygiad y cyfeirir ato dan Bolisi HP2 y CDU ond o ystyried cyd-destun y safle a'r ffaith fod polisi cynllunio cenedlaethol yn hyrwyddo lleoli datblygiadau mewn lleoliadau cynaliadwy a gwneud y defnydd gorau o dir, ac o gofio bod diffyg cyflenwad tai a thai fforddiadwy, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o ran mwynderau ehangach. Mae pellter o 20m rhwng y tai ar y safle a'r eiddo cyfagos o'r enw Cae Cyd. Mae deiliad yr annedd honno wedi gofyn bod y gwrych yn cael ei gadw am resymau preifatrwydd ond er mwyn delio â materion draenio, cynigir y dylid gosod ffens. Mae amod yn cael ei gynnwys i sicrhau bod uchder unrhyw ffens yn gwarchod preifatrwydd. Mae pellter o 20m rhwng y plotiau cyntaf wrth fynd i mewn i'r safle a'r anheddau yn Hen Lôn Dyfnia ar yr ochr arall i'r ffordd. Mae 13m rhwng y byngalo y bwriedir ei godi a Rhes Frondeg ond o ystyried natur unllawr yr annedd, y ffens a'r ffordd gyhoeddus rhyngddynt, nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau annerbyniol. Mae ychydig llai na 20m rhwng plotiau 10 ac 11 fel y cynigiwyd a'r annedd a adeiladwyd yn ddiweddar ar Ffordd Penmynydd; ar ei agosaf mae plot 9 o fewn 13m i gornel agosaf (garej) yr annedd hon ond unwaith eto, nid ystyrir y bydd yn golygu elfen annerbyniol o edrych drosodd neu golli preifatrwydd i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae pellteroedd rhwng plotiau ar draws y ffordd stad ei hun rhwng 13 a 15m.

Effaith ar yr Iaith Gymraeg: Cefnogir y cynllun gydag adroddiad ar effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg. Bydd rhan o'r datblygiad yn cael ei neilltuo ar gyfer tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith andwyol ar gymeriad ieithyddol yr ardal

7. Casgliad

Derbyniwyd yr egwyddor o ddatblygiad preswyl trwy roi caniatâd amlinellol. Mae'r gosodiad a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd. Yn amodol ar dderbyn sylwadau manwl gan yr Adain Briffyrdd a'r Adran Addysg a datrys y materion draenio, ystyrir bod y dyluniad, y gosodiad a'r gwelliannau priffyrdd arfaethedig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau canlynol ac yn amodol ar gytundeb adran 106 i ddarparu 5 uned o dai fforddiadwy ac unrhyw gyfraniad sy'n ofynnol ar gyfer lleoedd ysgolion:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef cyn pen mlynedd i dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir i unrhyw strwythur ffin a godir o flaen ffordd y stad fod yn uwch na 600mm uwchlaw lefel y gerbydlon ar unrhyw bryd ac ni chaniateir codi dim sy'n uwch na hynny o fewn 2m i'r ffin hon.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd i sicrhau na rwystrir gweledledd.

(03) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle lifo i ffordd y stad neu'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(04) Bydd raid cwblhau'r maes parcio a'r mannau troi a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol cyn i neb symud i fyw i'r anheddau y maent yn eu gwasanaethu ac wedi hynny bydd raid eu cadw at y dibenion hynny yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(05) Rhaid cwblhau'r cynllun draenio dŵr wyneb a gymeradwywyd ac a ddangosir ar luniad 4035 03 diwygiad B gan Richard Broun Associates cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal a diogelwch y brifffordd.

(06) Er gwaethaf amod 05 uchod, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd dyluniadau manwl a manylion adeiladu'r systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle

(07) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y system draenio dŵr wyneb a ffordd y stad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid gweithredu'r datblygiad wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer darparu goleuadau stryd wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid cwblhau'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb sumud i fyw i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal a diogelwch y briffordd.

(09) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd y gwaith priffyrdd a ddangosir ar luniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad B wedi'u cwblhau ac ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd

(10) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes y bydd manylion y ffens derfyn ar gyfer y safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid i'r cynllun gynnwys ffensys i sicrhau preifatrwydd deiliaid cyfagos y tu cefn i blotiau 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol i'r datblygiad ac er budd preifatrwydd cymdogion.

(11) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol ac eithrio fel sy'n ofynnol i'w gymeradwyo dan yr amod a osodwyd.

WM Design SH1326 AL.0.2 Cynllun Lleoliad Safle
WM Design SH1326 AL.0.1 Cynllun Safle Arfaethedig
WM Design SH1326 AL.1.1 Gosodiad Tŷ 3 Yst. Wely
WM Design SH1326 AL.2.1 Gosodiad Tŷ 2 Yst. Wely
WM Design SH1326 AL.3.1 Byngalo
Broun Associates 4035 03 diwygiad B – Gosodiad Priffyrdd a Draenio Arfaethedig
Broun Associates 4035 05 Gosodiad Priffyrdd Arfaethedig

Rheswm Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn

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.

10.3 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

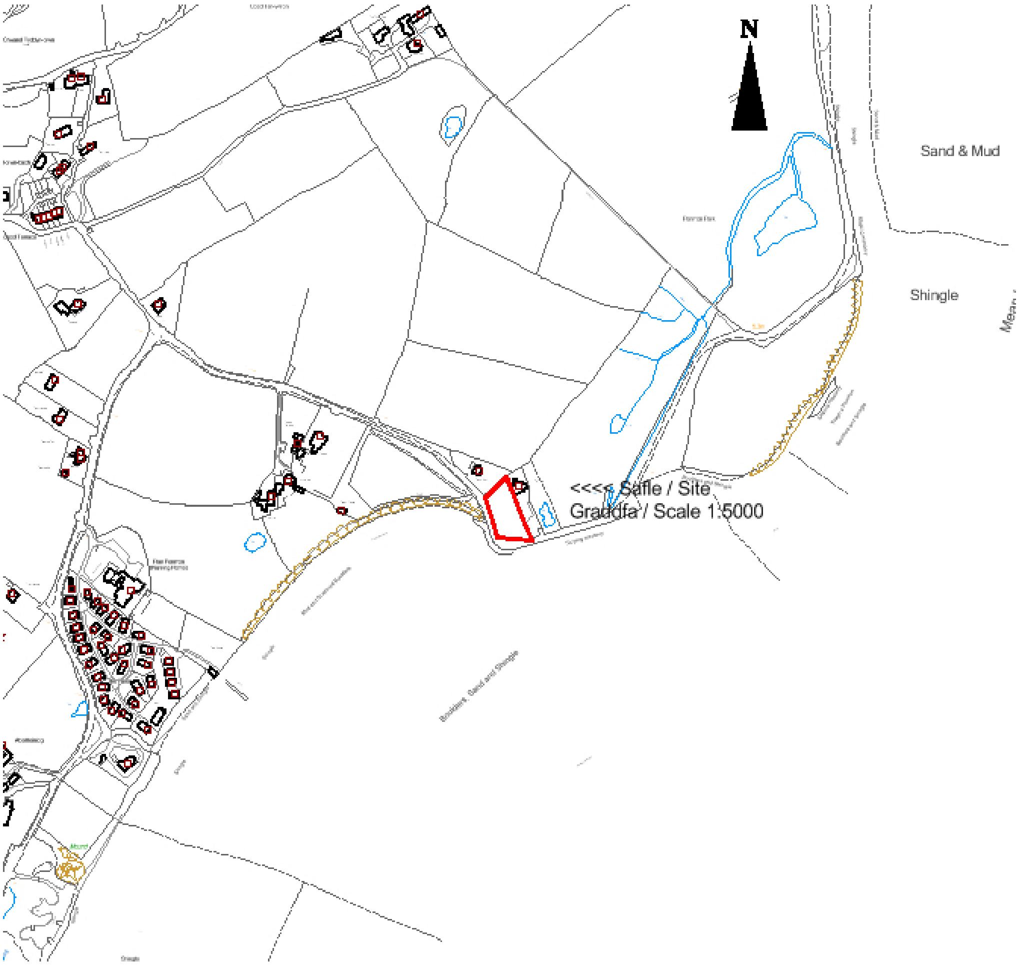
Rhif y Cais: **35C313A/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs P Airey

Cais ol-weithredol i godi annedd newydd yn lle yr un hen ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau yn / Retrospective application for the erection of a replacement dwelling together with the construction of a new access at

Carreg Wen, Penmon



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, serch hyn mae'n gais y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dymuno ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais ôl-weithredol i godi annedd yn lle hen annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau yng Ngharreg Wen, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion Penmon ar y ffordd sy'n arwain at Drwyn Penmon sydd o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw p'un a yw'r annedd newydd arfaethedig yn dderbyniol o ran gosodiad a dyluniad ac ystyriaethau polisi.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Parcio Ceir
Polisi 30 – Tirlunio
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad
Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A6 – Tai Newydd Yng Nghefn Gwlad
Polisi D1 – AHNE Ynys Mon
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
Polisi D28 – Llechi Naturiol
Polisi D29 – Dylunio
Polisi FF12 – Darpariaeth Parcio

Cynllun Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi TR10 – Safonnau Parcio
Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP6 – Tai Yng Nghefn Gwlad
Polisi HP9 – Codi Tai Newydd Gwledig Yn Lle Hen Rai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Lewis Daveis – Dim problem rhoddi caniatad oherwydd 'roedd adeilad yma ers blynyddoed. Adeiladwyd y ty gwreiddiol ar dywodfaen ansefydlog yn yr hên amser heb sylfeini cadarn.

Cynghorydd Carwyn Jones – Cefnogi

Priffyrdd – Argymhell Caniatad Amodol

Draenio – Manylion draenio yn ffoddhaol

Dwr Cymru – Argymhell caniatad amodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim gwrthwynebiad

Cyngor Cymuned – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Un llythyr wedi ei dderbyn gan eiddo cyfagos yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C313 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu ynghyd a creu mynedfa newydd i geir yn Carreg Wen, Penmon
Caniatau – 13/03/2014

35C313B/SCR - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd yn lle yr un hen ynghyd a creu mynedfa i gerbydau yn Carreg Wen, Penmon.
AEA Ddim ei Angen – 05/04/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r cais ar 13 Mawrth 2014 i ddymchwel, addasu ac ymestyn yr adeilad ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd yn yr eiddo, o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 35C313.

