

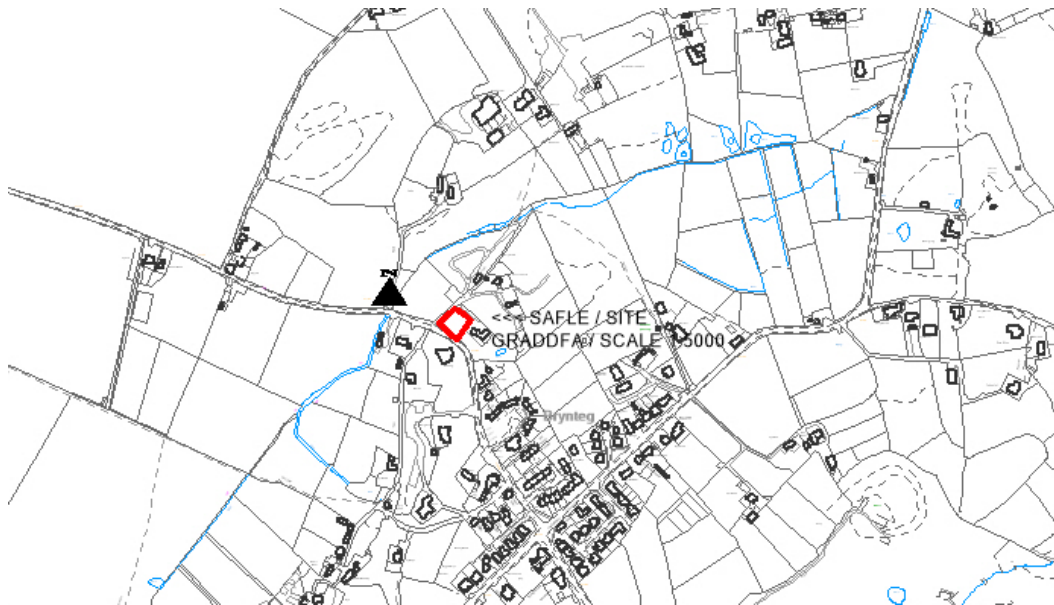
Rhif y Cais: **30C755B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Elaine Turnbull

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ac i ddiwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C755 (Cais amlinellol i codi annedd) ar dir yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (09), (10) and (11) (Code for Sustainable Homes) and variation of condition (08) (materials) from planning permission reference 30C755 (Outline application for the erection of a dwelling) on land at

Min y Ffrwd, Brynteg



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer tynnu amodau (09), (10), ac (11) a chyflwyno manylion i gael gwared ar amod (08) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C755 (Cais amlinellol i godi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Mae amodau (09), (10) ac 11 yn berthnasol i'r Cod Tai Cynaliadwy tra bo amod (08) yn nodi'r angen i ddisgrifiad masnachol o'r deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebaw allanol gael eu cyflwyno cyn dechrau ar y datblygiad. Er nad yw'r gwaith datblygu wedi dechrau ar y safle, mae'r manylion angenrheidiol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae cais materion wedi'u cadw'n ôl cyfredol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â cysylltiad i waith trin presennol wedi ei gymeradwyo yn y safle yn flaenorol o dan gyfeirnod rhif 30C755A.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw tynnu'r amodau yn rhesymol, yn angenrheidiol ac a ellir cyfiawnhau hyn o dan bolisi cynllunio. Mae hefyd angen asesu a yw'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr

PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

PS5 – Datblygiad Cynaliadwy

PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

TAI6 – Tai mewn clystyrau

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Gwrthod gan nad oes unrhyw luniau wedi'u cyflwyno.

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim Ymateb

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad

Rhodddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C755 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 14/10/2013

30C755A – Cais am faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa gerbydau ynghyd â chysylltiad i'r gwaith trin presennol yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 23/11/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C755. Cafodd cais materion wedi'i gadw'n ôl ei gymeradwyo yn dilyn hynny o dan gyfeirnod 30C755A.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Brynteg bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr o dan bolisi TAI1 o'r CDLIC lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn lenwi. Gwneir y cais dan Adran 73 mewn perthynas ag annedd tŷ marchnad agored ac felly'n groes i bolisiâu cynllun datblygu. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n golygu ei fod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais rhif 30C755A ar 14/10/2013. Mae amod 01 o ganiatâd cynllunio 30C755A yn nodi y bydd y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd neu ar ôl dwy flynedd o'r dyddiad y caiff yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo. Ystyrir bod debygolrwydd uchel y bydd yn cael ei weithredu gan fod y cyfnod datblygu yn gyfredol.

