

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019

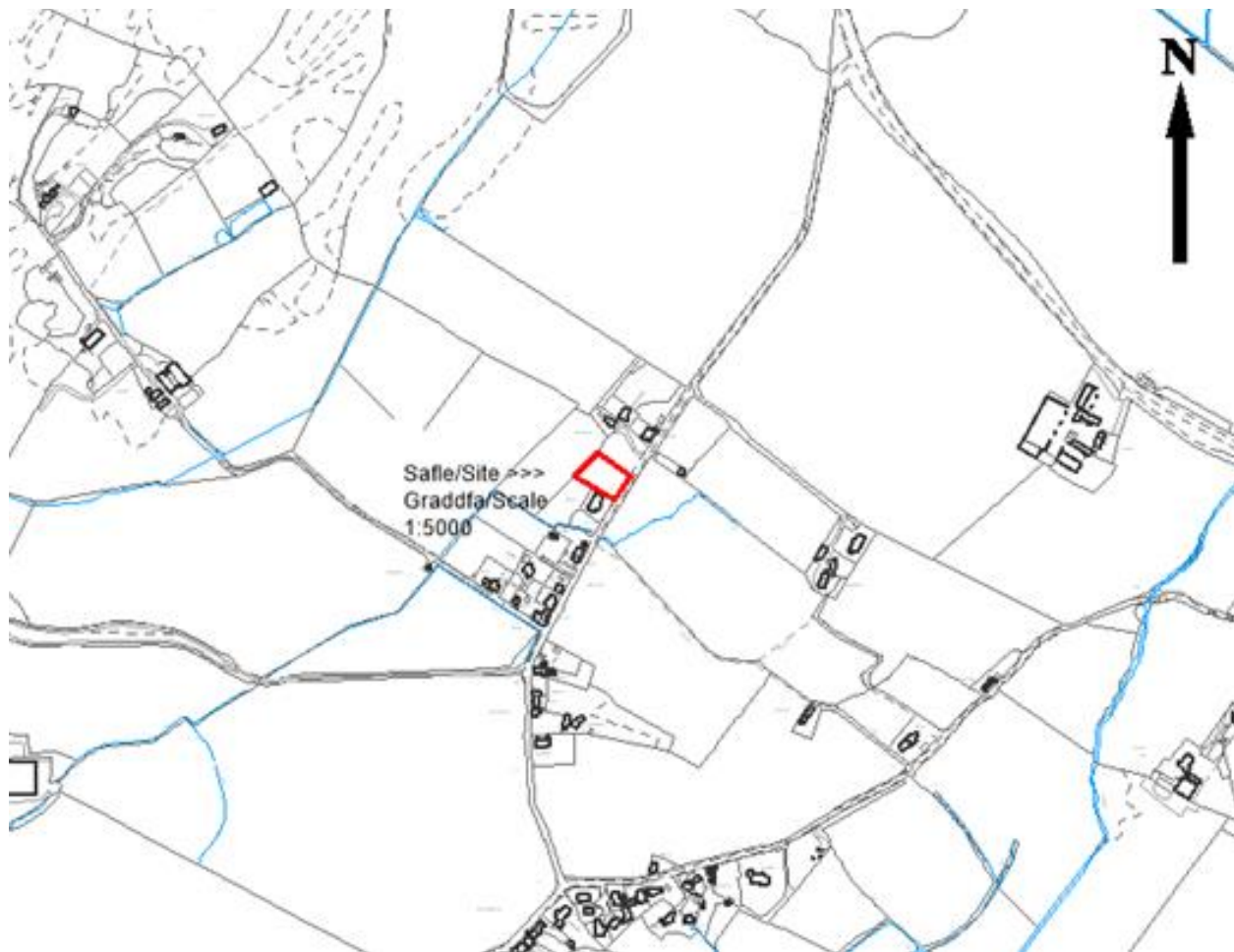
10.1

Rhif y Cais: FPL/2019/70

Ymgeisydd: Mr Chris Owens

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd yn cynnwys balconi ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling including a balcony together with creation of new access on land adjacent