Ym mis Rhagfyr 2015 daethpwyd i sylw'r Adain Gorfodaeth fod yr annedd bron iawn wedi cael ei dymchwel yn llwyr, yn groes i'r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

Ar ôl ymchwilio i'r mater a chynnal trafodaethau gyda'r perchnogion, eglurwyd ar ôl iddynt ddechrau ar y gwaith fod problemau gyda chadernid strwythurol yr annedd wedi dod i'r amlwg gan fod cyflwr y ddaear oddi tanodd yn annigonol ac oherwydd diffyg sylfeini priodol. O ganlyniad, nid oedd yn opsiwn ymarferol cadw'r waliau presennol, ac felly cafodd y perchnogion eu cynghori i wneud cais i gael ailadeiladu'r annedd er mwyn cael trefn ar y materion hyn.

Ym mis Mawrth 2016 cyflwynwyd cais ôl-weithredol i godi annedd newydd yn lle'r hen un ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, ac roedd y dogfennau a gyflwynwyd yn cyfeirio at bolisi 54

Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP9 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd mewn perthynas ag anheddau newydd yn lle hen rai.

Mae’r polisïau y cyfeirir atynt uchod mewn perthynas ag anheddau newydd yn lle hen rai yn gofyn bod rhaid i annedd barhaol fodoli yno eisoes gyda hawl sefydledig i’w defnyddio fel annedd barhaol.

Er yn derbyn y ffaith fod annedd breswyl sefydledig yn arfer bodoli ar y safle, roedd yr annedd hon wedi cael ei dymchwel cyn cyflwyno’r cais cynllunio ac nid oedd yn bodoli mwyach, ac o ganlyniad nid ystyrir y bod modd rhoi ystyriaeth i’r cais o dan y polisïau anheddau newydd yn unig, ond yn hytrach ei fod yn gais i ailadeiladu’r annedd. O’r herwydd mae polisïau ynglŷn â chodi anheddau newydd yng nghefn gwlad hefyd yn berthnasol ac felly rydym wedi delio â’r cais yn y modd hwn ac mae wedi cael ei hysbysebu fel cais sy’n tynnu’n groes i bolisi.

Er gwaethaf y ffaith fod y cais yn groes i bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd mewn perthynas ag anheddau newydd yng nghefn gwlad, ystyrir bod yma amgylchiadau lliniarol yn y mater hwn sy’n drech na’r gwrthwynebiadau polisi, a chânt eu crynhoi isod:

- Cyn ei dymchwel roedd annedd breswyl sefydledig yn bodoli ar y safle.
- Mae’n debygol, petai’r ymgeisydd wedi gwneud cais am annedd newydd yn lle’r hen un yn y cychwyn cyntaf, y byddai caniatâd cynllunio wedi cael ei gymeradwyo.
- Mae materion canlynol a ddaeth i’r amlwg mewn perthynas â chyflwr yr annedd flaenorol a’r ffaith fod cyflwr sylfaenol y ddaear oddi tanodd yn annigonol yn dangos na fyddai wedi bod yn ymarferol cadw rhannau o’r annedd wreiddiol.
- Bydd edrychiad yr annedd newydd yn union yr un fath â’r un y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo ym mis Mawrth 2014, ar gyfer dymchwel a gwneud addasiadau ac estyniadau o dan ganiatâd cynllunio cyfeirnod 35C313.

Yn wyneb yr uchod, ac yn arbennig y ffaith y bydd edrychiad gweledol yr annedd arfaethedig yn union yr un fath â’r cynllun a dderbyniodd ganiatâd yn wreiddiol i wneud gwaith dymchwel, addasiadau ac estyniadau - y casglwyd ei fod yn dderbyniol ac na fyddai’n andwyol i fwynderau eiddo preswyl cyfagos nac i gymeriad ac edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ystyrir felly fod y cynnig yn dderbyniol a bod cyfiawnhad digonol i weithredu’n groes i’r gwrthwynebiadau polisi.

7. Casgliad

Er gwaethaf y ffaith fod y cais yn groes i bolisïau yn y cynlluniau datblygu mewn perthynas â chodi anheddau yng nghefn gwlad agored, ystyrir bod amgylchiadau lliniarol yn yr achos hwn sy’n golygu bod modd cyfiawnhau rhoddi’r caniatâd cynllunio.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r datblygiad gydag amodau.

(01) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(02) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn

newydd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod
Priffyrdd.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod o dan cais cynllunio rhif 35C313A/ENF:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	15/03/2016	Datganiad Dylunio & Mynediad
-	15/03/2016	Cynllun Lleoliad
SHA-121-02(C)	15/03/2016	Cynllun Llawr Isaf
SHA-121-03(A)	15/03/2016	Cynllun Llawr Cyntaf
SHA-121-07(D)	15/03/2016	Edrychiadau
SHA-121-08(A)	15/03/2016	Cynllun Gosodiad Safle

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 8)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynlunio.

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.

This page is intentionally left blank

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

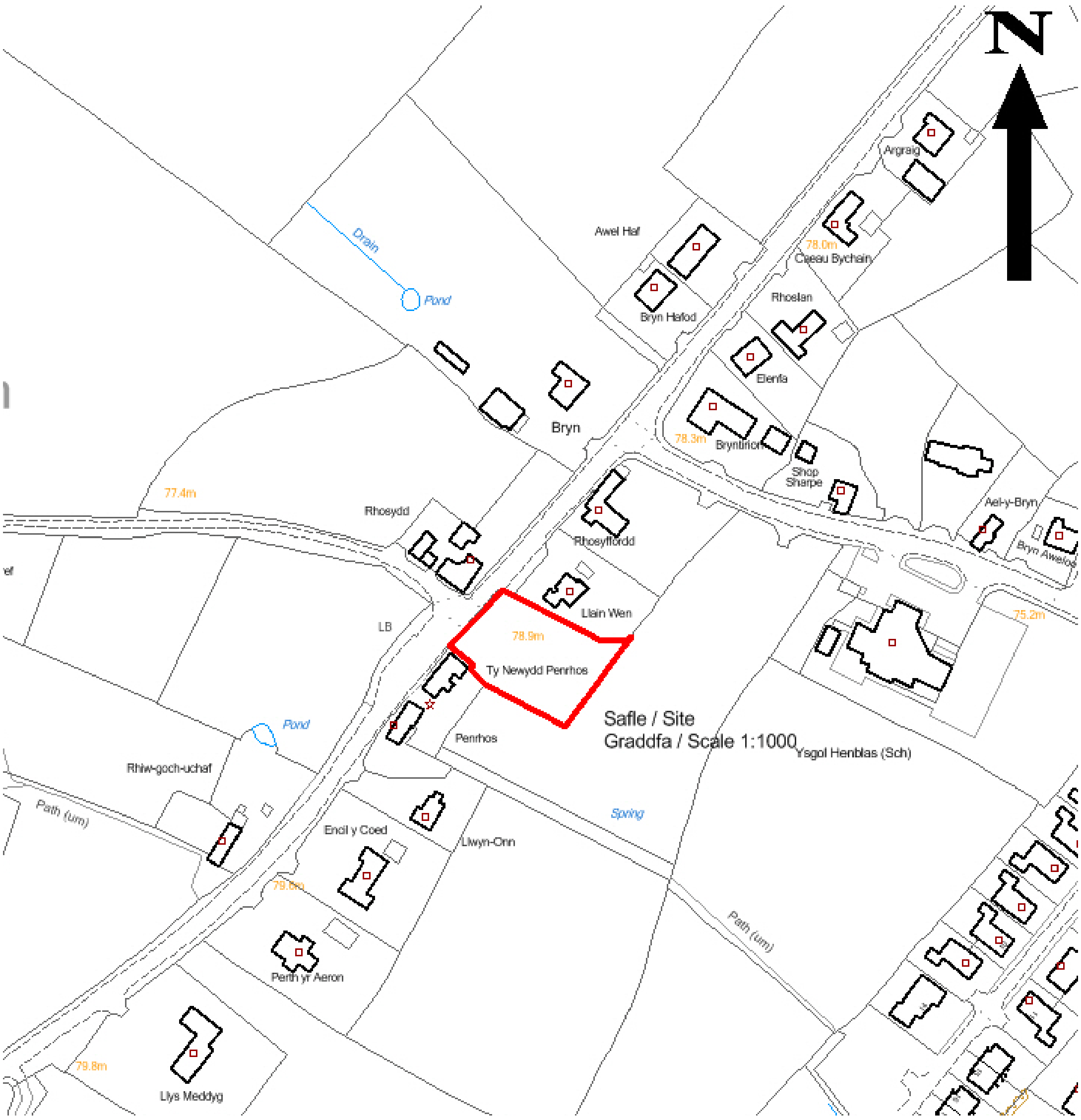
Rhif y Cais: **36C294A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

M R Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of two dwellings together with the construction of a vehicular access on land at

Llain Wen, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn anheddiad Llangristiolus ar lecyn o dir sy'n wynebu'r B4422 rhwng yr anheddau preswyl o'r enw Llain Wen a Tŷ Newydd Penrhos sy'n dai deulawr. Ceir mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B4422.

Mae'r cais yn gais llawn i godi dau eiddo deulawr ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu'n effeithio'n andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.
4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd V Hughes - Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd H E Jones - Dim ymateb hyd yma

Yr Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd amodol

Adain Ddraenio - Argymell rhoi caniatâd gydag amod bod raid darparu cynllun rheoli a chynnal ar gyfer y rhwydwaith draenio cymunedol.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd un llythyr gyda sylwadau wedi cyrraedd yr yr adran. Y prif fater a godwyd oedd mewn perthynas â difrod posibl i'r eiddo cyfagos yn ystod y gwaith cloddio ac ail-leoli'r polyn telegraff presennol.

Mewn ymateb i'r pryderon hyn byddwn yn datgan bod unrhyw ddifrod sy'n digwydd i eiddo trydydd parti yn ystod gwaith adeiladu yn fater sifil preifat rhwng unigolion ac nad yw'n fater cynllunio perthnasol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C294 – Cais amlinellol ar gyfer codi dau anned ar dir ger Llain Wen, Llangristiolus – Caniatau 21/04/10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Llangristiolus yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu datblygu plotiau sengl o fewn neu ar gyrion yr anheddiad.

Mae Llangristiolus yn bentref yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae Polisi HP4 yn caniatáu datblygu anheddau o fewn y pentref waeth beth fo'r nifer. Mae ffryntiad y safle o fewn ffin ddiffiniedig y pentref o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd er bod y plotiau yn ymestyn yn bell yn ôl o fewn y safle.

Mae digon o le ar gyfer 2 annedd o fewn y plot. Ystyrir bod y cynnig yn un 'mewnlenwi' sy'n parchu patrwm datblygu'r ffryntiad. Er nad yw cydymffurfio'n llwyr â pholisi 50 ar gyfer plotiau sengl (er y byddai wedi cydymffurfio pe bai'r plotiau wedi eu cyflwyno ar wahân) na chyda'r ffin a ddiffinnir dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, nid ystyrir y byddai cymeradwyo datblygu 2 annedd ar sail mewnlenwi yn y lleoliad hwn yn arwain creu niwed o bwys.

