

Rhif y Cais: VAR/2019/84

Ymgeisydd: Rupert Paget

Bwriad: Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (02) (Dim gwaith i'w wneud adeg tymor nythu), amod (03) (Dim datblygiad tan bod mesurau lliniaru wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo), amod (04) (Dim datblygiad tan bod datganiad dull wedi cael ei gyflwyno) ac amod (07) (Dim datblygiad tan bod cofnod ffotograffig wedi cael ei gyflwyno) o ganiatâd cynllunio 21C169/ Application under Section 73a for variation of condition (02) (No work to be done during nesting season), condition (03) (No development until mitigation measures have been submitted and approved by the Local Planning Authority), condition (04) (No development shall take place until Method Statement is delivered) and condition (07) (No development shall commence until full photographic record of the building has been submitted) of planning permission 21C169

Lleoliad: Rhos Bothan, Llanddaniel, Gaerwen



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais cynllunio yn wyriad oddi wrth y cynllun datblygu y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn bwriadu ei ganiatáu.

Y Cynnig a'r Safle

Mae caniatâd cynllunio (21C169) wedi ei roi er mwyn addasu adeilad presennol sydd wedi'i leoli mewn lleoliad cefn gwlad i fod yn un annedd. Mae'r datblygiad eisoes wedi dechrau ond nid yw'r amodau

cynllunio canlynol o ganiatâd cynllunio 21C169 wedi eu dileu yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol:

(02) Ni fydd unrhyw waith i addasu'r adeiladau a ganiateir yma'n cael ei wneud yn ystod y tymor nythu (1 Mawrth i 30 Medi mewn unrhyw flwyddyn) oni bai bod y safle wedi cael ei archwilio gan ecolegydd sydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw adar yn nythu yno a bod adroddiad ar y canfyddiadau wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(03) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd mesurau lliniaru ar gyfer colli safleoedd lle mae adar yn nythu, ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu, wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(04) Ni fydd unrhyw waith addasu'n cael ei wneud hyd oni fydd datganiad dull ynghylch y modd y bwriedir gwneud y gwaith lliniaru a amlinellwyd yn Adroddiad Clwydian Ecology ar yr Arolwg o Rywogaethau a Ddiogelir dyddiedig 22 Mawrth 2016, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod rhywogaethau a ddiogelir.

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu (gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, clirio neu stripio'r safle) hyd oni fydd cofnod ffotograffaid llawn o'r adeilad wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur cyn ei adneuo yn y Swyddfa Cofnodiadau Amgylchedd Hanesyddol Ranbarthol.

Rheswm: Sicrhau bod cofnod digonol o'r holl strwythurau a effeithir gan y cynigion wedi cael ei gymryd a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ymchwil yn y dyfodol.

Cyflwynir y cais cynllunio hwn o dan adran 73a o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) er mwyn rheoleiddio'r sefyllfa a'r wybodaeth sydd ei hangen er mwyn dileu'r amodau cynllunio uchod sy'n cyd-fynd â'r cais cynllunio.

Mater(ion) Allweddol

- Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu mewn perthynas ag addasu throsi adeiladau presennol yng nghefn gwlad ar gyfer defnydd preswyl.
- Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd
- Derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn rhyddhau'r amodau cynllunio.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011 - 2026

Cydgynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017) "JLDP"

TRA 2: Safonau Parcio

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleodedd

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

TWR 2: Llety Gwyliau

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

YN 3: Asedau Treftadaeth Dynodedig Heb Arwyddocâd Lleol neu Ranbarthol

Polisi Cynllunio Cymru (10fed Argraffiad)

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Eric Wyn Jones: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cynghorydd Dafydd Roberts: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned Llanddaniel Fab Community Council: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Priffyrdd / Highways: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

CNC: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

GCAG / GAPS: Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Rhodddwyd tri math o gyhoeddusrwydd i'r cais. Roedd hyn drwy osod rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol ac anfon hysbysiadau personol i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 06.01.19. Nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i mewn i'r adran ar amser ysgrifennu'r adroddiad.