Lleoliad: Glyndaf, Rhoscefnhir



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir cymeradwyo'r cais sydd yn groes i Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Rhoscefnhir, sy'n cael ei restru fel clwstwr o dan ddarpariaethau'r CDLI ar y Cyd. Ar hyn o bryd, cae amaethyddol yw'r safle ac mae mynedfa yn bodoli'n barod. Mae coed aeddfed o gwmpas y safle i'r cefn ac mae gwrych yn diffinio'r ffin gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae caniatâd cynllunio dyls am annedd yn bodoli'n barod ar y safle o dan gais 42C227C/DA, sef annedd ar ffurf byngalo dormer. Mae'r cais hwn ar gyfer codi byngalo dormer sydd yn cynnwys balconi ar y drychiad blaen ynghyd â mynedfa newydd.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw'r cynnig yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod 42C227C/DA.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Cynghorydd Vaughan Hughes: Dim ymateb
Cynghorydd Ieuan Williams: Dim ymateb
Cynghorydd Margaret Murley Roberts: Dim ymateb
Cyngor Cymuned Penraeth Community Council: Dim ymateb
Prifffyrdd a Thrafnidiaeth / Highways and Transportation: Amodau
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Dim ymateb
Adain Dechnegol (Draenio) / Technical Section (Drainage): Mae angen cais Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau)
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

42C227A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar blot ger / Outline application for the erection of a dwelling on plot adjacent to Glyndaf, Rhoscefnhir. Cymeradwywyd 7/2/19
42C227/DA - Materion a gadwyd yn ôl - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Application for reserved matters for the erection of a dwelling together with the Construction of a vehicular Access on land adjacent to - Glyndaf, Rhoscefnhir. Cymeradwywyd 16/6/2017

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu'n barod o dan gais cynllunio 42C227C/DA a gymeradwywyd ar 16/06/2017 ac felly mae'n ddilys tan 16/06/2019.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gael ei fabwysiadu, mae Rhoscefnhir yn cael ei ddynodi fel Pentref Clwstwr o dan ddarpariaethau Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi hwn yn cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar y safle, rhaid ystyried y canlynol:

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd cynllunio presennol yn cael ei weithredu.

- A yw'r newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod.

Cymeradwywyd cais materion a gadwyd yn ôl cyfeirnod 42C227C/DA ar 16/06/2017 ac mae'n debygol o gael ei weithredu gan y gwelwyd yn ystod ymweliad â'r safle fod cyflenwad dŵr wedi cael ei osod i'r safle a bod agoriad ar gyfer y fynedfa wedi cael ei greu yn barod.

Newidiadau

Mae uchder y grib un metr yn uwch na'r caniatâd sy'n bodoli'n barod ond, oherwydd maint helaeth y plot, nid ystyrir y byddai'r cynnydd yn cael effaith ormesol ar eiddo cyfagos, nac yn ddigon amlwg yn weledol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Bydd cynnydd o 2 metr yn hyd yr annedd hefyd, ond bydd y cwrtil helaeth yn sicrhau y bydd y mas ychwanegol yn cael ei amsugno heb or-ddatblygu'r safle.

Bydd dyluniad y bwriad yn un modern gydag ardaloedd eang o wydr a dau falconi ar y drychiad blaen. Ceir amrywiaeth cyfoethog o ddyluniadau tai o fewn anheddiad Rhoscefnhir, yn cynnwys tai modern, cyfoes, felly nid ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad neu strydwedd yr ardal.

Amwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos wedi'i leoli'n agos at y ffin ond nid oes ffenestri ar y drychiad yn wynebu'r bwriad felly, er gwaetha'r ffaith fod y bwriad yn cynnwys ffenestri yn y parlwr bach a'r swyddfa ar y llawr gwaelod, ni fydd yn arwain at edrych drosodd. Bydd unrhyw bosibilrwydd o edrych drosodd yn cael ei liniaru hefyd gan y gwrych presennol. Ni fydd y balconi ar y llawr cyntaf ar gyfer llofft 2 yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan y bydd ongl yr olygfa yn golygu mai dim ond dreif yr eiddo cyfagos fydd i'w weld o'r balconi. Bydd balconi llofft 1 yn edrych tuag at flaen yr eiddo a'r briffordd lle nad oes unrhyw eiddo arall.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar gyfer annedd marchnad agored.