Mae rhan o'r safle y tu allan ond yn gyfagos i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y CDU a Stopiwyd. Dylid dod i farn ynghylch a yw'r safle yn estyniad bychan rhesymol i ffurf adeiledig

bresennol yr ardal o'i gwmpas.

Lefel yr Angen:
(I) Cyflenwad o anheddau â chaniatâd cynllunio:
Ym mis Ebrill 2015, roedd 9 uned â chaniatâd cynllunio yn Llangristiolus.

Banc Tir – Ebrill 2015	
Heb gychwyn	Yn cael eu hadeiladu
5	4

(Ii) Nifer a math yr anheddau gwag (Tabl Ystadegau Cymdogaeth KS401EW)

Mae Llangristiolus yn ward Bodorgan. Yng Nghyfrifiad 2011, allan o 807 o anheddau ym Modorgan, roedd 90 yn wag ar adeg y Cyfrifiad, sy'n cyfateb i 11.2%. Mae gan Langristiolus oddeutu 79 o anheddau. Ar y sail bod 11.2% o'r anheddau'n wag byddai hyn yn cyfateb i 9 uned wag, a gallai hynny gynnwys tai oedd ar werth ar adeg y Cyfrifiad.

(iii) Nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf

Mae adolygiad o'r Arolwg Monitro Tai yn datgelu bod 27 uned wedi'u cwblhau yn yr anheddiad dros y 10 mlynedd diwethaf.

Wedi eu cwblhau			
Blwyddyn	Unedau	Blwyddyn	Unedau
2005-06	6	2010-11	2
2006-07	2	2011-12	5
2007-08	0	2012-13	2
2008-09	2	2013-14	6
2009-10	2	2014-15	0

Er bod pryder wedi'i godi ynghylch nifer y plotiau a gymeradwywyd yn Llangristiolus dan Bolisi 50, mae'n amlwg o benderfyniad apêl a wnaed yn ddiweddar a oedd yn codi materion tebyg yn Llanfaelog nad oes modd amddiffyn yn llwyddiannus mewn apêl unrhyw benderfyniad i wrthod ar sail niferoedd.

Yr effaith ar eiddo cyfagos - Mae o leiaf 13 metr rhwng tu blaen uned 2 ac ochr Tŷ Newydd Penrhos nad oes ganddo unrhyw ffenestri yn ei ddrychiad ochr. Gan fod yr anheddau arfaethedig yn cael eu gosod yn bellach yn ôl yn y plot na'r eiddo cyfagos ystyrir bod angen gosod amod ar y caniatâd bod raid sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos a'r cae cyfagos.

Mae pellter o dros 6 metr rhwng ochr plot 1 ac ochr yr eiddo cyfagos, sef Llain Wen. Fel y nodwyd uchod, gosodir amod ar y caniatâd i sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos a fydd yn sicrhau bod y mwynderau a fwynheir gan breswylwyr eiddo cyfagos yn cael eu diogelu

Effaith ar ddiogelwch y brifffordd - Mae'r cynnig yn golygu adeiladu mynedfa newydd i gerbydau oddi ar y B4422 i wasanaethu'r ddwy annedd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol yn amodol ar gynnwys yr amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ystyrir bod adeiladu dwy annedd yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod y safle o fewn anheddiad Llangristiolus ac mae'r cynnig yn parchu patrwm datblygu'r ardal o'i gwmpas. Ni fydd y bwriad yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith

andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Rhaid sgrinio o bwyntiau A - B, B - C a C - D, fel yr amlinellir mewn gwyrdd ar y lluniad sydd ynghlwm (Cyfeirnod 2380: 16: 4). Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion y dull sgrinio arfaethedig wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r cyfrwng sgrinio yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd cyn i neb symud i fyw i'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn. Os bydd angen newid / amnewid y dull sgrinio am ba reswm bynnag, bydd raid i'r un newydd fod o'r un uchder a math ac yn yr un lle.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau

(04) Rhaid adeiladu troedffordd 2m o led i gerddwyr ar hyd ffryntiad cyfan y safle ger y briffordd gyhoeddus. Ni chaniateir dechrau'r datblygiad nes bydd manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r droedffordd wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 120 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifford Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(11) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw i'r system dwr wyneb cymunedol fydd yn sicrhau ei weithrediad am holl fywyd y datblygiad, fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl. Rhaid gweithredu'r cynllun hwn fel y bydd wedi'i gyflwyno a'i gadw trwy holl fywyd y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(12) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2380:16:2a	04/04/2016	Cynllun Safle Presennol
2380:16:3b	05/04/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
Datganiad Dyluniad a Mynediad	15/03/2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
Profion Hidlo	04/04/2016	Canlyniadau'r Prawf Hidlo
2380:16:6a	04/04/2016	Cynlluniau Drychiadau Arfaethedig – Uned 1
2380:16:8a	04/04/2016	Cynlluniau Drychiadau Arfaethedig – Uned 2
2380:16:5	15/03/2016	Drychiadau Arfaethedig – Uned 1
2380:16:7	15/03/2016	Drychiadau Arfaethedig – Uned 2
2380:16:4	15/03/2016	Mynedfa a Llain Welededd

o dan cais cynllunio rhif 36C294A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

This page is intentionally left blank

12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

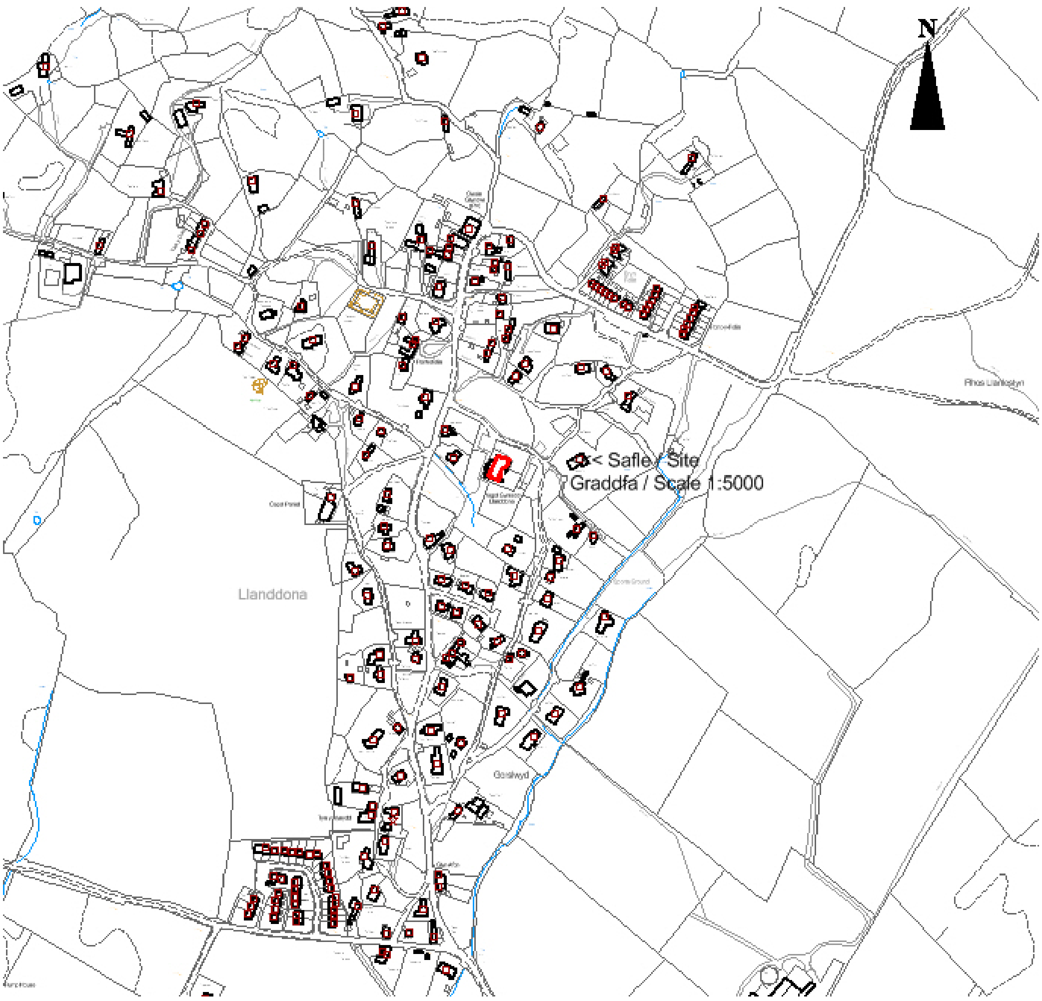
Rhif y Cais: **22C228** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llanddona Community Council

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad o gyn ysgol gynradd i neuadd i'r gymuned, dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd a addasu ac ehangu yn/ Full application for change of use of building from former primary school to community hall, demolition of part of the existing building together with alterations and extensions at

Ysgol Gynradd Llanddona, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: **11/05/2016**

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod y cais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i newid defnydd hen ysgol gynradd yn neuadd gymunedol, dymchwel rhan o'r adeilad cyfredol ynghyd â gwaith altro ac ehangu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a yw'n gweddu gyda'r ardal dirwedd arbennig a'i effaith ar eiddo cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 - Landscape
Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymruned

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Cefnogi'r cais.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Carwyn Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Lewis Davies) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Draenio – Sylwadau.

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac, yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y datblygiad. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio: Mae'r cais yn un i newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn neuadd gymunedol ar gyfer y pentref. Mae'r cynnig yn golygu gwneud mân newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad, h.y. tynnu ac ychwanegu ffenestri a drysau. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel rhan fechan o'r adeilad ynghyd â chodi estyniad bychan ar y drychiad Dwyreiniol.

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y cynllun. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio, bydd y Cyngor yn cymryd i ystyriaeth y meini prawf a restrwyd. Dywed Polisi DA Cynllun Fframwaith Gwynedd, y bydd sylw gofalus i safle, lleoliad a dyluniad yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Dywed Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn a CC1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol ar safleoedd addas o fewn y ffiniau datblygu neu o fewn neu ar gyrion anheddiadau eraill.

Effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos:
Nid ystyrir y bydd newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn neuadd bentref yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Mae'r eiddo agosaf oddeutu 30 medr i ffwrdd o'r adeilad.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol a restrir uchod ac ni fydd yn niweidio'r ardal dirwedd arbennig nac ychwaith yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(**02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 22C228.**

Rhif Dyluniad / Dogfen	Disgrifiad Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd
LLNDS.02 1000	**Cynllun Lleoliad y Safle a Chynllun o'r Safle fel y mae**	**15/04/16**
LLNDS.02 2000	**Cynllun Safle Arfaethedig**	**15/04/16**
LLNDS.02 1001	**Cynllun o'r Llawr Gwaelod fel y mae**	**15/04/16**
LLNDS.02 1100	**Drychiadau Dwyreiniol a Gorllewinol fel y maent**	**15/04/16**
LLNDS.02 1002	**Cynllun y To fel y mae**	**15/04/16**
LLNDS.02 2001	**Cynllun y Llawr Gwaelod Arfaethedig**	**15/04/16**
LLNDS.02 2100	**Drychiadau Arfaethedig**	**15/04/16**
LLNDS.02 2101	**Drychiadau Arfaethedig**	**15/04/16**
LLNDS.02 1101	**Drychiadau Gogleddol a Deheuol fel y maent**	**15/04/16**
LLNDS.02 2001	**Cynllun Llawr Arfaethedig**	**15/04/16**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

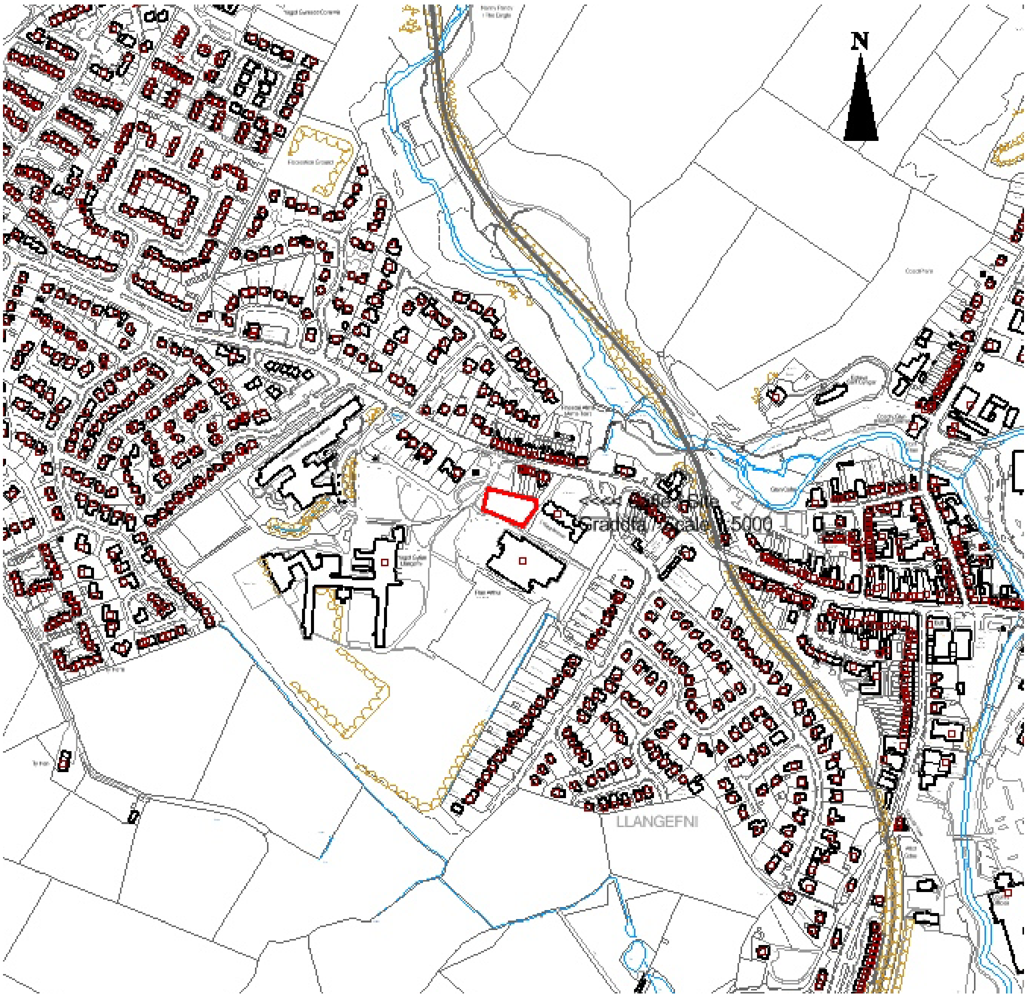
Rhif y Cais: **34C694** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Davies

Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger / Full application for the creation of an urban sports park on land adjoining

Canolfan Hamdden Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r datblygiad hwn yn ymwneud â thir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn ymyl Canolfan Hamdden Plas Arthur ac yn flaenorol, roedd yn cael ei ddefnyddio fel parc sglefrio.

Bwriedir adeiladu parc sglefrio newydd, campfa awyr agored ac ardal chwaraeon.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r safle'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi CH1: Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi1: Polisi Cyffredinol
Polisi 14: Cyfleusterau adloniadn a hamdden
Polisi 42: Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)
Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dylunio
Polisi CC1 Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Tref: Gofynnwyd cwestiynau ond dim ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Priffyrdd: Awgrymu amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA471/CC – Darparu parc sgreialu yn Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni. Caniatawyd 06/03/2003

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd y cynnig yn cymryd lle'r hen barc sglefrio – cafwyd gwared ar y cyfarpar oherwydd ei fod yn hen ac yn beryglus.

Mae'r datblygiad yn gweddu i'r lleoliad hwn ac ystyrir na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae hwn yn ddefnydd addas yn y lleoliad hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Bydd manylion llawn am unrhyw gynigion o ran goleuadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith hwnnw gychwyn.

Rheswm: Er lles mwynderau

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.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

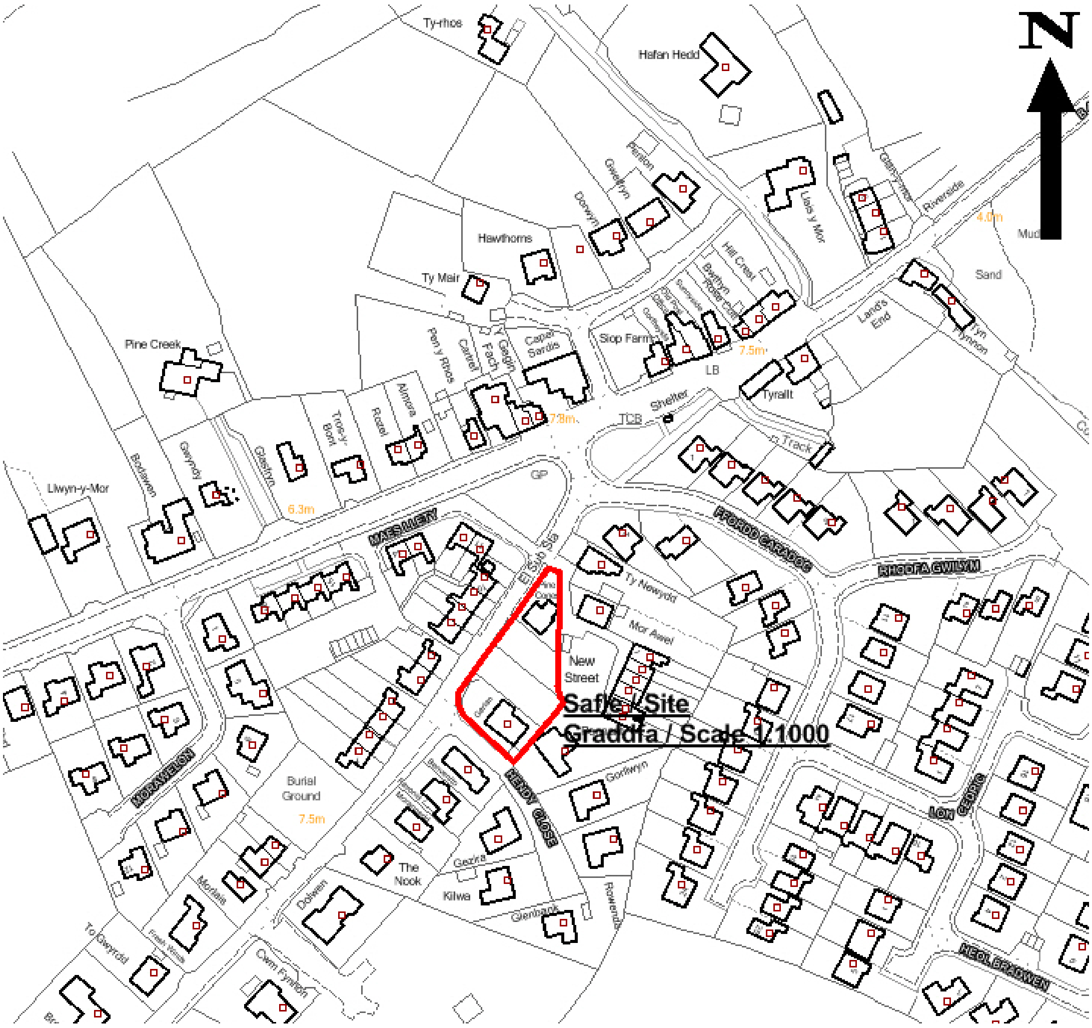
Rhif y Cais: **43C77G/VAR/ENF** Application Number

Ymgeisydd Applicant

BC Services Anglesey Ltd

Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (06) tirwedd, coed a llwyni, (07) gwrych yng nghefn plotiau 1-3, (15) gwarchod yr anheddau a gymeradwywyd rhag swn ynghyd â dileu amod (05) coed, neu wrych sydd wedi cael eu tocio neu eu torri i lawr o gais cynllunio 43C77D yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (06) landscaping, trees and shrubs, (07) hedgerow at the rear of plots 1-3, (15) protecting the approved dwellings from noise together with the deletion of condition (05) trees, or hedge lopped or felled on planning permission reference 43C77D at

Gerlan, Four Mile Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Trevor Lloyd Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gymeradwyo amrywio amodau (06), (07) (15) a dileu amod (05) a osodwyd ar benderfyniad cynllunio 43C77D. Cymeradwyd y cais i godi 3 annedd ar wahân a gwneud addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol, ynghyd â gwaith altro ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn pentref Pontrhydybont sydd yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fyddai amrywio'r amodau a dileu amod yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a gymeradwywyd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tir ar gyfer Codi Tai
Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd
Polisi D1 – Dylunio - Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi HP4 - Pentrefi
Polisi HP7 – Tai Fforiadwy
Polisi SG6 – Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb
Policy SG7 – Swn

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Trevor Lloyd Hughes – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Y Cynghorydd Jeffrey M Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Amgylchedd Adeiledig – Yn fodlon y gellir amrywio a dileu'r amodau fel y cynigir.

