

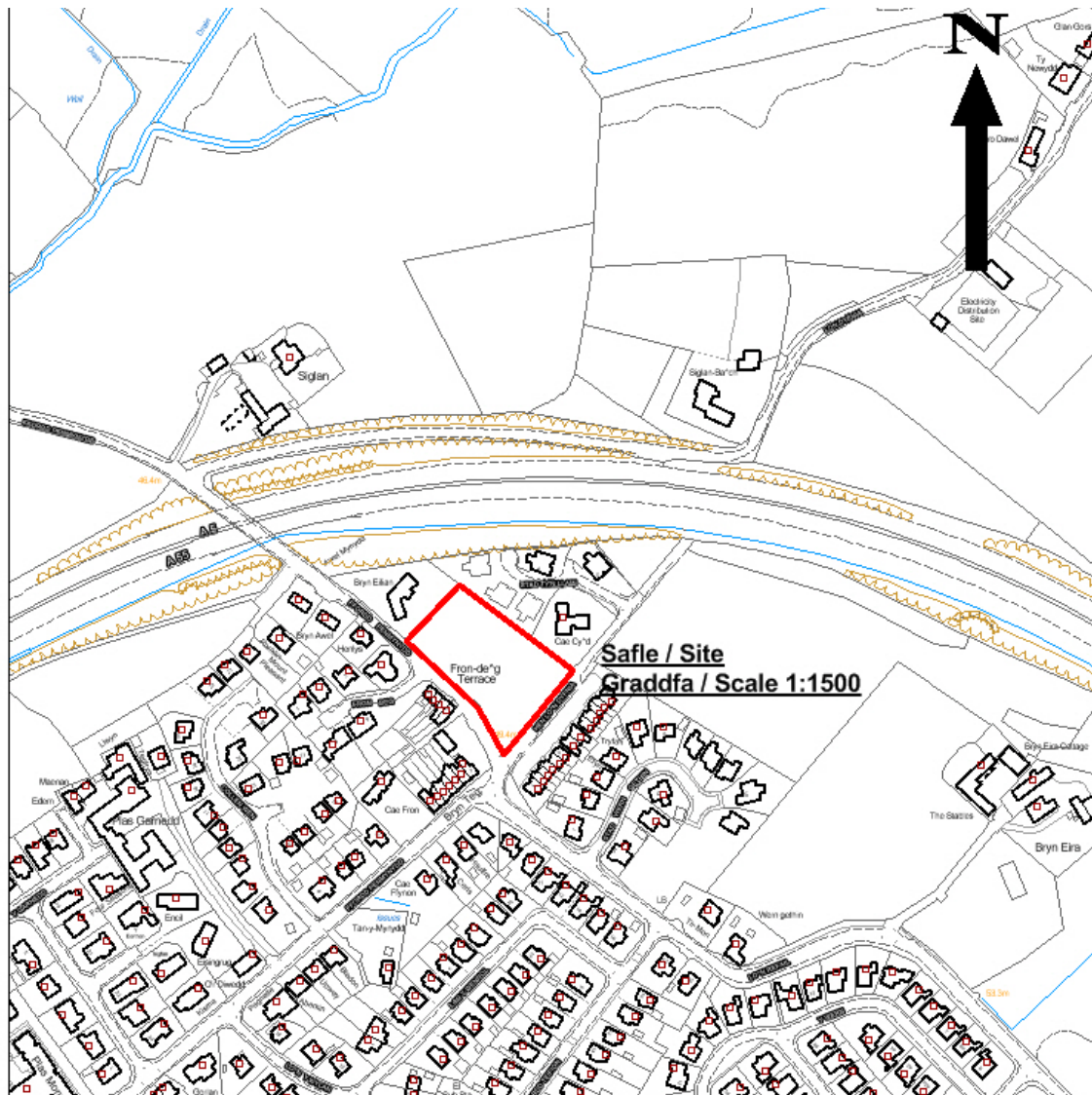
Rhif y Cais: **31C170D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rectory Developments Anglesey Ltd

Cais llawn i godi 17 anedd (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.

Yn ei gyfarfod ar 11 Mai 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais ac fe ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai.

Hysbysir yr Aelodau bod yr ymgeisydd ar 12 Mai, wedi cyflwyno apêl oherwydd diffyg penderfyniad. Gofynnwyd am ymchwiliad cyhoeddus er mwyn croesholi tystion mewn perthynas â materion priffyrdd, draenio a chynllunio. Yn unol â newidiadau deddfwriaethol diweddar, mae gweithdrefn farnwrol ddeuol yn berthnasol am gyfnod o 4 wythnos yn achos apeliadau oherwydd diffyg penderfyniad ac yn ystod y cyfnod hwnnw, mae modd i'r awdurdod wneud penderfyniad ar y cais. Os yw'r cais yn cael ei wrthod, yna mae'r apêl yn mynd yn ei blaen yn erbyn y gwrthodiad. Os yw'r cais yn cael ei gymeradwyo, gall yr ymgeisydd naill ai dynnu'r apêl yn ôl neu barhau i apelio yn erbyn unrhyw un o'r amodau y mynnwyd arnynt.

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 Cyngorydd 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 Cyngorydd 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 Cyngorydd 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. O ganlyniad i'r trafodaethau, mae cynllun gosodiad newydd wedi dod i law ac ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn awr gydag amodau.

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 a chadarnhawyd eu bod yn dderbyniol gydag amodau

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 argymhell 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.