Casgliad

Ystyrir bod y cais blaenorol, rhif 42C227A/DA, yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod. Gosodir amod ar y caniatâd fydd yn atal y caniatâd blaenorol rhag cael ei weithredu.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad/ N/A
- Cynlluniau ac Edrychiadau Arfaethedig / SHA-261-02
- Cynllun Trefniad Safle / SHA-261-03

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

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

(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 rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(07) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i fwrdd a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o'r datblygiad lifo i'r briffordd. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i, a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 2, PCYFF 3, TAI 6.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 05/06/2019

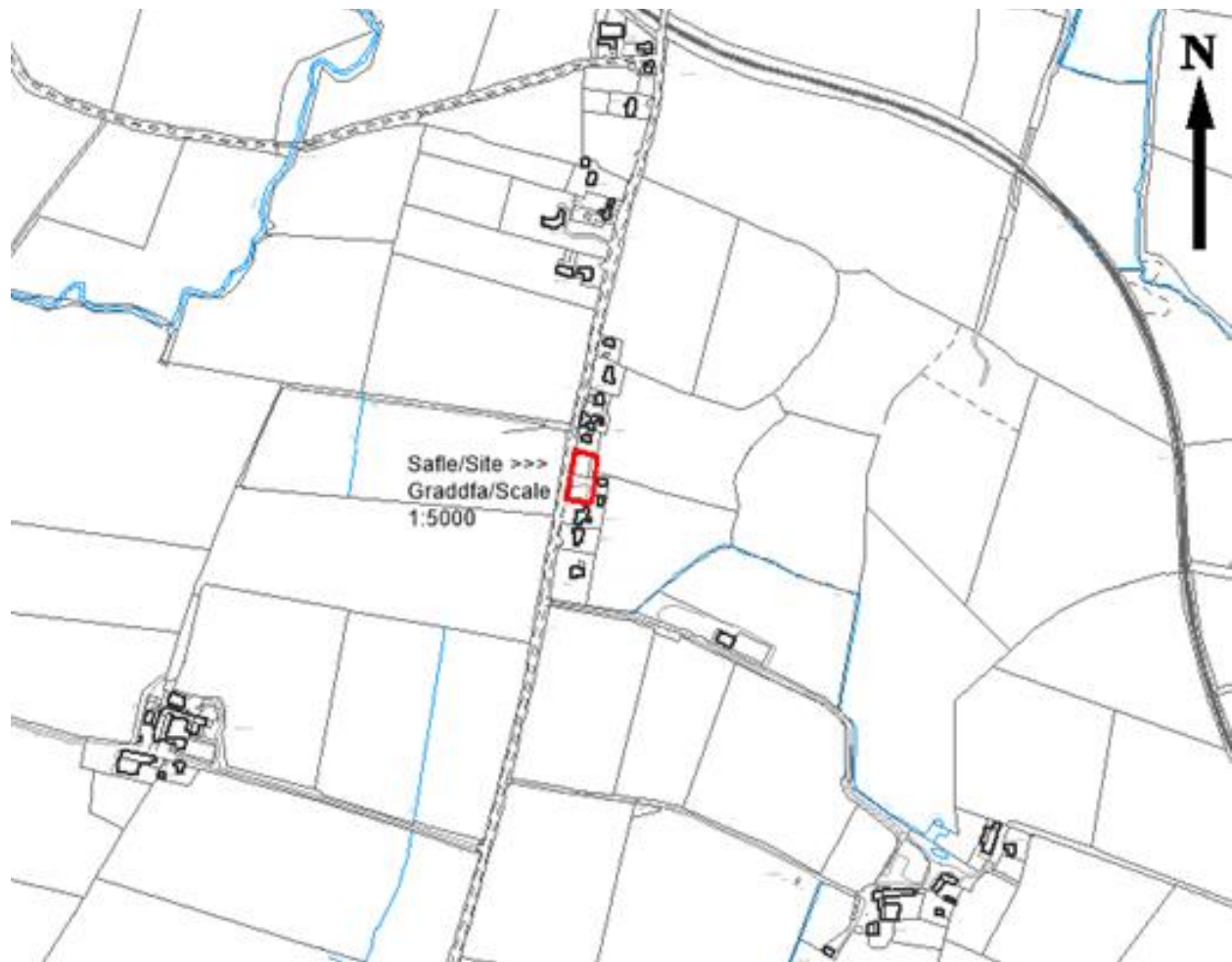
10.2

Rhif y Cais: FPL/2019/43

Ymgeisydd: Mr & Mrs Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdu ynghyd ac gosod tanc septic yn / Full application for the erection of a dwelling and garage together with the installation of a septic tank at