Ymateb i gyhoeddusrwydd:

Derbyniwyd dau lythyr a chrynhoir y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Rhaid bod y datblygwr yn gwybod am ofynion yr amodau cyn dechrau'r gwaith.
- Mae gwaith eisoes wedi ei wneud yn groes i amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio.
- Am ba reswm mae'r datblygwr wedi gwneud cais i ddileu'r amodau .
- Gwreiddiau coed yn amharu ar ddatblygiad.
- Mae torri coed ar y safle wedi arwain at lai o fywyd gwyllt.
- Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi cadarnhau bod y coed ar y safle ar gyfer mwynhad pawb yn y cyffiniau ac na chaniateir eu torri lawr.
- Mae dwy goeden fawr eisoes wedi cael eu tynnu o'r gwrych ar ffiniau cefn yr anheddau am resymau diogelwch.
- Bydd llystyfiant newydd yn cymryd amser maith i sefydlu.
- Dylid plannu llystyfiant uwch er mwyn lleihau effeithiau edrych drosodd.
- O ganlyniad i dorri coed i lawr ar y safle, mae'r datblygiad yn cysgodi dros anheddau y tu cefn i safle'r cais. Mae cael gwared ar goed hefyd wedi arwain at golli preifatrwydd.
- Gosodir amodau cynllunio am reswm. Yn yr achos hwn i ddiogelu'r amgylchedd ac atal y datblygiad rhag amharu ar yr ardal gyfagos.
- Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu, bydd yn mynd yn erbyn yr holl egwyddorion a'r holl rhesymau dros osod yr amodau hyn.
- Pryderon ynghylch amodau yn cael eu hamrywio / dileu yn ôl-weithredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C77 – Codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 02/07/1992

43C77A - Codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 08/12/1992

43C77B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Tynnwyd yn ôl 22/10/2003

43C77C – Dymchwel y ty presennol ynghyd a codi 6 o anheddau arwahan ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 05/11/2004 – Gwrthodwyd ar Apêl (Rhif APP/L6805/A/05/1173158) 08/06/2005

43C77D – Cais llawn er mwyn codi 3 annedd ar wahan, addasu ac ehangu y ty presennol ynghyd ag addasu a chreu mynedfeydd newydd yn Gerlan, Pontrhydybont – Caniatáu 08/09/2006

43C77E - Cais i ddiddymu amod (16) (arolwg CCTV o'r traen dwr wyneb) ar ganiatâd cynllunio 43C77D yn Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthod 17/06/2010 / Caniatawyd ar Apêl

(APP/L6805/A/10/2133247) 24/02/20011

43C77F - Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ar dir yn Gerlan, Pontrhydybont - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 02/08/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddodd yr Awdurdod Lleol ganiatâd cynllunio (4C77D) ar 8 Medi, 2006 i godi 3 annedd ar wahân, addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol ynghyd ag addasiadau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Cafodd amod (16) a oedd yn ymwneud â draenio dŵr wyneb ei ddileu wedyn ar apêl dan gyfeirnod 43C77E.

Mae gwaith wedi cychwyn i ddatblygu'r safle a hynny'n groes i nifer o amodau cyn-cychwyn.

Mae'r gwaith a wnaed ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn yn cynnwys codi un annedd (y mae rhywun yn byw ynddi ar hyn o bryd) ac mae'r ddwy arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd.

Dygwyd i sylw'r Cyngor bod y gwaith datblygu wedi cychwyn a hynny'n groes i amodau'r caniatâd cynllunio. Yn unol â'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 9 (Gorfodi), cyflwynodd y datblygwr gais yn brydlon mewn ymdrech i unioni materion.

Pan fo gwaith yn cychwyn heb gydymffurfio ag amodau cyn-cychwyn mae hynny'n gyfystyr â thorri amodau ac ni ellir wedyn gwrdd â'r amodau hynny'n ôl-weithredol.

Cais yw hwn i ddileu un amod ac i amrywio gofynion gweddill yr amodau fel bod modd cyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol yn dilyn dechrau'r gwaith.

Mae'r datblygiad ar hyn o bryd yn torri amodau 05, 06, 07 ac 15 ym mhenderfyniad cynllunio 43C77D sy'n cael eu rhestru fel a ganlyn:

(05) Bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol i docio, brigdorri neu ddymchwel unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar ffiniau'r safle, ac os oes unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri i lawr bydd raid plannu rhai yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

(06) Rhaid tirlunio'r safle a phlannu coed a llwyni yn yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu ar y safle, oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol . Bydd raid gwneud y cyfan o'r gwaith plannu a thirlunio ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i bobl symud i fyw i'r adeilad (au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cyntaf. Bydd raid cynnal y cyfryw goed a llwyni am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn ystod y tymor plannu a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

(07) Bydd raid cadw'r gwrych y tu ôl i blotiau 1 i 3 sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm a'i reoli wedyn yn unol â chynllun y bydd raid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn y datblygiad.

(15) Ni fydd gwaith adeiladu yn dechrau nes bod cynllun ar gyfer gwarchod y tai arfaethedig rhag sŵn o ganolfan y Llu Awyr Brenhinol yn y Fali wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo; bydd raid cwblhau'r holl waith sy'n rhan o'r cynllun cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn.

Mae'r cais yn golygu amrywio amodau 06, 07 a 15 sy'n ymwneud â choed, gwrychoedd, tirlunio a diogelu rhag sŵn o ganolfan y Llu Awyr Brenhinol yn y Fali sydd gerllaw.

Ni fydd amrywio'r amodau hyn yn golygu na fydd angen cyflwyno'r wybodaeth y mae'r awdurdod cynllunio lleol ei hangen ar gyfer ei chymeradwyo – ni fydd ond yn golygu y gellir cyflwyno'r wybodaeth ar ôl cychwyn y datblygiad.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod amrywio'r amodau uchod yn rhesymol a derbyniol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid cyflwyno'r wybodaeth berthnasol cyn pen 4 mis i'r dyddiad cymeradwyo.

Mae'r cais hefyd yn ymwneud â dileu amod 05 sy'n dweud:

Bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol i docio, brigdorri neu dymchwel unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar ffiniau'r safle, ac os oes unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri i lawr bydd raid plannu rhai yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Er mwyn galluogi'r awdurdod cynllunio lleol i gefnogi dileu'r amod, rhaid ystyried beth fyddai effaith dileu'r amod ac a oes angen yr amod ac a yw'n bodloni'r prawf a restrir yngh nghylchlythyr 016/2014.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol ac yn gysact ac y dylid medru eu gorfodi, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn rhoi galwadau na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Ni ddylid ond gosod amodau lle maent yn bodloni'r holl brofion. I grynhoi, dylai amodau fod yn:
(i) angenrheidiol;
(ii) yn berthnasol i gynllunio;
(iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir;
(iv) dylid medru eu gorfodi;
(v) cysact; ac
(vi) rhesymol ym mhob agwedd arall.

Mae cylchlythyr 016/2014 yn dweud yn glir .... Ni ddylid cadw amod oni bai bod rhesymau cadarn a chlir dros wneud hynny .... Dylai amodau gael eu dylunio i fynd i'r afael â phroblemau penodol yn hytrach na gorfodi rheolaethau na ellir eu cyfiawnhau. Os yw amod yn ehangach ei gwmpas na'r hyn sy'n angenrheidiol i gyflawni'r amcan a ddymunir, bydd yn methu'r prawf angenrheidrwydd .... Ni ddylai amodau ailadrodd darpariaethau amodau eraill na dyblygu rheolaethau o dan ddeddfwriaeth arall oni bai bod rheswm cynllunio dros wneud hynny.

Mae Amod (05) yn sicrhau na fydd unrhyw goed / gwrychoedd ar y safle neu ffiniau'r safle yn cael eu tocio, eu brigdorri na'u torri i lawr heb gytundeb ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r amod hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i blannu coed neu wrychoedd newydd yn lle rhai a dynnir i lawr.

Mae Amod (06) yn datgan y bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â chynllun a gytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r amod hefyd yn sicrhau y cedwir y coed a'r llwyni. Yn ogystal, mae amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol i gadw'r gwrych yng nghefn plotiau 1 i 3 (sydd wedi ei ailblannu'n

diweddar) a'i reoli wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ystyrir bod gofynion amod (05) yn cael eu cynnwys a'u dyblygu dan amodau (06) a (07), felly bernir nad oes eu hangen. Pe nai bai amod (05) wedi ei osod ar gais cynllunio 43C77D ystyrir na fyddai'r caniatâd cynllunio wedi cael ei wrthod o gofio bod y gofynion yn cael eu hailadrodd mewn amodau eraill a osodwyd.

Ystyrir felly na fydd cael gwared ar yr amod yn cael effaith sylweddol annerbyniol ar y datblygiad.

Bydd amrywio amodau (06) a (07) yn caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno cynllun tirlunio digonol a phriodol y bydd riad glynu wrtho wedyn ar gyfer y safle cyfan.