Tynnu amodau (09), (10) ac (11)

Mae'r cais presennol yn cynnwys tynnu amodau (09), (10) ac (11) o ganiatâd cynllunio 30C755 sy'n berthnasol i'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy. Gan nad yw materion perthnasol i ddulliau adeiladu, o ran rheoli hinsawdd, yn cael eu llywodraethu bellach gan y weithdrefn gynllunio ond gan Reoliad 26, Rhan L o'r Rheoliadau adeiladu, ystyrir nad yw'r amodau hynny bellach yn angenrheidiol. Mae felly'n rhesymol eu bod yn cael eu tynnu fel y nodir yn llythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Y defnydd o amod cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu.

Amrywio Amod (08)

Mae amod (08) caniatâd cynllunio 30C755 angen cyflwyniad o'r disgrifiadau masnach o'r deunyddiau arfaethedig sydd i'w defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad cyn i'r datblygiad ddechrau. Mae manylion y deunyddiau arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais mewn ymdrech i gael gwared ar yr amod.

Ystyrir y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac ni fyddent yn cael effaith andwyol ar yr ardal.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y ceisiadau 30C755 a 30C755A blaenorol yn debygol o gael eu gweithredu a bod yr argymhelliad i dynnu amodau 09, 10 ac 11 a chael gwared ar amod 08 yn dderbyniol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na dwy flynedd o ddyddiad caniatáu y cais materion wrth gefn cyfeirnod 30C755A.

Rheswm: Er mwyn osgoi cronid caniatadau cynllunio: er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu cynaliadwyedd y datblygiad o ganlyniad i'r newid amgylchiadau ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 cyn i'r defnydd a ganiateir ddechrau ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(03) Bydd yr ardal droi yn cael ei chwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 cyn y bydd rhywun yn byw yn yr annedd ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 30C755 a 30C755A.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
C81-BUI-26-07-13-LOC	22/08/2013	Cynllun Lleoliad
C81-BUI-26-07-13-LOC01	22/08/2013	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
A01	05/10/2016	Cynlluniau Llawn a Drychiadau Arfaethedig
A02	05/10/2016	Gosodiad Safle – Plot 1
Section 06	02/03/2018	Ffurflen Gais – Rhestr o ddisgrifiadau masnach y deunyddiau arfaethedig

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

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.

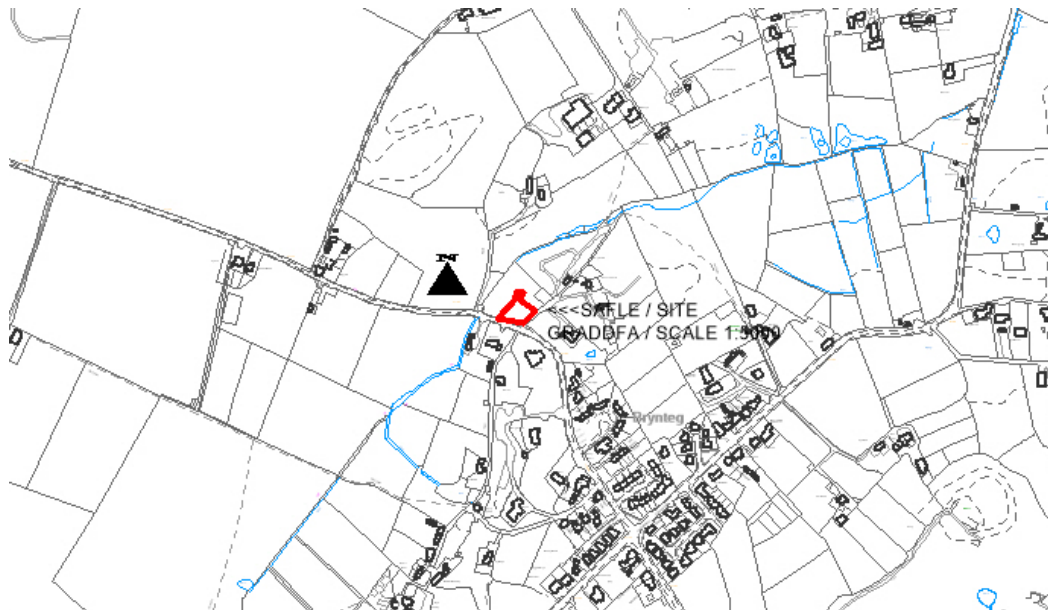
Rhif y Cais: **30C756B/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Graham Scott Turnbull

Cais o dan Adran 73 i dynnu amodau (09), (10) a (11) (Côd am Cartrefi Cynaliadwy) ynghyd a diwygio amod (08) (deunyddiau) o ganiatâd cynllunio rhif 30C756 (codi annedd) ar dir yn / Application under Section 73 for the removal of conditions (09), (10) and (11) (Code for Sustainable Homes) together with the variation of condition (08) (materials) from planning permission reference 30C756 (erection of a dwelling) on land at

Min y Ffrwd, Brynteg



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (LFW)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer tynnu amodau (09), (10), ac (11) a chyflwyno manylion i gael gwared ar amod (08) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 30C756 (Cais amlinellol i godi annedd) ar dir yn Min y Ffrwd, Brynteg.