Hanes Cynllunio Perthnasol

21C169 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i fod yn annedd, gwelliannau i'r fynedfa bresennol ynghyd â gosod pecyn trin carthffosiaeth – Caniatâd amodol 21.07.2016

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu mewn perthynas ag addasu adeiladau presennol yng nghefn gwlad at ddefnydd preswyl – Mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli yng nghefn gwlad o dan ddarpariaeth PCYFF1 y CDLIC. O dan y cynllun datblygu blaenorol roedd addasu adeiladau presennol yng nghefn gwlad i fod yn anheddau preswyl fel yr hyn sy'n cael ei ymgeisio amdano yma yn cael ei ganiatáu yn amodol ar y meini prawf a restrir. Cafodd y CDLIC ei fabwysiadu ar 31.07.17 gan ddisodli'r cynllun datblygu blaenorol. Yn unol â darpariaethau polisi TAI 7 (Addasu adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl) o'r CDLIC nid yw addasu adeiladau presennol at ddibenion preswyl ond yn cael ei ganiatáu lle gellir dangos tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ac yna dim ond at ddibenion tai fforddiadwy neu fel elfen eilaidd ynghlwm â datblygiad ehangach. Nid yw'r cais cynllunio sy'n destun yr adroddiad hwn yn cydymffurfio ag unrhyw un o'r elfennau hyn ac felly mae wedi'i hysbysebu fel gwyrriad oddi wrth y cynllun datblygu presennol sef y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cyfreithlondeb y datblygiad a weithredwyd – Mae'r ffurflen gais yn nodi i'r datblygiad ddechrau ar 30.09.19 sydd o fewn y cyfnod o bum mlynedd statudol o ganiatâd cynllunio 21C169 ond sydd ar hyn o bryd yn torri amodau (02), (03), (04) ac (07). Gan nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r CDLIC fel a ddisgrifir uchod, gellir ond ei ystyried yn dderbyniol os yw caniatâd cynllunio 21C169 wedi ei weithredu'n gyfreithlon a bod yr hyn a ddisgrifir fel "sefyllfa wrth gefn" yn parhau. Er mwyn penderfynu a yw'r

datblygiad a weithredwyd yn gyfreithlon mae angen rhoi ystyriaeth i wahanol achosion cyfraith achos y cafwyd y pwyntiau canlynol ohonynt a'u gweithredu yn eu trefn:

1. A yw'n rag-amod i ddatblygiad cyfreithlon ac os felly, a fu modd cydymffurfio;
2. Os methwyd â chydymffurfio, a fedr y datblygwr uniaethu gydag un o'r eithriadau cydnabyddedig mewn cyfraith achos, e.e. nid yw'r amod a dorrwyd yn ganolog i'r datblygiad, nid yw anghydymffurfiaeth yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon.
3. A fyddai penderfyniad i ddechrau camau gorfodi yn destun adolygiad barnwrol e.e. oherwydd y byddai'n afresymol neu'n gamddefnydd o bŵer.

O ran y maen prawf cyntaf sy'n gysylltiedig ag amodau cynllunio (02), (03), (04) ac (07) maent i gyd yn amodau cynsail nad ydynt wedi eu cydymffurfio â nhw. Gan symud ymlaen i faen prawf 2, nid oes unrhyw un o'r amodau sydd wedi eu torri yn ganolog i'r datblygiad a ganiatawyd i'r fath raddau fel y byddai methu â chydymffurfio yn gwneud y datblygiad yn anghyfreithlon ac o'r herwydd, ystyrir bod caniatâd cynllunio 21C169 yn gyfreithlon.

Derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn gallu dileu'r amodau cynllunio – Nid oes angen felly gweithredu'r trydydd maen prawf wrth ystyried cyfreithlondeb caniatâd cynllunio 21C169. Mae gwybodaeth wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn er mwyn rheoleiddio'r amodau cynllunio (02), (03), (04) ac (07) ac roeddem yn disgwyl am sylwadau ynghylch derbynioldeb y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Roedd caniatâd cynllunio 21C169 yn cynnwys amodau a oedd yn golygu bod angen mynedfa weithredol i gerbydau fel rhan o'r datblygiad yn unol ag amodau cynllunio (05) (llain welededd) ac (06) (manyion ffiniau'r llain welededd) ac roedd yr amod diwethaf yn golygu bod angen i'r manylion hyn gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Mae gwaith i'r fynedfa wedi'i gwblhau ac mae lleiniau gwelededd wedi eu darparu ac mae uchder y cloddiau sydd y naill ochr i'r fynedfa i gerbydau wedi cael ei ostwng. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd sylwadau Adran Briffyrdd y Cyngor am dderbynioldeb y gwaith a weithredwyd mewn perthynas â'r amodau cynllunio hyn wedi dod i law eto.

Casgliad

I grynhoi felly, mae'n ymddangos bod caniatâd cynllunio 21C169 wedi ei weithredu yn gyfreithlon a gan fod "sefyllfa wrth gefn" yn parhau fe ystyrir y cais yn dderbyniol serch darpariaethau TAI 7. Yn amodol ar sylwadau'r ymgynghoreion sy'n weddill mewn perthynas â derbynioldeb y wybodaeth a gyflwynwyd er mwyn rheoleiddio caniatâd cynllunio (02), (03), (04) ac (07) ystyrir bod y cais hwn yn dderbyniol.

Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru, yr Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol, Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd a'r Adran Briffyrdd bod y caniatâd cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau cynllunio canlynol:

(01) Bydd y gwaith datblygu'n mynd rhagddo yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol, fel y cawsant eu diwygio gan yr amodau y mynnwyd arnynt:

ERW Consulting Datganiad Prosiect (DAS) Ebrill 08, 2016:
Datganiad Dull Lliniaru (Tachwedd 2019) York Associates
Cynllun yn dangos graddfa'r Gwaith Dymchwel yn Rhosbothan, Llanddaniel Fab ERW/ 14.03.2016;
Rhosbothan, Llanddaniel Fab – Cynllun Lleoliad y Fynedfa ERW/21.06.2016;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.1 – Llawr Gwaelod;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.2 – Llawr Cyntaf;
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.3 – Drychiadau b
Maredudd ab Iestyn – darluniad rhif C2.4 – Cynllun Bloc Diwygiad E

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(02) Ymgwymerir â'r datblygiad yn unol â'r argymhellion a gynhwysir yn y Datganiad Dull Lliniaru (Tachwedd 2019) York Associates a'i gyflwyno o dan gyfeirnod cynllunio 21C169.

Rheswm Diogelu rhywogaethau a warchodir a sicrhau gwelliannau bio-amrywiaeth.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: TRA 2, PS 5, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TAI 7, AMG 3, AMG 5, AT 3.