Gwasanaeth Addysg: Dyma effaith y datblygiad:

Ysgol Feithrin Llanfairpwll – byddai'n golygu 1 disgybl ychwanegol ond mae'r ysgol feithrin yn llawn felly byddai angen cyfraniad at 1 lle ychwanegol;
Ysgol Llanfairpwll – Blynyddoedd 4 -11 – byddai'n golygu 3 o ddisgyblion ychwanegol ond mae lle ar gyfer 21
Ysgol David Hughes – Blynyddoedd 7-11 - byddai'n golygu 3 o ddisgyblion ychwanegol ond mae lle ar gyfer 185
Ysgol David Hughes - Blynyddoedd 12 a 13 - byddai'n golygu 1 disgybl ychwanegol ond mae lle i 10

Ymateb y cyhoedd:

Derbyniwyd 18 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 polisiâu rheoleiddio tai fforddiadwy yn gweithio.

Mae'r cynllun wedi cael sylw gan yr ymgynghoreion 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. Mae'r sawl yr ymgynghorwyr â nhw ynghylch materion technegol yn hapus gyda'r cynigion.

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. Mae'r Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau y byddai'r datblygiad yn creu'r angen am 1 lle ychwanegol yn yr ysgol feithrin. Mae gan yr annedd a adeiladwyd eisoes ganiatâd 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 ddiffinnir 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, agoswydd 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 ffyrdd y safle ar Hen Lôn Dyfnia ac ar hyd Ffordd Penmynydd ar hyd ffin y safle. Bydd cerbydion 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 gweledd. Fodd bynnag, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amodau.

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 mae'r profion mandylledd y gofynnwyd amdanynt wedi cael eu derbyn ac maent yn foddhaol. Mae'r Adain Ddraenio wedi awgrymu amodau ar unrhyw ganiatâd.

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 pholisiau 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 ac mae'r Adran Addysg wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn creu'r angen am un lle ychwanegol yn Ysgol Feithrin Llanfairpwll. Bydd cyfraniad tuag at y lle ychwanegol hwn yn cael ei ddiogelu fel rhan o'r cytundeb 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 Rhos 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 Prifffyrdd. Gydag amodau, ystyrir bod y dyluniad, y cynllun a'r gwelliannau prifffyrdd yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau canlynol ac yn amodol ar gytundeb Adran 106 i ddarparu 5 uned o dai fforddiadwy a chyfraniad tuag at un lle meithrin ychwanegol yn Ysgol Gynradd Llanfairpwll.

(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 fydd gwaith ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma'n cychwyn hyd oni fydd y gwaith prifffyrdd a ddangosir ar ddarluniadau Richard Broun Associates 4035 03 diwygiad B a 4035 05 wedi ei gwblhau ac ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(03) 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: Er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(04) 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: Er budd mwynderau ac er mwyn sicrhau gwelededd digonol.

(05) 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: Er mwyn sicrhau gwelededd digonol.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gydag arwyneb bitwmen neu ddeunydd addas arall fel y cytunir arno ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

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

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) 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: Sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(09) Er gwaethaf amod 08 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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.

(13) 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 a hynny fydd angen eu cymeradwyo dan yr amodau a osodwyd.

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.

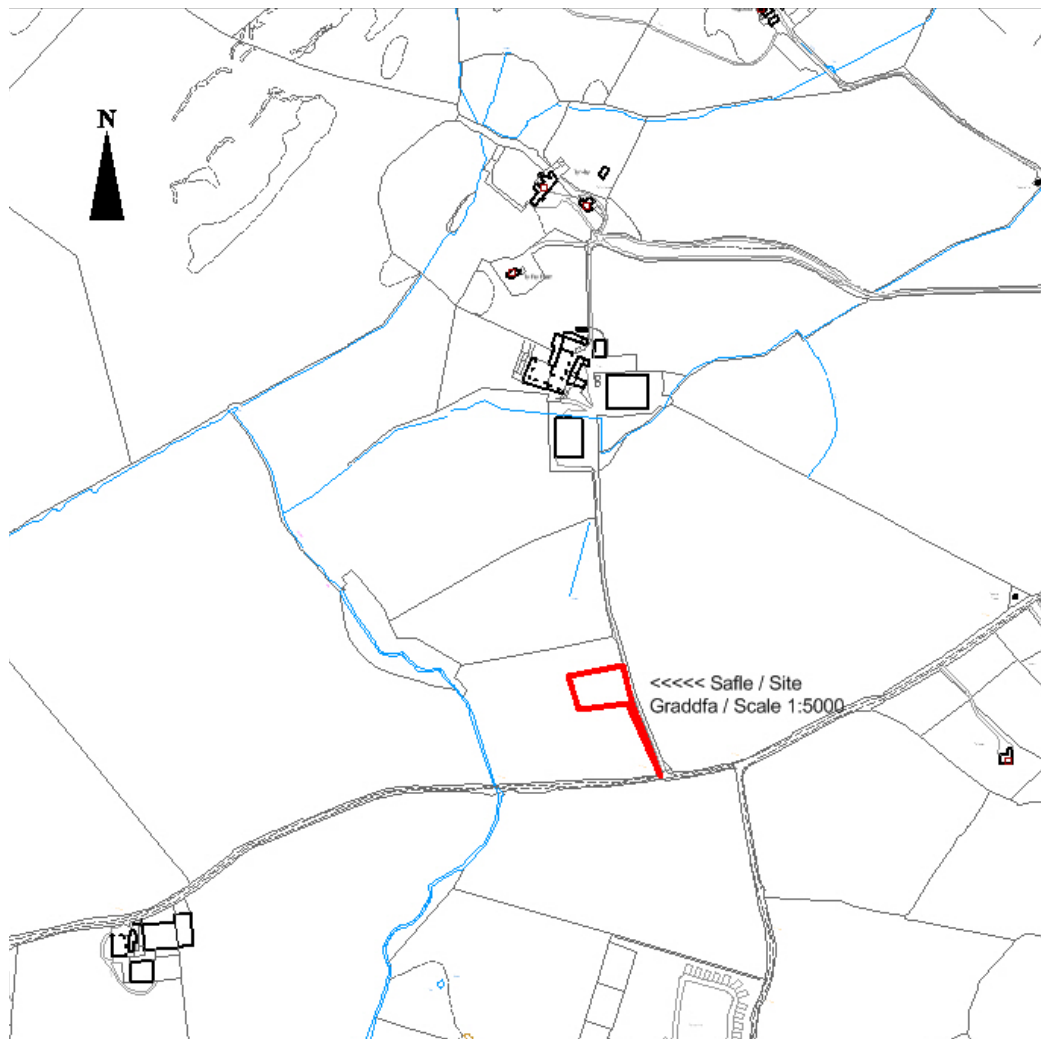
Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a private treatment plant on land at