7. Casgliad

Ar ôl rhoi sylw i'r holl ffeithiau o bwys a'r ystyriaethau cynllunio ystyrir bod amrywio amodau (06), (07) ac (15) a dileu amod (05) yng nghaniatâd cynllunio 43C77D yn rhesymol ac yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(02) Carreg leol naturiol o liw unffurf fydd yr holl waith cerrig a ddefnyddir i adeiladu'r annedd/anheddau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(03) 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, a E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Rhaid tirlunio'r safle a phlannu coed a llwyni yn yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn pen 4 mis i ddyddiad y caniatâd hwn, oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol . Bydd raid gwneud y gwaith plannu a thirlunio hwn yn llawn er boddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cymeradwyo'r cynllun. Bydd raid cynnal y cyfryw goed a llwyni am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu lwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn ystod y tymor plannu a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaeth debyg i rhai yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(05) Bydd raid cadw'r gwrych y tu ôl i blotiau 1 i 3 ac sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm am byth. Os bydd unrhyw ran o'r gwrych yn marw, yn cael ei ddifrodi'n sylweddol neu ei heintio'n ddifrifol bydd raid ailblannu'r gwrych yn unol â chynllun a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(06) Er gwaethaf y manylion yng nghynllun safle rhif 04.07 dyddiedig 24 Ionawr 2006, ni chaiff unrhyw ffensys neu waliau terfyn a godir ar y safle fod yn uwch na 1m na lefel y ddaear rhwng pwyntiau A a B fel y nodir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(07) Rhaid darparu troedffordd 1.8 metr o led ar hyd y cyfan o'r llain weledigaeth wrth ymyl y Briffordd Sirol cyn y bydd yr holl anheddau a gymeradwyir gan y caniatâd hwn wedi eu meddiannu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd, cyn cychwyn ar y gwaith ar weddill y datblygiad a gymeradwyir yma a wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Cyn pen 4 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno cynllun ar gyfer gwarchod y tai arfaethedig rhag sŵn o ganolfan yr Awyrlu Brenhinol yn y Fali i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd yr holl waith sy'n rhan o'r cynllun yn cael ei wneud cyn i'r holl anheddau a gymeradwyir gan y caniatâd hwn gael eu meddiannu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(14) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn hollol unol â'r cynllun (iau) a gyflwynwyd isod o dan gais cynllunio 43C77D

Rhif y ddogfen/ cynllun	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r cynllun
04.07	24/01/2006	Cynllun
BFSS	24/01/2006	Arolwg o'r Plot
04.10/12	24/01/2006	Drychiadau cyfredol

Anedd Math A 04:08	**24/01/2006**	**Drychiadau arfaethedig**
Annedd Marth B 04:09	**24/01/2006**	**Drychiadau arfaethedig**
04:02A	**24/01/2006**	**Cynlluniau Llawr**
04.11	**24/01/2006**	**Cynlluniau Llawr yr Anheddau Cyfredol**
04.13	**24/01/2006**	**Cynlluniau Llawr yr Anheddau Cyfredol (Diwygiedig)**
Dwg no- 01-0	**05/07/2006**	**Gosodiad Arfaethedig Manylion y Draeniau Dŵr Wyneb a Charthffosydd**
-	**24/04/2006**	**Cynllun a Manylion Dŵr Wyneb**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

9. Polisïau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

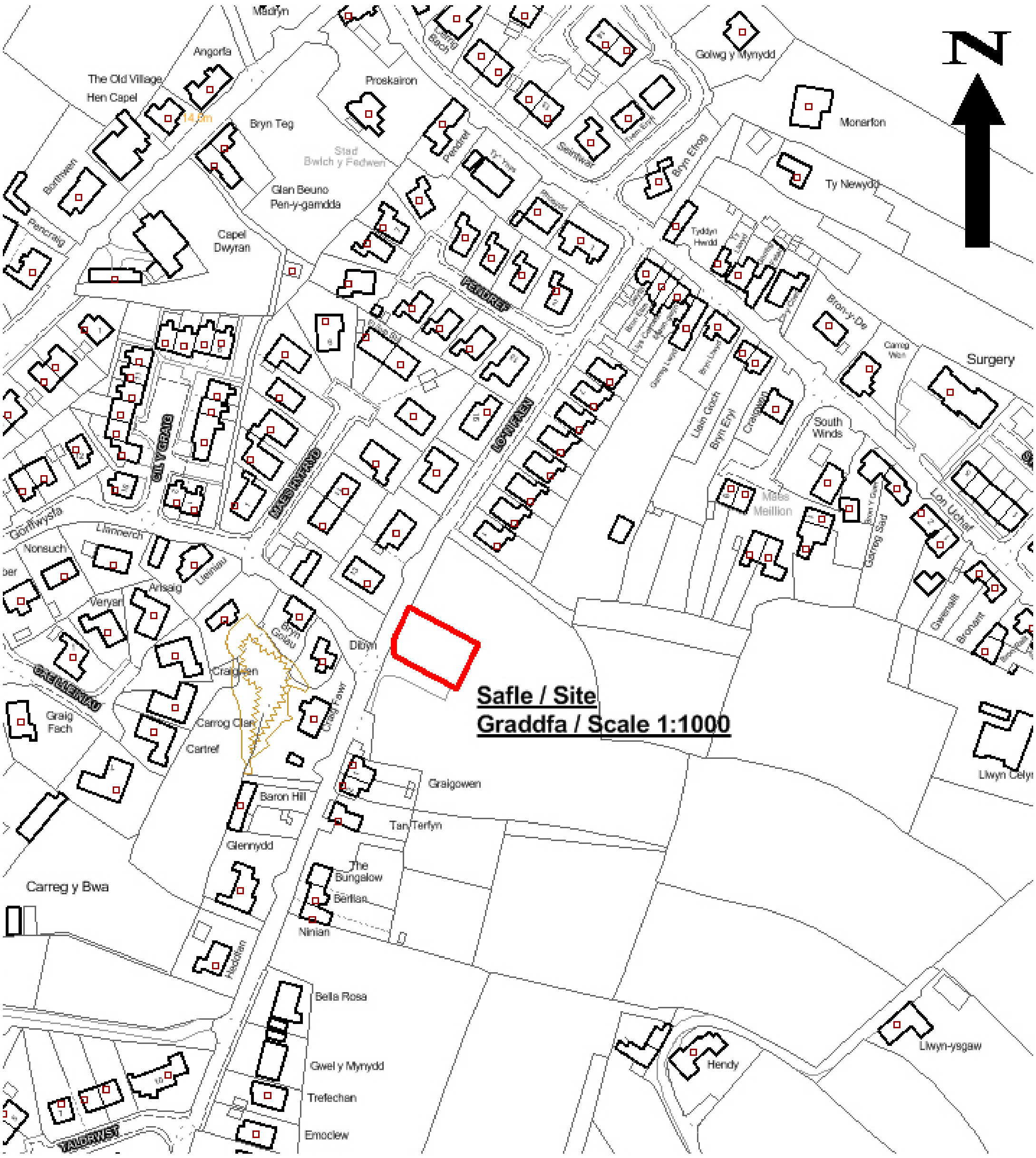
Rhif y Cais: **45C432C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

John Kelly Construction Ltd

Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the erection of two dwellings together with the construction of a vehicular access on land at

Graig Fawr, Dwyran



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Is-Gadeirydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Defnyddir y tir hwn ar hyn o bryd i ddibenion amaethyddol / pori ac mae'n gorwedd o fewn anheddiad Dwyran. Mae'r safle wrth ymyl dwy annedd sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd ac a gafodd ganiatâd cynllunio ym mis Medi 2013. Mae'r safle o flaen y ffordd a adwaenir fel Lôn Fain. Mae cymysgedd o anheddau un llawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr yn yr ardal.

Mae'r cais yn gais llawn i godi dwy annedd deulawr, lled ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n codi gyda'r cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas a ph'un a fydd y datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd
Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd nad yw'n gydnaws â'r ardal a materion diogelwch y briffordd

Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd amodol.

Adran Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr yn gwrthwynebu a deiseb yn cynnwys 36 o enwau wedi dod i law yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Diogelwch y Briffordd

ii) Mae'r safle yn rhan o orlifdir a bydd codi lefelau'r tir yn gwaethygu'r sefyllfa ac yn arwain at lifogydd i eiddo cyfagos.

iii) Anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas.

iv) Tynnu'n groes i bolisïau cyfredol

v) Dim angen anheddau yn yr ardal gan nad yw nifer o dai newydd yn gwerthu yn y pentref

Mewn ymateb i'r materion a godwyd byddwn yn ymateb fel a ganlyn;

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol ar y caniatâd.

ii) Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd. Mae lefelau'r tir wedi cael eu codi ar y safle cyfagos ac ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan fod y safle'n goleddfu i lawr o'r briffordd tuag at gefn y cae amaethyddol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn aros am wybodaeth bellach yng nghyswllt traenio ac ar ôl derbyn y wybodaeth honno fe'i hanfonir ymlaen at yr Adain Ddraenio i'w hystyried.

iii) Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi ei leoli o flaen Lôn Fain. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain gyda bythynnod deulawr, byngalos, byngalos dormer a'r unedau deulawr newydd sydd bron wedi eu cwblhau. Oherwydd yr uchod a'r ffaith fod y byngalo i'r gogledd o'r safle dros 30 metr i ffwrdd o safle'r cais ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni fydd yn anghydnaws gyda'r patrwm datblygu cyfredol nac yn niweidiol i'r ardal o'i amgylch.

iv) Gweler y paragraff cyd-destun polisi yn y prif ystyriaethau cynllunio dan adran 6 isod.

v) Mae'r safle ym mhentref Dwyran ac ar dir sydd wedi'i leoli rhwng y rhannau o'r pentref sydd wedi eu datblygu a gellir ystyried ei fod yn blot 'mewnlenwi'. Er bod Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y gellir cefnogi 'plotiau sengl fel arfer', gellir cefnogi uned tai pâr hefyd a hynny er mwyn annog

mwy o anheddau ‘fforddiadwy trwy ddyluniad’ o fewn aneddiadau ac oherwydd bod y cynnig hwn yn golygu codi dwy o anheddau pâr ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol. Mae gan y pentref ysgol gynradd leol a meddygfa ac mae wedi’i leoli ar y llwybr trafnidiaeth gyhoeddus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C432 - Cais llawn i godi dau annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 16/09/13

45C432A/VAR - Cais i newid amod (11) ar ganiatad cynllunio 45C432 er mwyn cwblhau y ffordd stad cyn preswylio yn yr anheddau ar dir gyferbyn a Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 09/01/14

45C432B/DEL - Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (05), (06) and (07) (côd cartrefi cynaliadwy) o ganiatâd cynllunio rhif 45C423A/VAR (codi dau annedd a chreu mynedfa newydd i geir) ar dir gyferbyn â Graig Fawr, Dwyran – Caniatau 28/10/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Dwyran yn Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Gan fod y cais yn un am dai pâr ystyrir ei fod yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn darparu dwy annedd sy'n fforddiadwy yn ôl eu dyluniad.

Mae safle'r cais union drws nesaf a chyferbyn ag anheddau preswyl ac ystyrir felly ei fod yn dderbyniol fel cais 'mewnlenwi' a’i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Ni fwriedir y bydd unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr unedau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig o leiaf 30 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos i’r gogledd o'r safle (1 Lôn Fain). Bydd yr anheddau arfaethedig 11 metr i ffwrdd o dalcen yr unedau sy’n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd a 22 metr i ffwrdd o du blaen Penhenlli sydd ar ochr arall y ffordd. Oherwydd y pellteroedd hyn ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a’i fod yn cydymffurfio â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellter rhwng datblygiadau.

Yr effaith ar yr ardal o’i gwmpas – Mynegwyd pryder gan Aelod Lleol ac aelodau o'r cyhoedd y bydd y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal gyfagos. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain ac mae dyluniad yr anheddau arfaethedig yr un fath â’r anheddau sy’n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, serch hynny ni chaif y datblygiad effaith ar yr ardal cyfagos.