Mae amodau (09), (10) ac 11 yn berthnasol i'r Cod Tai Cynaliadwy tra bo amod (08) yn nodi'r angen i ddisgrifiad masnachol o'r deunyddiau arfaethedig ar gyfer wynebau allanol gael eu cyflwyno cyn dechrau ar y datblygiad. Er nad yw'r gwaith datblygu wedi dechrau ar y safle, mae'r manylion angenrheidiol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais.

Mae cais materion wedi'u cadw'n ôl cyfredol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd â cysylltiad i waith trin presennol wedi ei gymeradwyo yn y safle yn flaenorol o dan gyfeirnod rhif 30C756A.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw tynnu'r amodau yn rhesymol, yn angenrheidiol ac a ellir cyfiawnhau hyn o dan bolisi cynllunio. Mae hefyd angen asesu a yw'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ai peidio.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 – Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu
PCYFF5 – Rheoli carbon
PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr
PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr
PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygrychedd
PS5 – Datblygiad Cynaliadwy
PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
TRA 2 – Safonau Parcio
TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant
ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd
TAI6 – Tai mewn clystyrau

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelod Lleol (Margret Murley Roberts) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Vaughan Hughes) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Ieuan Williams) – Dim Ymateb

Amgylchedd Adeiledig – Dim gwrthwynebiad

Swyddog Llwybrau – Dim ymateb

Rhoddyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

30C756 – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 17/10/2013

30C756A – Cais am faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd, creu mynedfa gerbydau ynghyd â gosod system trin carthion yn Min Y Ffrwd, Brynteg – Caniatawyd 28/11/2016

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o godi annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 30C756. Cafodd cais materion wedi'i gadw'n ôl ei gymeradwyo yn dilyn hynny o dan gyfeirnod 30C756A.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC), mae Brynteg bellach yn cael ei adnabod fel Clwstwr ac yn hyn o beth mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewn lenwi. Mae'r cais felly yn groes i Bolisi TAI16 o'r CDLIC. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli, rhaid ystyried y canlynol:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n golygu ei fod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cais rhif 30C756A ar 28/11/2016. Mae amod 01 o ganiatâd cynllunio 30C756 yn nodi y bydd y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd neu ar ôl dwy flynedd o'r dyddiad y caiff yr olaf o'r materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo. Ystyrir bod debygolrwydd uchel y bydd yn cael ei weithredu gan fod y cyfnod datblygu yn gyfredol.

Tynnu amodau (09), (10) ac (11)

Mae'r cais presennol yn cynnwys tynnu amodau (09), (10) ac (11) o ganiatâd cynllunio 30C756 sy'n berthnasol i'r Cod ar gyfer Tai Cynaliadwy. Gan nad yw materion perthnasol i ddulliau adeiladu, o ran rheoli hinsawdd, yn cael eu llywodraethu bellach gan y weithdrefn gynllunio ond gan Reoliad 26, Rhan L o'r Rheoliadau adeiladu, ystyrir nad yw'r amodau hynny bellach yn angenrheidiol. Mae felly'n rhesymol eu bod yn cael eu tynnu fel y nodir yn llythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: Y defnydd o amod cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygu.

Amrywio Amod (08)

Mae amod (08) caniatâd cynllunio 30C756 angen cyflwyniad o'r disgrifiadau masnach o'r deunyddiau arfaethedig sydd i'w defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad cyn i'r datblygiad ddechrau. Mae manylion y deunyddiau arfaethedig wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais mewn ymdrech i gael gwared ar yr amod.

Ystyrir y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac ni fyddent yn cael effaith andwyol ar yr ardal.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Ystyrir bod y ceisiadau 30C756 a 30C756A blaenorol yn debygol o gael eu gweithredu a bod yr argymhelliad i dynnu amodau 09, 10 ac 11 a chael gwared ar amod 08 yn dderbyniol.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn dechrau dim hwyrach na dwy flynedd o ddyddiad caniatáu y cais materion wrth gefn cyfeirnod 30C756A.

Rheswm: Er mwyn osgoi cronid caniatadau cynllunio: er mwyn galluogi'r Cyngor i adolygu cynaliadwyedd y datblygiad o ganlyniad i'r newid amgylchiadau ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 (plot 2) cyn i'r defnydd a ganiateir ddechrau ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(03) Bydd yr ardal droi yn cael ei chwblhau yn unol â'r manylion a gyflwynwyd o dan gyfeirnod llun SH1563 (plot 2) cyn y bydd rhywun yn byw yn yr annedd ac yn dilyn hynny fe'i cedwir ar gyfer y diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu i ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr o'r briffordd gyfagos.