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd, ar ddyddiad ei gyflwyno, roedd person a chanddo gysylltiadau agos gyda'r ymgeisydd yn berthynas agos i 'swyddog perthnasol' fel y nodir ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Nid yw'r 'swyddog perthnasol' bellach yn gyflogedig gan y Cyngor.

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

Yn ei gyfarfod ar 29.07.15m penderfynodd y pwyllgor ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Awst 2015 ond penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais er mwyn derbyn ac ystyried sylwadau pellach.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am annedd ar gyfer menter wledig mewn cefn gwlad agored ac mae'n ffurfio rhan o gae mawr ac agored. Mae'r tir yn goleddfu'n raddol o'r briffordd gyhoeddus tuag at brif adeiladau'r fferm ac mae'r annedd wedi ei lleoli wrth ochr y trac fferm sy'n arwain at y fferm.

Ceir mynediad i'r annedd yn uniongyrchol o'r trac fferm hwn ac mae'r adeilad yn ymddangos fel un syml, un llawr gyda rhywfaint o le byw yn y to. Argymhellir yr isod fel lle byw:

Llawr Gwaelod: Garej, cyntedd a thoiled, ymolchfa, swyddfa, cegin/ystafell fwyta, ystafell haul, lolfa, ystafell ymolchi a dwy ystafell wely.

Y gofod yn y to: Storfa, landin, ystafell ymolchi ac ystafell wely.

Argymhellir gosod to o lechi naturiol (gyda ffenestri ynddo), bydd y waliau allanol yn cael eu chwipio a bydd y ffenestri a'r drysau allanol o orffenwaith PVCu.

Rhaid i ffensys gael eu gosod o gwmpas terfyn y safle i nadu anifeiliaid i fynd i mewn ac yn ychwanegol at hyn, bydd bwnd pridd

2. Mater(ion) Allweddol

Yn anorfod, mae cais o'r math yma'n codi nifer o faterion eang ac amrywiol y mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Mae'r holl faterion hyn wedi cael eu hasesu wrth baratoi'r adroddiad hwn, ond dyma yn fy marn i, yw'r materion allweddol:

- A yw menter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl a gynigir o ystyried amcanion polisiau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n ceisio cyfyngu ar ddatblygiadau newydd yn y cefn gwlad;
- Os gellir ei gyfiawnhau, a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio'r ardal o gwmpas yr Adeilad Rhestredig a'r Parc a'r Gerddi Hanesyddol; a

- Beth yw'r ystyriaethau allweddol eraill y mae angen rhoi sylw iddynt yn yr achos hwn.

3. Brif Bolisiâu

Mae'r cynllun datblygu statudol yn cynnwys y Cynllun Lleol a'r Cynllun Fframwaith. Mae dyletswydd statudol i wneud penderfyniad ar y cais yn unol â'r cynllun datblygu lleol oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Y Dirwedd

Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi D3 – Ardal Cadwraeth Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi 22 – Adeiladau Rhestredig

Polisi 29 – Dyluniad a Safle

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN10 – Tirweddau, Parciau a Gerddi

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi HP6 – Anheddau yn y Cefn Gwlad agored

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Gorffennaf 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

Cylchlythyr 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Gellir gweld yr ymatebion i'r ymgynghoriad gwreiddiol ar y ffeil cynllunio. Gellir eu crynhoi fel a ganlyn:

Y Cyngorydd Vaughan Hughes – Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Ieuan Williams - Dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyngorydd Derlwyn R Hughes – Cefnogi'r cais

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar yr amod bod y cais yn dderbyniol i'r adran gynllunio

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymhell bod y lle parcio'n cael ei gwblhau cyn cychwyn defnyddio'r adeilad fel annedd a'i fod yn cael ei gynnal wedyn. Dygir sylw hefyd at y ffaith bod y datblygiad wedi'i leoli yn ymyl llwybr cyhoeddus ac nad yw rhoi caniatâd cynllun'n golygu y gall yr ymgeisydd ymyrryd gyda'r hawl dramwy gyhoeddus hon.

Adain Ddraenio'r Cyngor – Yn cadarnhau bod y cynnig y tu allan i'r ardal a wasanaethir gan garthffos gyhoeddus a bod rhaid dylunio ac adeiladu'r gwaith trin carthion a'r ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb i safonau cydnabyddedig. Nodir y bydd efallai angen caniatâd gan Gyfoeth Naturiol Cymru i ollwng o'r gwaith trin carthffosiaeth.