Yr effaith ar ddiogelwch y briffordd – Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan y fynedfa gyfredol i gerbydau a ganiatawyd o dan gais cynllunio 45C432 wrth ddelio â datblygiad preswyl y tir cyfagos. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol gyda’r amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ystyrir bod codi dau dŷ pâr yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod y safle o fewn anheddiad Dwyran ac wrth ymyl eiddo preswyl. Ni fydd y cynnig yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid anheddau cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar yr ardal o’i gwmpas nac ar ddiogelwch y briffordd.

Oherwydd yr uchod ‘rwy’n argymell caniatáu yn amodol ar dderbyn manylion draenio boddhaol o ran y ffos gerrig arfaethedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol wedi ei derbyn mewn perthynas â chynllun rheoli traffig cynhwysfawr llawn gan gynnwys:

i. Parcio cerbydau ar gyfer gweithredwyr safleoedd ac ymwelwyr
ii. Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau
iii. Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad
iv. Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
v. Oriau a dyddiau gweithredu a rheoli a gweithredu cerbydau adeiladu a chyflenwi.

Rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(04) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2083:16:2	25/02/2016	Cynllun safle presennol
2083:16:1	25/02/2016	Cynllun Lleoliad
Datganiad Dyluniad a Mynediad	25/02/2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
2083:16:3	25/02/2016	Cynllun safle arfaethedig
2083:16:4	25/02/2016	Cynllun Drychiadau, llawr a chroestoriad

o dan cais cynllunio rhif 45C432C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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.

This page is intentionally left blank

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

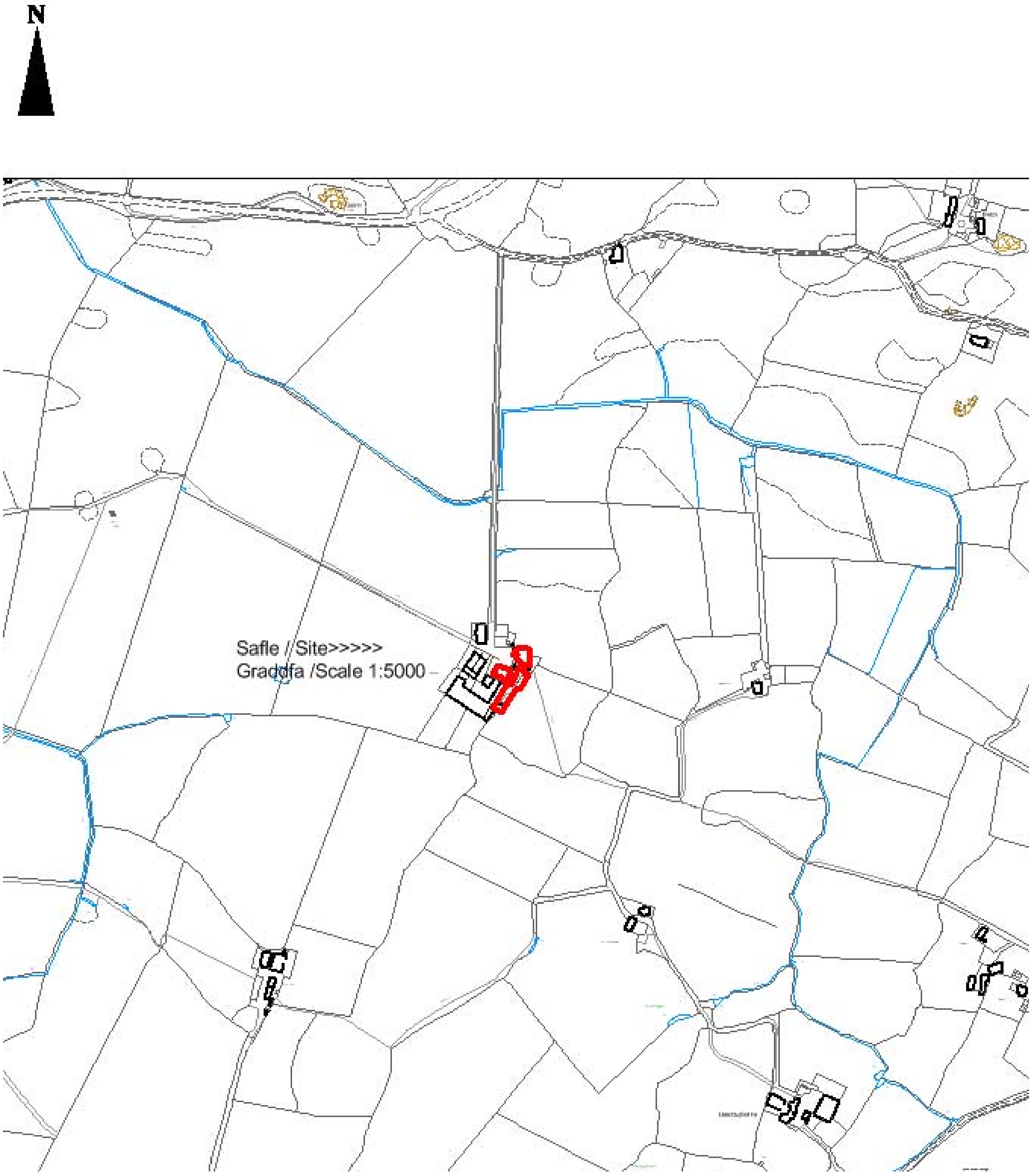
Rhif y Cais: **38C219H/LB** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr and Mrs Camara

Cais adeilad rhestredig ar gyfer newid defnydd ac addasu ac ehangu yr adeilad allannol presennol i greu annedd yn / Listed building application for the change of use and alteration and extension to the existing outbuilding to create a dwelling at

Cae Mawr, Llanfechell



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol o dan gyfansoddiad y Cyngor fel ymgeisydd ar y cyd. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio fel sy'n ofynnol gan y Swyddog Monitro.

Efallai y bydd yr Aelodau'n cofio rhoi sylw i'r cais hwn yn Chwefror 2016. Ers hynny cynhaliwyd trafodaethau ynghylch dyluniad diwygiedig ac mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i droi adeilad allanol yn annedd ynghyd â chodi estyniad bychan ar gyfer ystafell wely ar y talcen i greu uned tair ystafell wely.

Mae'r lluniadau wedi'u diwygio mewn perthynas â'r tri agoriad bwaog i ddrychiad blaen yr adeilad cyfredol. Yn hytrach na blocio'r rhan isaf o ddau o'r agoriadau hyn i ffwrdd er mwyn creu ffenestri, mae'r cynllun diwygiedig yn cadw rhywfaint o'r gwaith sydd wedi cael ei gychwyn a chadw'r agoriadau ac yn cynnwys gosod drysau gwydr.

2. Mater(ion) Allweddol

Cyflawni'r gofyn statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 41 – adeiladau rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D21 - adeiladau rhestredig
Polisi D22 – adeiladau rhestredig

Cynllun Fframwaith Datblygu Unedol
EN13 - cadwraeth adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8

NCT 12 – Dyluniad

Cylchlythyr 61/96 – Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ken Hughes: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd John Griffith: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd Ll M Huws: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyngor ar gyfer Archaeoleg Prydeinig: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Grŵp Sioraidd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Comisiwn Brenhinol Henebion Cymru: Mewn perthynas â'r cynllun grweiddiol, gwaned y sylwadau a ganlyn: "Nid yw cylch gwaith y Comisiwn Brenhinol ond yn caniatáu i ni wneud sylwadau ar arwyddocâd a chyd-destun hanesyddol heneb neu strwythur ac ar ddigonolrwydd neu annigonolrwydd y cofnod. Rhestrwyd Cae Mawr am ei nodweddion arbennig fel ffermdy brodorol o ddiwedd y 18fed ganrif. Nid yw'r adeilad allanol y bwriedir ei addasu wedi ei restru ar wahân ac mae o fath tri drws traddodiadol gyda tho brenhinbost o'r 19eg ganrif. Mae'n ymddangos bod y newidiadau arfaethedig, fel y nodir yn y cais, yn parchu'r nodweddion pensaernïol dirodres hyn".
Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni chafwyd ymateb i'r lluniadau diwygiedig.

Y Gymdeithas Henebion: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd:
Delio gyda'r newidiadau allanol a welir ar luniad D514.05 A. Y drychiad blaen arfaethedig; Oherwydd waliau cerrig uchel iawn gellir ei weld o ddau leoliad gwahanol. Yn gyntaf, yn uniongyrchol o'r tu mewn i'r cwrt gan edrych ar y tri agoriad cymesur. Mae'r drysau gwydr dwbl modern sydd yr un fath â'r rheini y rhodwyd caniatâd Adeilad Rhestredig iddynt ar Cae Mawr yn amlwg yn parchu cymeriad arbennig yr adeilad allanol ac yn darparu cymaint â phosib o oleuni ac awyru naturiol ar gyfer yr annedd yn unol â Chanllawiau Arferion Da CADW ar gyfer Addasu Adeiladau Fferm Hanesyddol yng Nghymru 2004. ISBN 1 85760 211 0.

Erdychwyd ar y safle hefyd o ddau leoliad arall o'r cae ar ochr arall y wal i'r cwrt. O'r mannau hyn, gwelir wal gerrig uchel iawn y cwrt hyd at gongl yr adeilad allanol. Gellir gweld talcen carreg di-nod yr adeilad allanol a rhywfaint o'r to crib sydd wedi ei orchuddio â llechi a'r adeiladau fferm gweddol fodern sydd gerllaw'r adeiald allanol. Mae'r estyniad arfaethedig yn fodern o ran ei ddeunyddiau a'i ffurf. Mae'n annhebygol y bydd yn cael effaith fawr pan edrychir ar y prif ddrychiad o'r tu mewn i'r cwrt oherwydd bod wal y cwrt yn ei sgrinio. Bydd yr olygfa pan edrychir o'r cae yn cael ei lliniaru dros gyfnod o amser unwaith y bydd y byrddau cedrwydd yn aeddfedu ac yn troi'n llwyd ac mae'r to llechi modern yn asio â phatrwm a lliw y toeau llechi o'i amgylch. Yr unig fanylyn sydd ychydig yn yn anghydnaws yn fy marn i yw dull trionglog / tŷ gwydr yr uned wydr yn nhalcen yr estyniad. Mater goddrychol iawn yw hynny a gellir gosdod amod os byddai angen yn amodol ar luniadau pensaernïol manwl ar raddfa na fydd yn llai na 1: 25 yn cynnwys trawstoriad ar gyfer eu cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Yn fewnol mae'r addasiad arfaethedig yn cadw'r unig nodweddion pensaernïol, sef trawstiau, tulathau a distiau'r to gan wneud y mwyaf o'r gofod mewnol gydag arddull a dyluniad modern. Mae'n bwysig nodi y cedwir elfen o uchder llawn y gofod yn y prif fae canolog wrth edrych i fyny o'r gegin i'r rhodfa uchod ac mae cymeriad y ddau drawst brenhinbost a'r tulathau i'w gweld yn rhwydd.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:
Dim goblygiadau pensaernïol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd: Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad. Daw'r cyfnod ar gyefr cyflwyno sylwadau i ben ar 25 Mai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219/LB:Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniad i'r annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/7/05