(04) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan gais cynllunio cyfeirnod 30C756 a 30C756A.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
C81-BUI-26-07-13-LOC02	22/08/2013	Cynllun Lleoliad
C81-BUI-26-07-13-PLA02	22/08/2013	Cynllun o'r Safle Arfaethedig
A01	20/10/2016	Cynlluniau Llawr a Drychiadau Arfaethedig (plot 2)
A02	20/10/2016	Gosodiad Safle – Plot 2
Section 06	19/02/2018	Ffurflen Gais – Rhestr o ddisgrifiadau masnach y deunyddiau arfaethedig

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir y datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir.

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.

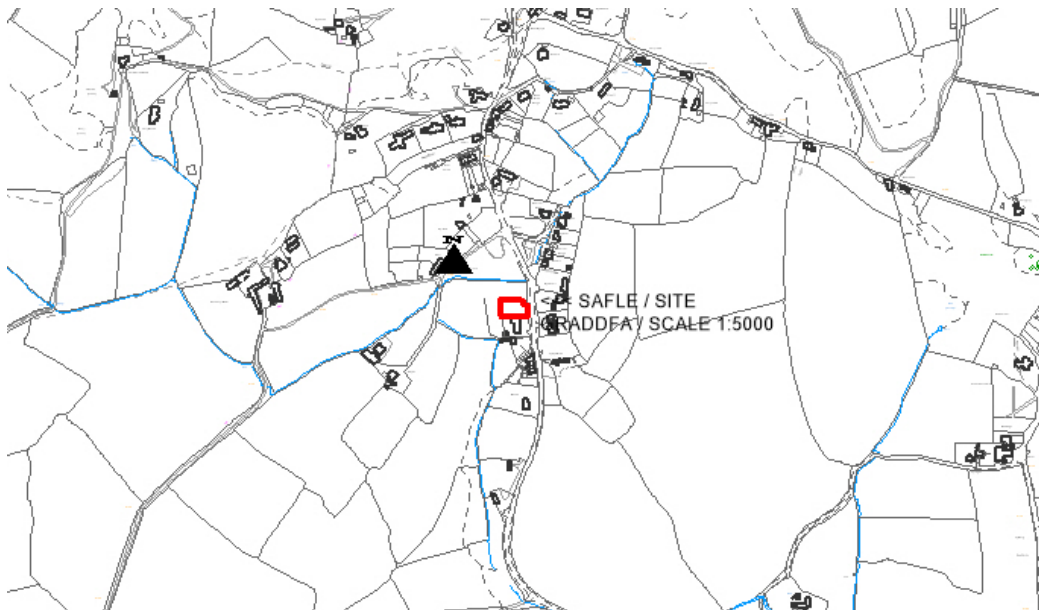
Rhif y Cais: **35C280F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Lee Dixon

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio rhif 35C280C er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar ôl dechrau gwaith ar dir ger / Application under Section 73 for the variation of condition (03) (drainage scheme) of planning permission reference 35C280C so as to submit the information after work has commenced on land adjacent to

Pen y Waen, Llangoed



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor gan ei fod yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bod yr Awdurdod Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir y cais o dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (03) (cynllun draenio) caniatâd cynllunio cyfeirnod 35C280C er mwyn cyflwyno'r wybodaeth ar ôl i waith ddechrau ar dir ger Pen Y Waen, Llangoed.

Mae cais cyfredol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau eisoes wedi'i gymeradwyo yn y safle. Mae'r gwaith datblygu eisoes wedi dechrau ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a yw'r manylion draenio yn dderbyniol ai peidio ac a ellir eu cyflwyno ar ôl i'r gwaith ddechrau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth Dŵr

PS 1 – Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS2 – Isadeiledd a chyfraniad gan ddatblygwyr

PS4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

PS5 – Datblygiad Cynaliadwy

PS6 – Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

TRA 2 – Safonau Parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

ISA 1 – Darpariaeth Isadeiledd

Canllawiau Cynllunio Atodol "Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad

Aelod Lleol (Lewis Davies) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Carwyn Jones) – Dim Ymateb

Aelod Lleol (Alun Roberts) – Dim Ymateb

Dŵr Cymru – Bodlon bod y manylion a gyflwynwyd yn bodloni gofynion amodau 03 caniatâd cynllunio 35C280C. Mae Dŵr Cymru hefyd wedi cadarnhau nad oes angen amod 02 bellach.

Draeniad – Y cynnig yn bodloni gofynion amod 03.