Dŵr Cymru - O ran carthffosiaeth; yn nodi y bwriedir darparu system breifat ar gyfer trin carthion ac yn cynghori'r ymgeisydd i ymgynghori gyda Cyfoeth Naturiol Cymru sydd â mewnbwn i'r modd y caiff y dull hwn o gael gwared â dŵr budr ei reoli. O ran y cyflenwad dŵr, dim yn codi unrhyw wrthwynebiadau. Nodir bod prif beipen ddŵr yn croesi tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno ac mae amodau mewn perthynas â datblygiadau yn ymyl prif gyflenwadau dŵr ynghlwm er gwybodaeth.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Yn dweud bod y cais wedi cael ei asesu fel un risg isel o safbwynt amgylcheddol ac yn amgáu nodyn cynghori safonol ar gyfer datblygwyr mewn perthynas â mesurau rheoli llygredd. Atgoffir yr Awdurdod o'i ddyletswyddau dan adran 40 Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig (NERC) 2006 i ystyried cadwraeth bioamrywiaeth ac yn awgrymu y dylid mofyn cyngor gan ymgynghorydd ecolegol yr awdurdod.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – Dywed nad oes unrhyw gofnodiadau o rywogaethau dan NERC ar gael ar gyfer y safle hwn ac oherwydd bod safle'r cais yn dir pori sydd wedi cael ei wella, nid yw o'r farn bod unrhyw faterion bioamrywiaeth i bryderu amdanynt.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd y Cyngor – Cadarnhau bod Tŷ Fry yn adeilad rhestredig Graddfa II* a bod y gerddi hefyd â'r un raddfa.

CADW – Cadarnhau nad eu rôl nhw yw gwrthwynebu neu gefnogi ceisiadau cynllunio ond yn hytrach, rhoi i'r awdurdod cynllunio lleol asesiad o effaith debygol y cynnig ar henebion cofrestredig neu Barciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig. Mae'r datblygiad arfaethedig yn gorwedd tua 460 metr i'r de o'r parc a'r ardd hanesyddol cofrestredig Graddfa II* yn Nhŷ Fry. Dywed CADW fod Tŷ Fry yn dŷ ac yn ardd bwysig o'r 17eg ganrif sydd o bwys mawr a diddordeb hanesyddol. Mae'r ardd mewn cyflwr da ac wedi cael ei gosod allan ar ffurf rhodfeydd wedi eu codi, grisiau wedi eu torri o'r graig a llwyfannau gwyllo mewn tirwedd sydd â chreigiau a ffrydiau hwnt ac yma. Mae'r ffordd y mae'r cynllun yn gwneud defnydd o'r tiffurfiau naturiol, afreolaidd yn anarferol i ddiwedd yr ail ganrif ar bymtheg.

Yn yr achos hwn, mae Cadw o'r farn bod gan y datblygiad y potensial i gael effaith weledol andwyol ar olygfeydd ar draws y dirwedd o'r gerddi, a bod angen rhoi ystyriaeth ddigonol i'r effaith hon (gan gynnwys yr effaith gronnol) wrth wneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

Yr Ymddiriedolaeth Gerddi - Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Cyhoeddusrwydd – Derbyniwyd nifer o sylwadau gan ddeiliaid un eiddo penodol yn gwrthwynebu'r cais. Gellir crynhoi'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

Cwestiynau ynghylch cywirdeb y cynlluniau a'r darluniau a gyflwynwyd.

Pryderon ynghylch gwybodaeth anghywir a ffeithiau gwallus honedig a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd honedig.

Dim yn cytuno bod y cynnig yn cwrdd â gofynion NCT6.

Opsiynau eraill ar gael e.e. anheddau presennol yn Rhoscefnhir, defnyddio adeiladau presennol neu leoliadau eraill ar y fferm.

Dim angen amaethyddol wedi'i brofi.

Effaith gronnol andwyol ar yr ardal o gwmpas tŷ a gerddi hanesyddol rhestredig Tŷ Fry.

Effaith ar amwynder a phreifatrwydd.

Ymyrraeth ac effaith niweidiol yr annedd arfaethedig ar 'un o'r darnau olaf o'r olygfa wreiddiol sydd ar gael' wrth edrych arni o'r llwyfannau gwyllo pwysicaf yng ngerddi Tŷ Fry.

Effaith ar y 'stribedyn byffer' o dir amaethyddol agored ym mhentref Rhoscefnhir.

Lleoliad amlwg yn y cefn gwlad agored.

Mae maint yr adeilad a'r deunyddiau adeiladu y bwriedir eu defnyddio yn amhriodol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

A/1436 - Codi annedd amaethyddol gyda phorth i gar ar ran o gael OS rhif 636 yn Tŷ Fry, Pentraeth. Caniatawyd 7 Medi, 1970.

42C127 - Codi sied amaethyddol ynghyd ag altro'r fynedfa bresennol i gerbydau yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 6 Mehefin, 1996.

42C148 - Dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd ar y safle yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd Gorffennaf 14, 1999.

42C148A - Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi annedd newydd a garej ddwbl breifat ar y safle yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 4 Ebrill, 2001.

42C148B - Codi ystafell wydr yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 4 Tachwedd, 2002.

42C127A - Codi adeilad amaethyddol yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Caniatawyd 20, Medi 2006.

41C124 - Cais llawn i godi un tyrbin gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 71m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Tynnwyd yn ôl 26 Ionawr 2012

41C124A / SCR - Cais sgrinio i godi un tyrbin gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 71m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Tynnwyd yn ôl 26 Ionawr 2012

41C124B - Cais llawn i godi un tyrbîn gwynt 44m o uchder hyd at yr hwb, rotor o hyd at 56m ar ei draws a 72m o uchder i flaen fertigol y llafn ynghyd â chodi gorsaf trawsnewidydd, adeilad cyfleustodau a thrac mynediad newydd a llain galed ar dir yn Tŷ Fry, Rhoscefnhir. Ffeil wedi ei chau heb benderfyniad

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

A oes modd cyfiawnhau'r llety preswyl arfaethedig?

Mae polisi lleol mewn perthynas â datblygiad yn y cefn gwlad wedi'i gynnwys ym mholisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (PPW) 8fed Argraffiad (2016) ac fe'i cefnogir gan gallawiau yn Nodyn Cyngor Technegol 6 (TAN 6): Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010).