38C219A/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r adeilad presennol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219B: Newidiadau ac estyniadau i'r adeilad cyfredol ynghyd ag addasu adeilad allanol i greu siop / gweithdy yn Cae Mawr – cymeradwywyd 26/6/07

38C219C: Cais llawn i godi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – cymeradwywyd 10/10/13

38C219D/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer codi tyrbin gwynt 10kW gydag uchafswm uchder hwb o 15m, diamedr rotor o 9.7m ac uchder unionsyth fertigol o hyd at 19.5m ar dir yn Cae Mawr – dim angen asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 22/11/12

38C219E: Dychwelwyd i'r ymgeisydd

38C219F: Cais llawn i godi sguboriau amaethyddol traddodiadol yn Cae Mawr – cymeradwywyd 8/10/15

38C219G: Cais llawn i newid defnydd, a gwneud addasiadau ac estyniadau i adeilad allanol i greu annedd yn Cae Mawr – cymeradwywyd 04/02/16

38C219J/MIN Mae cais wedi cael ei gyflwyno, ond nid oedd penderfyniad wedi ei wneud ar adeg ysgrifennu, am newid bychan i'r caniatâd cynllunio a roddwyd dan 38C219G er mwyn adlewyrchu'r newidiadau dylunio yn y cais am ganiatâd adeilad rhestredig sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mewn perthynas â gofynion deddfwriaethol a pholisi, dywed Adran 16 (2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990:-

'(2) In considering whether to grant listed building consent for any works the local planning authority or the Secretary of State shall have special regard to the desirability of preserving the building or its setting or any features of special architectural or historic interest which it possesses'.

Mae canllawiau cenedlaethol ar gyfer penderfynu ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i'w gweld yng Nghylchlythyr 61/96. Mae paragraff 70 yn nodi Meini Prawf Cyffredinol y dylid barnu ceisiadau o'r fath yn eu herbyn:

(i) pwysigrwydd yr adeilad, ei nodweddion a'i brinder pensaernïol a hanesyddol cynhenid, yn nhermau cenedlaethol a lleol;

(ii) nodweddion ffisegol penodol yr adeilad (a all gynnwys ei ddyluniad, cynllun, deunyddiau neu leoliad) sy'n cyfiawnhau ei gynnwys yn y rhestr; gall disgrifiadau rhestr dynnu sylw at nodweddion o ddiddordeb neu o werth penodol, ond nid ydynt yn gynhwysfawr a gall nodweddion eraill o bwysigrwydd (e.e. y tu mewn) ddod i'r amlwg ar ôl cynnwys yr adeilad yn y rhestr;

(iii) lleoliad yr adeilad a'i gyfraniad at yr olygfa leol, a all fod yn bwysig iawn, e.e. lle mae'n ffurfio elfen mewn grŵp, parc, gardd neu drefwedd neu dirwedd arall, neu lle mae'n rhannu ffurfiau neu fanylion pensaernïol penodol gydag adeiladau eraill sydd gerllaw; ac

(iv) i ba raddau y byddai'r gwaith arfaethedig yn dod â manteision sylweddol i'r gymuned, yn enwedig trwy gyfrannu at adfywiad economaidd yr ardal neu wella ei hamgylchedd (gan gynnwys adeiladau rhestredig eraill).

Mae’r Polisïau Cynllunio mewn perthynas â cheisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig i’w gweld yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, Cynllun Lleol Ynys Môn a’r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac fe’u rhestrir uchod. Mae Polisi 41 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn datgan:

“Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu waith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael defnyddiau priodol a fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a’u hadeiladwaith.”

Dywed paragraff 6.1.2 Polisi Cynllunio Cymru

“Mae gan awdurdodau cynllunio lleol rôl bwysig i sicrhau bod yr amgylchedd hanesyddol yn cael ei warchod tra’n sicrhau ei fod yn addas ar gyfer anghenion y dyddiau sydd ohoni”.

Dywed paragraff 6.5.8 Polisi Cynllunio Cymru

6.5.8 “Dylid cael rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw adeiladau rhestredig. Yn gyffredinol, dylid parhau neu adfer y defnydd gwreiddiol fel y dewis cyntaf pan ystyrir dyfodol adeilad rhestredig. Fodd bynnag, ni fydd pob defnydd gwreiddiol yn ymarferol bellach nac o reidrwydd yn briodol. Dylai polisïau datblygu a rheoli adeiladau rhestredig gydnabod yr angen am hyblygrwydd lle bo’n rhaid ystyried mathau newydd o ddefnydd er mwyn sicrhau bod adeilad yn parhau. Y nod fydd dynodi’r defnydd ymarferol gorau posibl sy’n gydnaws â chymeriad a lleoliad yr adeilad hanesyddol.”

Dywed paragraff 6.5.9 Polisi Cynllunio Cymru

“Os ydyw cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw’r gofyniad statudol i ystyried priodoldeb cadw’r adeilad, ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy’n perthyn iddo.”

Dywed Polisi 40 Cynllun Lleol Ynys Môn

“40. Bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig yn cael eu diogelu rhag datblygiadau digydymdeimlad. Anelir at wella cymeriad y lleoedd hyn trwy roddi cefnogaeth i wella adeiladau a thrwy ganiatáu datblygiadau newydd o safon uchel a thrwy weithredu ar welliannau. Bydd y Cyngor yn diffinio ac yn dynodi Ardaloedd Cadwraeth ychwanegol o fewn ardaloedd eraill o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig pan fo angen diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad y mannau hynny.”

Dywed Polisi 41 Cynllun Lleol Ynys Môn:

41. Diogelir adeiladau o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a'u hamgylchiadau rhag datblygiadau digydymdeimlad neu rhag gwaith addasu digydymdeimlad neu rhag gwaith dymchwel. Rhoddir caniatâd fel arfer i gael
defnyddiau priodol a fydd yn gymorth i ddiogelu eu cymeriad a'u hadeiladwaith".

Mae polisïau tebyg yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd ac yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd. Yn unol â gofynion statudol, mae polisïau mewn perthynas ag adeiladau rhestredig yn ceisio gwarchod nodweddion arbennig adeiladau rhestredig a'u lleoliadau ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau amhriodol yn digwydd.

Effaith ar yr Adeilad Rhestredig: Nid yw'r adeilad y bwriedir ei addasu yn adeilad rhestredig, ond mae o fewn cwrtil tŷ fferm Cae Mawr sydd wedi ei restru fel ffermdy brodorol.

Mae'r adeilad yn wynebu talcen yr adeiladau allanol gwreiddiol ond sydd wedi eu hymgorffori'n ddiweddar fel rhan o lety'r brif annedd. Mae amrywiaeth o adeiladau amaethyddol mwy cyfoes i'r gorllewin o'r addasiad arfaethedig ac yn rhannol ffinio ag ef i'r de. Perchenogion eraill sydd piau'r rhain.

Mae'r lluniadau wedi'u diwygio mewn perthynas â'r dau agoriad bwaog cyfredol i ddrychiad blaen yr adeilad cyfredol. Yn hytrach na blocio rhan isaf yr agoriadau hyn i ffwrdd i greu ffenestri, mae'r cynllun diwygiedig yn ceisio cadw'r agoriadau a chynnwys drysau gwydr. Er na chafwyd gwrthwynebiad i'r cynnig blaenorol, mae'r cynllun diwygiedig yn cadw'r agoriadau cyfredol fel agoriadau uchder llawn ac ystyrir bod y cynllun hwn hefyd yn dderbyniol.

Mae Adran Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd wedi tynnu sylw at ffenestri yn nhalcen yr estyniad arfaethedig gan nodi eu bod 'ychydig yn anghydnaws' ond gan ddweud mai mater o farn yw hynny. O gofio y bydd yr estyniad yn cael ei gyfrif fel estyniad newydd ac o ystyried bod yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd yn derbyn y bydd yr estyniad yn cael ei sgrinio y tu ôl i waliau cwrt uchel wrth edrych arno o'r ffermdy rhestredig a'r iard, ac nad oes ond modd gweld y cyfan ohono o'r cae tu ôl i'r waliau cerrig, nid ystyrir bod hon yn nodwedd annerbyniol ond gosodwyd amod, fel yr awgrymwyd, ynglŷn â'r manylion.

Mae'r cynllun yn parchu cymeriad a ffurf yr adeilad cyfredol ac mae'r estyniad a gynigir yn amlwg yn ategol i'r prif adeilad. Mae'r cynnig yn addasiad cydymdeimladol ac ystyrir y caiff effaith niwtral ar yr adeilad rhestredig. Nid oes unrhyw effaith andwyol ar gymeriad a chadwraeth yr adeilad rhestredig na'i leoliad. Mae unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo yn cael eu cadw o ganlyniad.

7. Casgliad

Mae'r cynllun hwn yn addasiad cydymdeimladol o adeilad nad yw'n adeilad rhestredig ei hun. Ystyrir bod y cais yn bodloni'r gofyniad statudol i gadw'r adeilad a'r nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn i'r ffermdy rhestredig cyfagos. Ar yr amod na fydd unrhyw sylwadau wedi dod i law erbyn 25 Mai yn codi materion nad ydynt wedi derbyn sylw yn yr adroddiad hwn, argymhellir cyfeirio'r cais i Cadw.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lluniadau pensaernïol manwl ar raddfa sydd o leiaf 1: 25, gan gynnwys trwastoriad i ddangos y ffenestri yn nhalcen yr estyniad arfaethedig, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r cynllun wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(02) Rhaid gweithredu'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef yn unol â'r dogfennau a'r lluniadau canlynol, ac fel y bydd angen cymeradwyo dan amod (02) uchod:

Arolwg Cyflwr Strwythurol, Cadarn Consulting Engineers , Rhagfyr 2015;

Datganiad Dylunio a Mynediad – Diwygiad A Tachwedd 2015 – Dewis Architecture;

Lluniad Rhif D514.03 - Cynllun Bloc – Diwygiad A;

Lluniad Rhif D515.04 Diwygiad A – Cynllun Llawr Arfaethedig a Chroestoriad

Lluniad Rhif D515.05 Diwygiad A – Drychiadau Arfaethedig

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

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.

This page is intentionally left blank