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn tair ffordd sef drwy osod rhybudd ger y safle; trwy anfon hysbysiadu personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a drwy roi hysbyseb yn y wasg lleol. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13/04/2018. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn gan yr adran yn dilyn y cyfnod cyhoedduswydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C280 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – Tynnwyd yn ôl 07/01/2010

35C280A – Cais amlinellol i godi annedd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a llain weledd ynghyd â gosod gwaith trin – Tynnwyd yn ôl 10/01/2011

35C280B - Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau – Caniatwyd 20/09/2013

35C280C - Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau 12/01/2017

35C280D/DIS – Cais i gael gwared ar amodau (03) (manylion draenio) a (10) (cynllun rheoli traffig) o ganiatâd cynllunio 35C280C – Ni chafwyd gwared ar amod 03 / Cafwyd gwared ar amod 10 ar 08/12/2017

35C280E/MIN – Mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 35C280C er mwyn uno'r garej â'r annedd – cymeradwywyd 27/10/2017.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 35C280C.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ystyrir bod safle'r cais yn groes i bolisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n dweud y byddir yn gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai ei fod yn cydymffurfio gyda pholisïau penodol yn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu bod modd dangos bod datblygiad yn y lleoliad hwn yn y cefn gwlad yn hanfodol. Lleoli'r safle'r cais yn y cefn gwlad, fodd bynnag, oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, rhaid cymryd yr isod i ystyriaeth:-

- Oes yna debygolrwydd y gellir gweithredu'r caniatâd cynllunio presennol
- Oes yna newidiadau i'r caniatâd sy'n golygu ei fod yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cafodd cais cyfeirnod 35C280C ei gymeradwyo ar 12/01/17. Yn dilyn ymweliad â'r safle, mae'n ymddangos bod y gwaith datblygu wedi dechrau:

Mae amod (02) o ganiatâd Cynllunio 35C280C yn nodi:

Ni fydd unrhyw adeiladau ar safle'r cais yn cael eu defnyddio cyn 31 Rhagfyr 2018, tan y bydd y gwaith o ddiweddarau'r system garthffosiaeth y bydd y datblygiad yn draenio iddo, wedi'i gwblhau a bod cadarnhad o hyn wedi'i roi i'r Awdurdod Cynllunio lleol gan Dŵr Cymru.

Mae amod 03 yn nodi:

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i ac wedi'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir a bydd yn cynnwys asesiad o'r potensial i waredu dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir drwy dulliau cynaliadwy. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn

cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un symud i fyw yn y datblygiad ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb na dŵr oddi ar y tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Y rheswm y rhoddwyd y ddau amod ar y caniatâd oedd er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

Cyflwynwyd cais yn flaenorol mewn ymdrech i gael gwared ar amod. Fodd bynnag, gan fod y gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac ar amod 03, nid oedd modd cael gwared arno.

Nod y cais cyfredol yw amrywio'r amod fel y gellir cael gwared ar yr amod fel rhan o'r cais cyfredol.

Mae'r cynnig yn cadarnhau y bydd dŵr wyneb a dŵr sy'n llifo oddi ar y tir yn gollwng i gwrs dŵr ac y bydd dŵr budr yn cysylltu i'r rhwydwaith carthffosiaeth presennol.

Mae'r adain ddraenio wedi asesu'r cais ac yn fodlon bod gofynion amod 03 wedi cael eu cyflawni. Er nad yw'r cynnig ar gyfer dŵr wyneb yn system gynaliadwy yn yr ystyr traddodiadol, mae'r darparu rhai nodweddion cynaliadwy mewn perthynas rheoli'r llif a'i deneuo. Daw'r adran ddraenio i'r canlyniad 'o ystyried cyfyngiadau'r safle, rwyf o'r farn bod y system, fel y manylir arni, yn gyfaddawd rhesymol o bersectif cynaliadwy.' Oherwydd nad oes bwriad i gynnwys unrhyw gysylltiadau newydd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer dŵr wyneb, mae Dŵr Cymru wedi dweud eu bod yn fodlon â gofynion amod 03.

O ran amod 02, mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau, er nad yw'r rhwydwaith lleol wedi cael ei uwchraddio eto, nid oes angen yr amod mwyach oherwydd mae'r datblygwr wedi dyfeisio datrysiad peiranyddol amgen (y dyluniad wedi cael ei ddiwygio o fod yn system disgrychiant i system gyda phwmp) a fyddai'n gwneud i fwrdd â'r angen i ddisgwyl hyd oni fydd y gwaith wedi cael ei wneud i wella'r rhwydwaith.

7. Casgliad

Mae'r cais yn groes i bolisiâu sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored.

Mae gwaith datblygu wedi cychwyn ar y safle. Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd fel rhan o'r cynnig yn dderbyniol o ran cwrdd â gofynion amod 03. Hefyd, ystyrir nad oes angen amod 02 mwyach.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun draenio a gyflwynwyd gyda'r cynllun draenio (rhifau cyfeirnod llun 025/EW03C a 025/EW06B). Caiff y cynllun ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i unrhyw un fyw yn y datblygiad ac ni fydd unrhyw ddŵr budr, dŵr wyneb na dŵr sy'n draenio oddi ar y tir mwyach yn cael cysylltu yn uniongyrchol nac yn uniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na difrod yn cael ei achosi i'r amgylchedd.