TAN 6 yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau fel yr un a gynigir yn yr achos hwn. Dywedir yn TAN 6 y gellir gwneud eithriad i'r rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiad preswyl yn y cefn gwlad ar gyfer datblygu ail annedd ar ffermydd sefydledig sy'n ddiogel o safbwynt ariannol a lle mae trefniadau ymrwymol cyfreithiol yn eu lle i ddangos y bydd y cyfrifoldeb am redeg busnes y fferm wedi cael ei drosglwyddo (neu am gael ei drosglwyddo gyda chaniatâd) i berson fengach na'r gweithiwr gwreiddiol; neu lle mae angen ymarferol cyfredol am weithiwr amser llawn ychwanegol 0.5 neu fwy. O ran olyniaeth, mae TAN6 yn dweud bod rhaid i'r cynigion ddangos bod gweithiwr olynol yn hanfodol bwysig i lwyddiant parhaus y business ac nad oes modd cwrdd â'r angen hwnnw mewn unrhyw fodd rhesymol arall. Yn ogystal, pan mae un neu ragor o'r eithriadau wedi cael eu bodloni, mae TAN6 yn caniatáu i'r cynigion gael eu hystyried yn ffariol ar yr amod bod y fenter wedi bod ar ei thraed am o leiaf 3 blynedd ac wedi gwneud elw am o leiaf un ohonynt a bod yr angen am y swydd o safbwynt y fenter a'r busnes yn ariannol gadarn ac yn debygol o barhau felly; na fyddai modd cwrdd â'r anghenion gweithredol drwy godi annedd arall neu addasu adeilad sydd eisoes ar gael ar dir y daliad neu llety arall addas yn yr ardal a bod yr holl ofynion cynllunio arferol eraill wedi cael eu bodloni.

Y fenter wledig yn yr achos hwn yw Fferm Tŷ, fferm da byw (defaid/gwartheg cig eidion), sydd oddeutu 130 hectar ac yn cael ei rhedeg mewn partneriaeth rhwng yr ymgeisydd a'i rieni. Mae daliad y fferm yn cynnwys ffermdy lle mae'r teulu'n byw ar hyn o bryd, adeiladau mawr modern fframiau dur a rhaid adeiladau amaethyddol traddodiadol.

Yn dilyn cyngor gan ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor, derbynnir bod y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r cyfrifoldeb am y fenter yn eu lle; mae'r gweithiwr olynol a nodwyd sef Mr Gwilym Jones, yn hanfodol bwysig i lwyddiant parhaus y fenter; a bod y meini prawf eithrio a nodir yn TAN 6 wedi cael eu bodloni. Derbynnir hefyd bod y cynnig yn cwrdd â'r profion ariannol a chynllunio arferol eraill a nodir in TAN 6 a bod y fenter yn ariannol gadarn ac y byddai trefniadau mynediad, lleoliad a dyluniad yr annedd arfaethedig ar gyfer y fenter yn dderbyniol.

O ganlyniad, daethpwyd i'r casgliad bod y cynnig wedi'i ei gyfiawnhau ac y byddai ei ganiatáu, mewn egwyddor, yn gyson â'r ymagwedd polisi a nodir uchod.

A fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr ardal o amgylch Tŷ Fry a Gerddi Tŷ Fry

Effaith ar adeilad rhestredig Tŷ Fry a'r ardd hanesyddol - Mae'r Fferm a'r Ffermdy presennol wedi eu lleoli gerllaw Tŷ Fry a'r gerddi ac maent wedi eu cynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ar Ynys Môn ac yng Nghymru fel rhai gradd II * ac yn y Gofrestr o Barciau Hanesyddol hefyd fel gerddi gradd II *. Mae lefel y raddfa'n golygu ei fod yn adeilad arbennig o bwysig o fwy na

diddordeb arbennig. Dim ond oddeutu 6% o Adeiladau Rhestredig Gradd II * sydd yng Nghymru. Mae'r ardd hefyd yn cael statws Gradd II *.

Mae'r dadansoddiad a gynhwysir yn yr adroddiad hwn yn dilyn ymweliadau safle manwl. Bydd yr Aelodau'n cofio y trefnwyd ymweliad safle ar y 19.08.2015.

Mae safle'r cais yn gorwedd tua 460 metr i'r de o'r parc a'r ardd hanesyddol gofrestrredig Gradd II* yn Tŷ Fry. Er bod y safle y tu allan i'r 'lleoliad hanfodol' (yr ardal sydd yn uniongyrchol y tu allan i'r 'Parc neu'r Ardd' lle byddai "datblygiad anaddas" yn niweidio naill ai osodiad gweledol neu osodiad hanesyddol y safle), mae'n dod o fewn yr ardal lle ceir 'golygfeydd sylweddol' o 'brif wylfan' yn y gerddi sy'n darparu golygfeydd panoramig a phell dros y tir fferm cyfagos tuag at Eryri.

Mae adran 66 (1) Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi dyletswydd gyffredinol o ran adeiladau rhestredig wrth ymarfer swyddogaethau cynllunio:

'In considering whether to grant planning permission for development which affects a listed building or its setting, the local planning authority or, as the case may be, 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 awdurdod barnwrol yn mynnu y dylai'r person sy'n gwneud penderfyniad ar y cais roi "cryn bwys a phwysau" ar y ddyletswydd i "roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb sicrhau cadwraeth yr adeilad neu'r ardal o'i gwmpas" ac yn wyneb y ddyletswydd honno, mae'r mater hwn wedi cael ei asesu'n ofalus.

Yn hyn o beth, ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn ddigon pell ac wedi ei gwahanu'n ffisegol oddi wrth yr adeilad rhestredig er mwyn sicrhau cadwraeth yr adeilad a'r ardal o'i gwmpas. Mae'n werth nodi bod y ffermdy presennol a'r adeiladau amaethyddol mawr ar safle'r fferm wedi eu lleoli rhwng y ddau adeilad ac y bydd hynny'n helpu i sgrinio'r adeilad rhestredig a'r annedd arfaethedig oddi wrth ei gilydd.