Lleoliad: Tyn Lon, Llangwyllog



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir caniatáu'r cais sydd yn groes i Bolisi PCYFF1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Llangwyllog sydd ddim yn cael ei gynnwys fel rhan o ffin ddatblygu neu o fewn anheddiad clwstwr yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ar hyn o bryd, mae'r safle yn blot o dir sydd wedi tyfu'n wyllt ac mae mynediad i'r safle'n bodoli'n barod. Mae'r plot yn cael ei amgylchynu gan wrychoedd aeddfed sydd yn diffinio'r ffin ar bob ochr ac mae nifer o goed aeddfed ar y plot. Mae caniatâd cynllunio amlinellol dilys yn bodoli'n barod ar gyfer yr annedd o dan 23C278B/VAR, sef annedd dau lawr gyda'r mesuriadau mwyaf a lleiaf canlynol:

Uchder - 7-9m

Hyd - 15-17m

Lled - 7-9m

Mae'r cais ar gyfer codi annedd dau lawr modern ynghyd â modurdy.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a ydi'r cynnig yn well na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol o dan gais rhif 23C278B/VAR.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Dim ymateb
Cynghorydd Dylan Rees	Dim ymateb
Cynghorydd Bob Parry	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Llanddyfnan Community Council	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Amod
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Disgwyl am sylwadau am y llain gweledd
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Nodyn cyngor ynglŷn â Gwarchod yr Amgylchedd

Hanes Cynllunio Perthnasol

23C278B/VAR - Cais Llawn - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (01) (amser), (04) (deunydd y to), (15) (tirwedd a choed), (21) (maint a lleoliad y tŷ) ynghyd â dileu amodau (07) a (08) (parcio a mynedfa),

(17) (coed), (18), (19) a (20) (cod cartrefi cynaliadwy) o ganiatâd cynllunio - Tyn Lôn, Llangwyllog. Cymeradwywyd 14/2/17

23C278C - Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ynghyd â chodi modurdy ar dir yn / Full application for the erection of a new dwelling which includes a balcony together with the erection of a garage on land at - Tyn Lon, Llangwyllog. Tynnwyd yn ôl 10/7/17

23C278A - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i geir ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth yn / Outline application for the erection of a dwelling, construction of a new vehicular access and installation of a private treatment plant at Tyn Lon, Llangwyllog. Cymeradwywyd 28/11/2013.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Sefydlwyd yr egwyddor o annedd yn y lleoliad hwn o dan ganiatâd cynllunio blaenorol, rhif 23C278B/VAR, a ganiatawyd ar 14/02/2017, ac felly mae'r caniatâd yn ddilys tan 14/02/2022.

Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd

Ers i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gael ei fabwysiadu, nid yw Llangwyllog wedi'i ddynodi fel unrhyw fath o anheddiad, felly byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF1. Nid yw'r polisi'n cefnogi adeiladu tai newydd mewn cefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod caniatâd cynllunio yn bodoli'n barod ar y safle rhaid ystyried y canlynol:-

- A yw'n debygol y bydd y caniatâd sy'n bodoli'n barod yn cael ei weithredu.
- A yw'r newidiadau i'r cais yn well na'r hyn a ganiatawyd yn barod.

Cafodd cais i amrywio amod o gais cyfeirnod 23C278B/VAR ei gymeradwyo ar 14/02/2017 ac mae gan yr ymgeisydd tan 14/02/2020 i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl, felly ystyrir bod y caniatâd cynllunio yn ddilys.

Newidiadau

Mae uchder crib y bwriad yn 6 metr, sef 3 metr yn is na'r caniatâd presennol, a bydd hynny'n lleihau unrhyw effeithiau gormesol neu weledol yn sylweddol. Nid yw hyd a lled y bwriad, sef 18 metr ac 13 metr, yn cydymffurfio â'r ffigyrau amlinellol, ond oherwydd maint hael y plot a'r gostyngiad sylweddol mewn uchder, nid ystyrir y byddai'r maint ychwanegol yn gor-ddatblygu'r plot nac yn creu unrhyw amlygrwydd gweledol ychwanegol a fyddai'n gwneud y cynllun yn annerbyniol.