(02) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod allan a'i hadeiladu yn gwbl unol â'r hyn a gyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac yn dilyn hynny bydd yn cael ei chynnal a'i chadw'n rhydd rhag rhwystrau parhaol a bydd yn cael ei ddefnyddio at ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda'i graddiant yn ddim mwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y ffordd gerbydau gyfagos.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr x 4.3 metr y naill ochr iddi. O fewn y llinellau llain welededd, ni chaniateir unrhyw beth dros 2 metr o uchder uwchben lefel y ffordd gerbydau gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(05) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gan ddefnyddio wyneb bitumen neu ddeunydd priodol arall a gytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y 5 metr cyntaf o ymyl ochr agosaf y Briffordd Sirol gyda'r system ddraenio dŵr wedi'i chwblhau ac yn gweithio'n iawn cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(06) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion fel y cyflwynwyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac yn dilyn hynny caiff ei ddefnyddio i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(07) Dim dŵr wyneb oddi mewn i safle'r cwrtill i redeg i'r briffordd. Ni fydd unrhyw un yn byw yn yr eiddo tan y bydd manylion dylunio llawn y system ddraenio ar gyfer y safle wedi eu cael cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd unrhyw un yn byw mewn unrhyw annedd tan bod y cynllun a gymeradwywyd wedi cael ei weithredu'n llawn ac er boddhad ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd ac er budd diogelwch y ffyrdd.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynir isod o dan geisiadau cynllunio cyfeirnod 35C280C a 35C280D/DIS a 35C280F/VAR.

Llun / Rhif y Ddogfen	Dyddiad Derbyn	Disgrifiad o'r Cynllun
025/EW03C	18/11/2016	Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig
025/EW04A	18/11/2016	Cynllun Ffordd Arfaethedig
	16/08/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
	16/08/2016	Cynlluniau Llawr Arfaethedig
	16/08/2016	Drychiadau Arfaethedig
025/EW03C	09/03/2018	Cynllun Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig

025/EW06B	19/02/2018	Cynllun carthffosiaeth dŵr budur Arfaethedig
	06/04/2017	Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu

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.

10.4

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

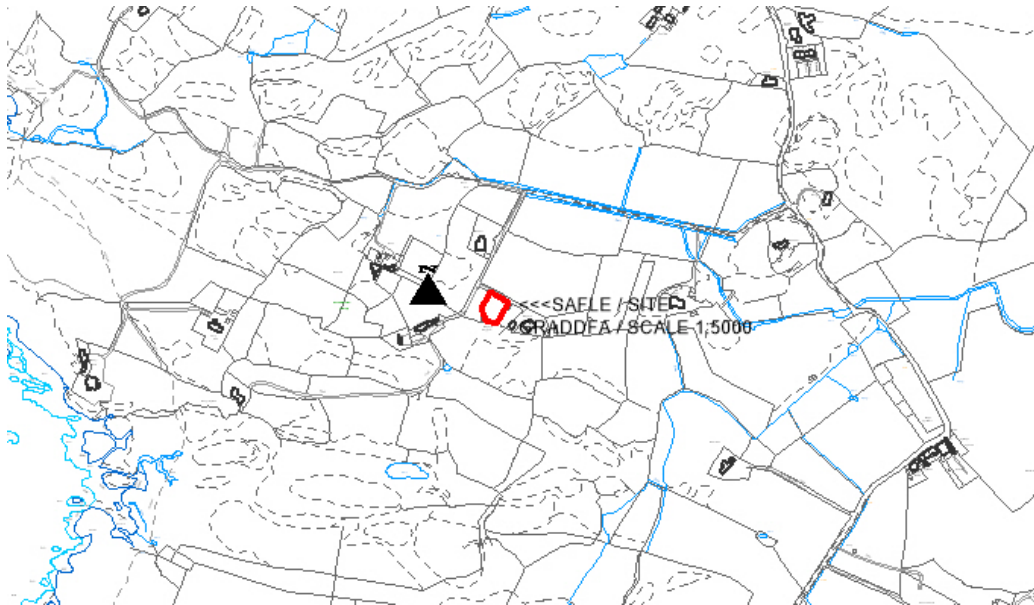
Rhif y Cais: **43C54G/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Graham Milner

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 43C54F (codi annedd) er mwyn caniatáu 5 mlynedd yn ychwanegol i gychwyn y datblygiad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference 43C54F (erection of a dwelling) so as to allow a further 5 years to commence development at

Gwynfryn Lodge, Rhoscolyn



Pwyllgor Cynllunio: 02/05/2018

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais cynllunio yn wyriad oddi wrth y Cynllun Datblygu ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol (y cyfeirir ato o hyn allan fel yr ACLI) yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn clwstwr o adeiladau sydd wedi'u lleoli yn y cefn gwlad ac mewn ardal sy'n ffurfio rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

Rhodddwyd caniatâd cynllunio llawn i 43C54F ar 26.04.2013 am fyngalo o fath dormer. Mae'r cais cynllunio hwn, o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), yn cael ei wneud am gyfnod o bum mlynedd pellach er mwyn gallu dechrau'r datblygiad.

2. Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynlluniau datblygu mewn perthynas ag addasu adeiladau presennol yn y cefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

3. Prif Bolisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) "CDLIC"

TRA 2 – Safonau Parcio

PS5 – Datblygiad Cynaliadwy

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

AMG1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 9 (Rhifyn 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio 2016

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008).

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Dirprwyo i Swyddogion

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Argymhellir cael cyngor er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â gofynion deddfwriaethol sy'n amddiffyn adar sy'n nythu.

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad ac argymhellir cael cyngor mewn perthynas â chynllun rheoli traffig.

Swyddog Tirlun – Byddai polisïau tirlunio AMG 1, AMG 3 a PCYFF 4 yn berthnasol yma.

MOD – Dim gwrthwynebiad o safbwynt diogelwch.

Dŵr Cymru – dim sylwadau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C54 Codi annedd. Gwrthodwyd. 08.05.1990.

43C54A Codi byngalo. Gwrthodwyd 0820.08.1990.

43C54B Codi byngalo. Caniatâd amodol 11.06.1991 yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn cyfyngu meddiannaeth i berson lleol.

43C54C/DA Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo. Caniatâd amodol 20.02.1992.

43C54D Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA Tynnwyd yn ôl 24.03.2011.

43C54E Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA Caniatawyd 28.05.2012.

43C54F Cais llawn am gynlluniau diwygiedig i godi annedd ynghyd ag adeiladu ceubwll. Caniatawyd yn amodol 26.04.2013.

43C54G/SCR Barn sgrinio ar gyfer codi annedd - dan ystyriaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Mae safle'r cais sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaethau PCYFF1 y CDLIC. Gan fod safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan y CDLIC nid yw egwyddor y datblygiad preswyl yn dderbyniol. Mae'r cais felly wedi'i hysbysebu fel gwriad oddi wrth cynllun y datblygiad am y rheswm hwn ac mae'n cael ei gyfeirio at y pwyllgor cynllunio oherwydd bod yr ACLI yn argymhell caniatáu.

Fel y nodwyd yn adran hanes cynllunio'r adroddiad hwn fe sefydlodd Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd Presennol neu Ddatblygiad o dan y cyfeirnod 43C54E "CLEUD" bod gwaith wedi cychwyn ar ganiatâd cynllunio 43C54C/DA ac o ganlyniad mae caniatâd Cynllunio cyfredol yn dal i fodoli ar gyfer byngalo ar safle'r cais. O ganlyniad fe gafodd caniatâd cynllunio 43C54F ei roi am fyngalo dormer ar y sail bod y CLEUD wedi sefydlu cyfreithlondeb byngalo ar safle'r cais. Mae'r un ystyriaeth yn berthnasol yn yr achos hwn o ran bod y CLEUD yn sefydlu'r egwyddor o fyngalo preswyl ar safle'r cais ac mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol er y polisïau yn y CDLIC sydd fel arfer yn atal datblygiadau preswyl yn y lleoliad hwn.

Ardal o Harddwch Naturiol eithriadol - Mae'r cais o fewn AHNE ac mae ystyriaethau polisi perthnasol mewn perthynas â'r dynodiad tirlun statudol hwn yn nodi bod angen i'r datblygiad arfaethedig warchod ac ehangu'r AHNE.

Mae Polisi AMG 1 yn nodi bod yn rhaid i geisiadau lle'n briodol ystyried y Cynllun Rheoli AHNE perthnasol. Mae hyn yn cynnwys polisi CCC 3.2 er enghraifft sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safon uchaf o ddylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn ehangu rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Ystyrir fod y datblygiad arfaethedig o safon uchel o ran dyluniad gan ei fod yn ymgorffori elfennau o gerrig naturiol a llechi. Mae amodau wedi eu hargymell sy'n diffinio'r gofynion hyn yn glir. Bydd angen tirlunio pellach drwy amod fel rhan o'r cais hwn yn amodol ar yr adroddiad hwn a fydd yn cyfrannu ymhellach tuag at nodau'r polisi o warchod ac ehangu'r AHNE gan ystyried Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020.

Materion Eraill – Gan ystyried dyletswydd y Cyngor o dan ofynion Deddf Amgylcheddol 2016 fe ystyrir y bydd y cynllun tirlunio sy'n cael ei argymell yn sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth.

Nid oes unrhyw wrthwynebiad gan Adran Briffyrdd y Cyngor yn amodol ar yr amodau cynllunio a gaiff eu hargymell. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae cynlluniau yn cael eu disgwyl o ran ymestyn y briffordd ond nid yw'r rhain yn effeithio ar yr argymhelliad.