Nid yw'r un ddyletswydd fodd bynnag, yn ymestyn i Barciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig. Nid yw'r term 'lleoliad hanfodol' yn cael ei ddefnyddio yn gyffredin ar gyfer datblygiadau arfaethedig a allai effeithio ar yr ardal o gwmpas adeiladau rhestredig ond mae'n cael ei ddefnyddio yn gyffredin ac yn cael ei nodi'n ffisegol yn y Cofrestrau o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig yng Nghymru ac ar gyfer Safleoedd Treftadaeth y Byd (STB) ac yn eu Cynlluniau Rheoli priodol. Mae'r term yn gysyniad a ddyfeisiwyd ar gyfer y Cofrestrau o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Arbennig ac mae'n cyfeirio at ardal yn uniongyrchol y tu allan i'r 'Parc neu Ardd' lle byddai "datblygiad anaddas" yn niweidio naill ai edrychiad neu osodiad hanesyddol y safle. Mae'r cwestiwn ynghylch yr hyn a olygir gan "ddatblygiad amhriodol" yn dibynnu'n fawr iawn ar rinweddau a nodweddion arbennig pob safle ond, yn gyffredinol, gellir nodi tri math, sef:

- Adeiladau neu strwythurau sydd oherwydd eu maint, deunyddiau neu ddyluniad, yn tynnu oddi wrth atyniad gweledol y safle.

- Mathau eraill o ddatblygiad a fyddai oherwydd eu natur yn anghymarus ac o bosib, yn ymyrryd ag atyniad gweledol y safle.

- Unrhyw fath arall o ddatblygiad sy'n ei gwneud yn fwy anodd i'r cyhoedd naill ai rwan neu yn y dyfodol i werthfawrogi hanes arbennig y safle.

Wrth ystyried effaith y datblygiad ar 'olygfeydd arwyddocaol', sydd, yr un modd â 'lleoliad hanfodol'

wedi cael ei ddyfeisio ar gyfer STB a Pharciau a Gerddi, mae'r ystyr yn hunanesboniadol. Y rhain yw'r golygfeydd (a all fod yn rhai mewnol, allanol, cyfyng neu bell) pwysicaf ac arwyddocaol o safbwynt hanesyddol sy'n gysylltiedig â'r safle penodol hwnnw. Byddai 'datblygiad amhriodol' yn y cyd-destun hwn yn golygu datblygiad a fyddai'n naill ai'n rhwystro neu ymyrryd â'r golygfeydd hyn.

Fel y disgrifiwyd uchod, byddai modd gweld yr annedd o'r ardd gofrestredig. Yn anochel, byddai ychwanegu annedd at y dirwedd hon yn cyflwyno rhywfaint o newid, fodd bynnag, wedi pwyso a mesur, nid ystyrir y byddai graddfa'r newid yn amhriodol nac ychwaith yn cael effaith annerbniol ar bwysigrwydd neu bwysigrwydd neu werth y gerddi.

Mae'r 'golygfeydd arwyddocaol' 'tuag allan' yn rhai pell ar draws a dros y tir fferm cyfagos tuag at Eryri a ffurf adeiledig pentref Rhoscefnhir ynghyd â'r ffermdy presennol ac adeiladau'r fferm sydd eisoes yn nodweddion amlwg. O gymharu, mae'r annedd arfaethedig yn ddomestig o ran ei graddfa, dros 400m o bellter o'r gerddi cofrestredig, wedi ei hadeiladu gyda deunyddiau addas, ac wedi ei lleoli mewn modd sensitif yn y topograffi. Mae'r golygfeydd 'tuag allan' o'r ardd hanesyddol yn eang ac ni fyddai safle'r cais ond yn cymryd cyfran fechan o'r panorama hwn ac nid ystyrir y byddai, wedi ei chyfuno â datblygiadau sy'n bodoli eisoes, yn cyfyngu ar neu'n rhwystro'n golygfeydd hyn i'r graddau y byddai'n ymddangos yn amhriodol neu'n anghymarus.

Yng ngoleuni'r dadansoddiad hwn a'r hyn sy'n dilyn, nid ystyrir bod unrhyw gyfiawnhad dros ystyried dulliau eraill o ddarparu'r llety sydd ei angen, e.e. trwy addasu neu ystyried lleoliadau eraill o fewn y daliad tir ehangach fel safle ar gyfer yr annedd arfaethedig.

I gloi, mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r profion cyfreithiol a pholisi ac yn dderbyniol.

Ystyriaethau perthnasol allweddol eraill

Y Dirwedd a'r effaith weledol – Mae safle'r cais yn y cefn gwlad agored ac i raddau, bydd yn nodwedd ynysig yn y dirwedd.

Fodd bynnag, mae NCT 6 yn cadarnhau:

'Un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellir cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored yw pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato'. Fel yr amlinellir uchod, derbynnir bod yr amgylchiadau hyn yn bodoli yn yr achos hwn, felly, er y bydd yn niweidio rhywfaint ar y dirwedd, mae hyn yn amlwg yn cael ei wrthbwysu gan yr angen am lety i gefnogi'r fenter amaethyddol a hynny'n gyson â'r dadansoddiad a nodir uchod.