Bydd dyluniad y bwriad yn un modern gydag ardaloedd mawr o wydr a bydd 2 ran yr adeilad yn cyferbynnu o ran eu ffurf. Bydd dyluniad un rhan o'r adeilad yn draddodiadol gyda tho llechi o oleddf ac wyneb cerrig ar y waliau, tra bydd dyluniad y rhan arall yn fodern, gyda tho fflat, a bydd yn cael ei orchuddio mewn pren a sinc. O fewn anheddiad Llangwyllog ceir amrywiaeth cyfoethog o ddyluniadau tai, yn cynnwys tai modern, cyfoes felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidio cymeriad neu strydwedd yr ardal. Mae dyluniad y cynllun yn cynnwys agweddau dylunio traddodiadol a modern ac mae'n bosib y bydd yn cyfrannu'n gadarnhaol at edrychiad yr ardal.

Amwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos wedi'i leoli'n agos at y ffin ac nid oes ganddo ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r bwriad, felly, er bod y bwriad yn cynnwys ffenestri yn y drychiad sy'n wynebu'r eiddo cyfagos, ni fydd yn arwain at oredrych. Hefyd, bydd unrhyw oredrych posib yn cael ei liniaru gan y gwrych presennol. Mae'r eiddo i'r de yn ddigon pell i fwrdd a byddai'n cydymffurfio â'r canllawiau cynllunio atodol ynglŷn â phellter, felly nid ystyrir y byddai'r bwriad yn niweidio unrhyw amwynderau preswyl y mae'r eiddo hwn yn eu mwynhau ar hyn o bryd.

Mae'r cais yn groes i Bolisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu ar y Cyd; fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio am dŷ marchnad agored yn bodoli'n barod ar gyfer safle'r cais.

Ystyrir bod tebygolrwydd y bydd y cais blaenorol, 23C278B/VAR, yn cael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn barod.

Casgliad

Mae dyluniad y bwriad yn unigryw, ond oherwydd bod cymaint o amrywiaeth yn nyluniad tai yn yr ardal ar hyn o bryd, nid ystyrir y byddai'n niweidio cymeriad yr ardal. Bydd y lliwiau a ddefnyddir yn y cynllun, ynghyd â'r tirlunio presennol ac arfaethedig, yn sicrhau y bydd yr annedd yn ymdoddi'n briodol i'r dirwedd ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar edrychiad y cefn gwlad agored.

Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo cyn 14/02/2022.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Edrychiadau / 106 Rev B (Derbynwyd 16/5/2019)
- Edrychiadau / 107 Rev B (Derbynwyd 16/5/2019)
- CGI 2 / 108 Rev A
- CGI 3 / 109 Rev A
- CGI 1 / 109 Rev C
- CGI 4 / 111 Rev A
- Modurdu Arfaethedig / 113 Rev A (Derbynwyd 16/5/2019)
- Cynllun Lleoliad Safle / 99 Rev B (Derbynwyd 14/5/2019)
- Gosodiad Safle / 100 Rev A (Derbynwyd 21/03/2019)
- Cynllun Llawr Ddear / 101 Rev D
- Cynllun Llawr Cyntaf / 102 Rev D
- Trawstoriadau Arfaethedig / 114 Rev A

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni fydd unrhyw ddatblygiad na gwaith clirio safle yn dechrau tan fod cynllun tirlunio wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi ei gadarnhau ganddynt. Bydd y cynllun yn cynnwys dynodiadau o'r holl goed presennol (yn cynnwys taeniad a rhywogaethau) a llwyni ar y tir, adnabod y rhai sydd i gael eu cadw a gosod mesurau ar gyfer eu gwarchod drwy gydol y datblygiad. Bydd y gwaith tirlunio yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo o fewn 12 mis yn dilyn cwblhau'r gwaith neu i rywun fod yn byw yn y datblygiad, pa bynnag un sy'n digwydd gyntaf, ac yn cael ei gadw ar gyfer oes y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn i'r datblygiad integreiddio i'w amgylchoedd yn unol â gofynion PCYFF 4.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau tan y bydd cynllun draenio yn dangos sut y bydd dŵr budur, dŵr wyneb a dŵr oddi ar y tir yn cael ei ddelio ag ef gan gynnwys y mesurau ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r cynllun perthnasol ar gyfer oes y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r awdurdod

cynllunio lleol ac wedi eu cymeradwyo ganddynt yn ysgrifenedig. Yn dilyn hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio mewn modd digonol.

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

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

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

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

(07) 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 rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(08) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir unrhyw waith ar weddill y datblygiad cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

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

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y bydd rhywun yn symud i mewn i'r annedd ac yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtill y safle arllwys i'r briffordd.

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 3, PCYFF 4.

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