Bydd carthffosiaeth o'r datblygiad yn cael ei storio mewn ceubwll a fydd wedyn yn cael ei wagio gan dancer. Mae'r trefniadau hyn yn dderbyniol gan Gyfoeth Naturiol Cymru yn amodol ar y gofynion a nodir yn eu hymateb i'r ymgynghoriad a fydd wedi'i gynnwys fel cyngor yn y caniatâd cynllunio.

Mae cais Sgrinio o dan gyfeirnod 43C54G/SCR yn cael ei brosesu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn a bydd diweddariad yn cael ei roi yn ystod y pwyllgor cynllunio.

7. Casgliad

O ystyried y caniatâd cynllunio cyfredol ac er bod rhan preswyl y datblygiad yn wriad oddi wrth y datblygiad na fyddai fel arfer yn dderbyniol fe argymhellir y dylid ei ganiatáu gan fod caniatâd cyfredol yn bodoli am annedd ar safle'r cais.

O ran Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 fe ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfrannu tuag at Gymru fwy ffyniannus a gwydn o ran gwelliannau economaidd a fyddai'n cronni fel rhan o'r datblygiad.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r caniatâd cynllunio o dan adran 73 yn amodol ar yr amodau cynllunio canlynol:

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

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref

Bydd y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwyir ac sydd wedi'u cynnwys ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â chais o'r fath fel y rhestrir isod, oni bai y nodir fel arall mewn unrhyw amodau ynghlwm â'r caniatâd cynllunio hwn:

Lluniad	Cyfeirnod	Adolygiad
Cynllun Lleoliad o'r Safle	D-1062-04-12-PL01	1012
Arolwg Topograffig	D-1062-4-12-PL02	1012
Adrannau Safle	D-975-07-10-PL03	1012
Cynllun Lleoliad Safle	D-1062-4-12-SS02	0612
Adrannau Arfaethedig	D-1062-4-12-PL08	1012

Adrannau A-A a B-B Bwthyn Gwynfryn Gwynfryn Rhoscolyn	12_128/02	21/12/12
Cynlluniau Arfaethedig	D-1062-4-12-PL05	1012
Drychiadau Arfaethedig Taflen 1	D-1062-4-12-PL06	1012
Drychiadau Arfaethedig Taflen 1	D-1062-4-12-PL07	1012

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo.

(03) Bydd llechi naturiol unlliw yn cael eu defnyddio ar gyfer toeau'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer yr holl adeilad(au), ardaloedd tirlunio caled, gweithrediadau peirianeg a'r holl waith arall cysylltiedig â'r datblygiad) a fydd yn cynnwys lliwiau, manylion gweithgynhyrchu (lle'n briodol) wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio lleol. Bydd y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn yn cael ei gweithredu ac fe lynir wrthynt wrth gwblhau'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, hefyd er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(05) Bydd drychiadau allanol y datblygiad, lle nodir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma, yn cael eu gorffen â cherrig naturiol lleol neu gerrig o liw ac ansawdd tebyg sydd â nodweddion hindreulio. Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd samplau o'r cerrig naturiol wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. O ganlyniad, mae'n rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn gael eu cadw atynt.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol ac er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod ac yn ehangu'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd tan y bydd cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer safle'r cais wedi ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r cynllun hwn yn cael eu gweithredu dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r eiddo.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(07) Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio sydd wedi'i gymeradwyo ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'r cyfnod plannu yn methu â thyfu yn marw, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n cael haint difrifol yn ystod y cyfnod hwn, yna bydd coed o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn lle'r rhai gwreiddiol yn unol â'r hyn a gymeradwywyd gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er budd amwynderau gweledol yr ardal leol, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac er mwyn sicrhau ehangiad ecolegol.

(08) Er y cynlluniau a gymeradwyir yma ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd manylion lefel(au) y slabiau arfaethedig ar gyfer yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig safle'r cais a'r tir cyfagos wedi eu cyflwyno i ac wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr adeilad(au) a lefel(au)

safle'r cais arfaethedig yn cael eu hadeiladu yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau datblygiad boddhaol.

(09) Bydd yr holl ddŵr budur yn cael ei gynnwys o fewn ceubwll sydd wedi'i selio ac sy'n dal ddŵr, a fydd yn cael ei ffitio â dyfais rhybudd lefel er mwyn dynodi pryd mae'r tanc yn llawn. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma yn cael ei feddiannu tan y bydd ceubwll wedi ei osod ac yn gwbl weithredol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y trefniadau draenio ddŵr budr ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn foddhaol.

(10) Bydd y maes parcio yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn i neb symud i mewn i'r annedd/anheddau neu'r fflat(iau) y mae'n berthnasol iddynt a chaiff ei ddefnyddio wedyn i'r diben hwnnw yn unig.

Rheswm: Er mwyn galluogi cerbydau i dynnu ffwrdd, parcio a throi yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystrau ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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.