Er gwaethaf y ffaith y gellir cefnogi datblygiad ynysig mewn egwyddor, dywed NCT 6 *'Dylai awdurdodau cynllunio lleol wrthod ceisiadau cynllunio ar gyfer anheddau mentrau gwledig sy'n amlwg yn y dirwedd'* ac mae'r effaith a gâi codi annedd ar y safle arbennig hwn wedi cael ei hasesu gan roi ystyriaeth i hyn. Bydd y datblygiad yn weladwy o ddarn o'r briffordd gyhoeddus gyfagos ac yn amlwg iawn o'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg i lawr trac y fferm a thrwy'r fferm. Mae cymeriad uniongyrchol yr ardal o gwmpas y safle'n un o dirwedd donnog yn gymysg â choed aeddfed a gwrychoedd sefydledig. Er bod modd gweld y safle o gryn bellter, bydd yr effaith fwyaf ar yr ardal leol e.e. y llwybr cyhoeddus, rhannau o'r priffyrdd cyhoeddus cyfagos a rhai eiddo cyfagos. Mae'n werth nodi bod y ffermdy a'r adeiladau fferm cyfredol yn nodwedd amlwg a blaenllaw yn y dirwedd leol hon a bod y datblygiad ynysig presennol fyn ganlyniad anochel o ganrifoedd o weithgarwch amaethyddol gyda hynny'n ffurfio patrwm sy'n nodweddiadol o ddatblygiadau yn yr ardal. Ystyrir felly y gall y cynnig hwn, oherwydd ei raddfa ddomestig, y lleoliad, y safle a'i ddyluniad ymdoddi i mewn i'r dirwedd hon heb ymddangos yn anghymarus neu fel nodwedd amlwg a fyddai'n achosi niwed annerbyniol. Mae'r cais hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd, wrth iddynt aeddfedu dros amser, yn darparu mesurau lliniaru ychwanegol sy'n golygu y bydd y datblygiad yn integreiddio ymhellach i'r ardal o'i gwmpas.

O ran y dirwedd, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn ymlwg ac ar y cyfan, mae'r effaith yn dderbyniol.

Amwynder Trigolion Lleol – rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r materion a godwyd ac a nodir uchod. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn achosi unrhyw niwed sylweddol i fwynderau lleol neu i breifatrwydd eiddo cyfagos. Mae'r cais yn un am adeilad preswyl er mwyn cefnogi'r gweithgareddau presennol. Bydd yn cael ei leoli gryn bellter o unrhyw eiddo cyfagos y tu allan i ddaliad y tir. Nid yw'r adeilad, ar ei ben ei hun neu ar y cyd â gweithgareddau eraill, yn debygol o achosi unrhyw bryderon dilys mewn perthynas â'r materion hyn.

7. Casgliad

Ystyrir bod anghenion y fenter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl arfaethedig a bod y cynnig fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol o ran ei effaith ar adeiladu a gardd hanesyddol Tŷ Fry ac ar y dirwedd leol ehangach.

Er mwyn gwarchod y cefn gwlad rhag y risg o bwysau am dai newydd, bwriedir gosod amod meddiannaeth er mwyn sicrhau bod yr annedd arfaethedig yn cael ei chadw i ddiwallu'r angen a nodwyd (gweler amod 04 isod). Er bod y ffermdy presennol yn Fferm Tŷ Fry eisoes ag amod meddiannaeth arno, bwriedir cyflwyno amod mwy diweddar yn ei le sy'n debyg i'r 'model' o amod a argymhellir ar hyn o bryd yn TAN6.

Yn yr un modd, ystyrir y byddai'n briodol yn yr achos hwn hefyd i ddefnyddio rhwymedigaeth gynllunio i glymu'r anheddau presennol ac ym menter wledig Fferm Tŷ Fry i'r adeiladau a'r tir cyfagos.

Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried yr holl faterion perthnasol eraill a godwyd mewn gohebiaeth, fodd bynnag, nid yw'r un o'r ffactorau hyn yn ddigon i newid fy nghasgliadau cyffredinol

8. Argymhelliad

Rhoi caniatâd i'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd **gymeradwyo'r** cais yn amodol ar weithredu ymrwymiad dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio) yn cynnwys y darpariaethau isod:

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr annedd mewn unrhyw fodd ac eithrio gyda'r eiddo.

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr eiddo mewn unrhyw fodd ac eithrio gyda'r annedd.

Ni chaniateir gwerthu, prydlesu neu gael gwared ar yr eiddo mewn unrhyw fodd ac eithrio fel un lot na fedrir ei wahanu.

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

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

(02) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebaw allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt oni bai y bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llae i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle. Bydd y gwaith plannu a thirluno hwn yn cael ei wneud wrth fodd llwyr yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio neu'n cael clefyd difriol yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faint a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael eu plannu yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(04) Bydd meddiannaeth yr annedd newydd a ganiateir trwy hyn a'r annedd bresennol a adwaenir fel Fferm Ty Fry wedi ei chyfyngu i:

a) rhywun sy'n gweithio'n bennaf neu'n gyfan gwbl, neu a oedd yn gweithio ddiwethaf, ar fenter wledig yn yr ardal, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl; neu os gellir dangos nad oes meddianwyr cymwys o'r fath,

b) unigolyn neu unigolion a fyddai'n gymwys i'w hystyried ar gyfer tai fforddiadwy o dan bolisiâu tai'r awdurdod lleol, neu weddw, gŵr gweddw neu bartner sifil sy'n goroesi unigolyn o'r fath, ac i unrhyw ddibynyddion preswyl.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatad ac i sicrhau nad oes defnydd amhriodol yn digwydd.

(05) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau'r mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion fel y cawsant eu cyflwyno cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch ar y ffyrdd.

(06) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio, a serch darpariaeth y Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ni ddefnyddir unrhyw ran o'r modurdy sydd ynghlwn fel ystafelloedd y gellir byw ynddynt.

Rheswm: Mae'r safle mewn ardal lle na fyddai caniatâd i annedd na fyddai yn gysylltiedig neu na fyddai ei angen er budd hanfodol amaethyddiaeth neu goedwigaeth fel arfer yn cael ei ganiatáu ond rhoddwyd caniatâd ar ôl ystyried amgylchiadau arbennig yr achos.

(07) Cyfyngir y lle byw i'r hyn a ddangosir ar y cynlluniau rhifau (20) 01 Rev C and (20) 02 Rev C a ni chaniateir defnyddio'r modurdy fel lle byw.

Rheswm: Mae'r safle mewn ardal lle na fyddai caniatâd i annedd na fyddai yn gysylltiedig neu na fyddai ei angen er budd hanfodol amaethyddiaeth neu goedwigaeth fel arfer yn cael ei ganiatáu ond

rhoddwyd caniatâd ar ôl ystyried amgylchiadau arbennig yr achos.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir dan y caniatad hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gyflwynwyd dan gais cynllunio rhif 42C127B/RUR:

Rhif Dyluniad/ Dogfen:	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad o'r Dyluniad
Rhif gwaith : 5073		
(20) 01 Rev C	09.12.15	Cynllun llawr arfaethedig
(20) 02 Rev C		Cynllun o'r atig bwriedig
(20) 03 Rev C		Cynllun o'r to arfaethedig
(20) 04 Rev E		Drychiadau arfaethedig
(20) 05 Rev D		Drychiadau arfaethedig
(20) 06 Rev A		Croestoriad arfaethedig A-a
(91) 01 Rev D		Cynllun safle arfaethedig
(91) 02 Rev D		Croestoriad o'r safle arfaethedig
(91) 03 Rev D		Croestoriad arfaethedig
(91) 04 Rev A		Cynllun safle arfaethedig
(9-) 1001 Rev A		11.09.2015.

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.

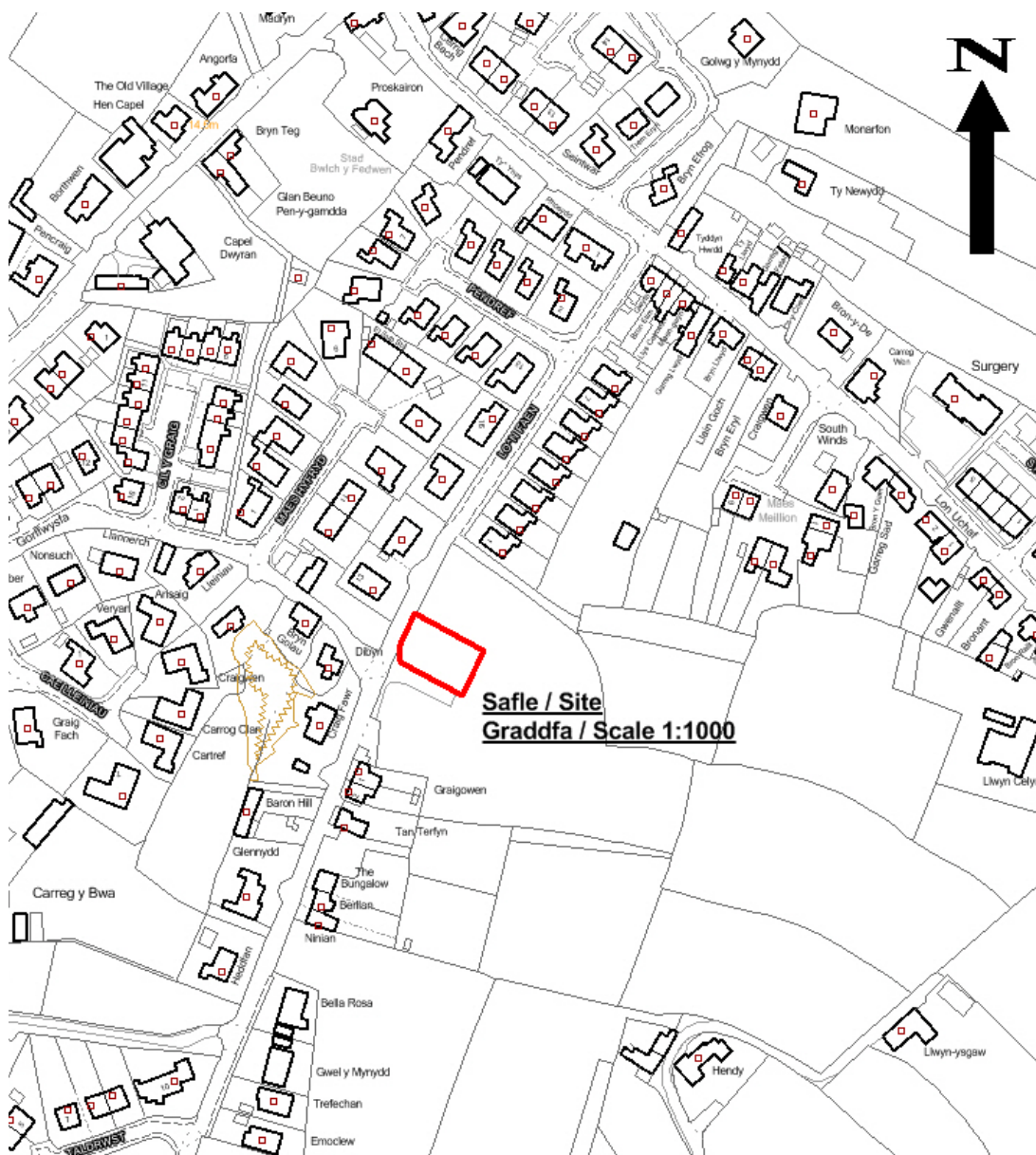
Rhif y Cais: **45C432C** Application Number

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: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Is-Gadeirydd.

Yn ei gyfarfod 11 Mai 2016, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mai ac mae'r Aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef a'i amgylchedd.

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 – Mae'r manylion yn dderbyniol.

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 chwech 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 bolisiau 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 Draenio 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 Dwyrân 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 trafndiaeth gyhoeddus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Dwyrân 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 anedd 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 fnyedfa 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 Dwyrân

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 argymhell 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sistem 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

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.