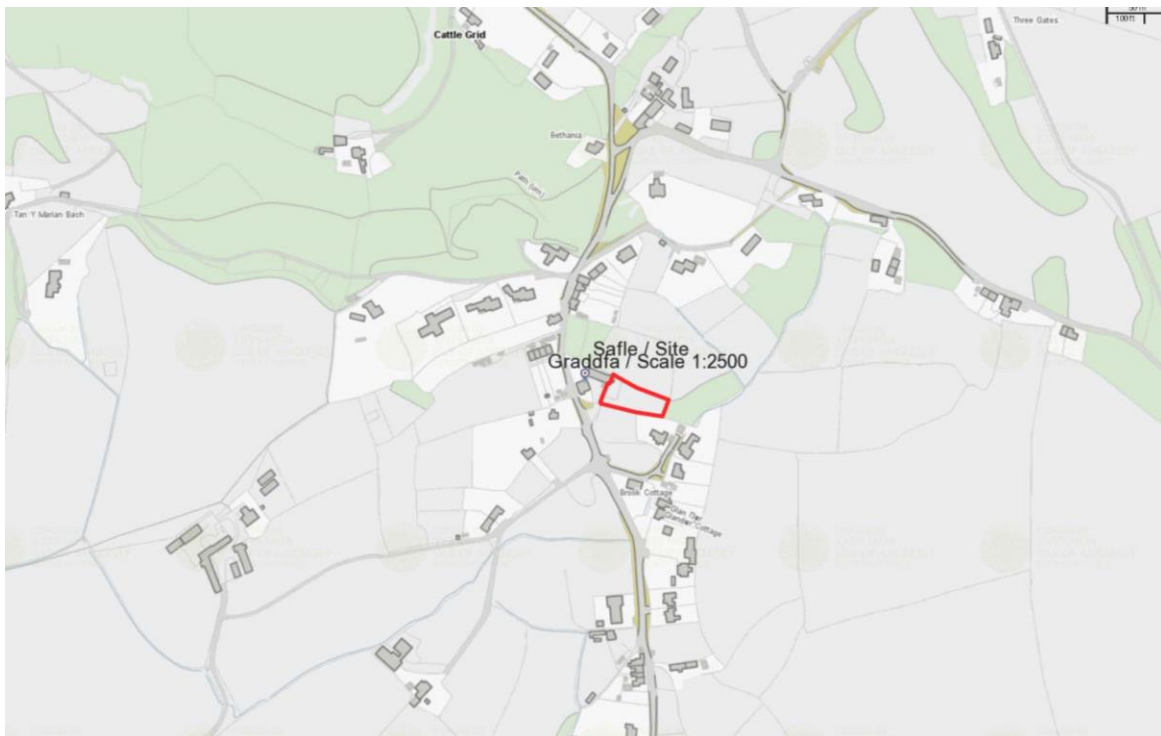
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: VAR/2019/87

Ymgeisydd: Mr & Mrs Roberts

Bwriad: Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (12) (Cynlluniau a gymeradwyd) o caniatâd cynllunio rhif 35C237D/VAR (Codi annedd) er mwyn diwygior dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (12) (Approved plans) of planning permission reference 35C237D/VAR (Erection of a dwelling) so as to allow amended design at

Lleoliad: Isfryn, Glanrafon



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir cymeradwyo'r cais sy'n groes i Bolisi TAI 6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn anheddiad Glanrafon sydd wedi'i restru fel clwstwr o dan ddarpariaethau'r CDLIC. Ar hyn o bryd mae'r safle'n ardd gyda mynediad iddi. Mae coed aeddfed yn y cefn ac mae gwrych sy'n diffinio'r ffin. Mae caniatâd cynllunio ar gyfer annedd ar y safle o dan 35C237D / VAR sy'n annedd ddeulawr. Gwneir y cais i newid dyluniad yr annedd a ganiatawyd.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol ydi a yw'r cynnig yn welliant i'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol o dan gyfeirnod cais 35C237D / VAR.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Polisi TAI 6: Tai Mewn Clystyrau

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor: Sylwadau

Cynghorydd Carwyn Jones: Dim ymateb

Cynghorydd Lewis Davies: Dim ymateb

Cynghorydd Alun Roberts: Dim ymateb

Cyngor Cymuned Llangoed Community Council: Dim gwrthwynebiad

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit: Dim ymateb

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C237D/VAR - Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 35C237C (full application for the erection of a dwelling) er mwyn rhoi estyniad 5 mlynedd i ddechrae y datblygiad yn Isfryn, Glanrafon, Llangoed. Approved 16/9/2015

35C237E/SCR - Screening Opinion - Barn sgrinio ar gyfer codi annedd yn / Isfryn, Llangoed. EIA NOT REQUIRED 20/8/2015.

35C237B - Adnewyddu cais cynllunio 35C237A cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol yn / Renewal of planning permission 35C237A Former Coal Yard, Glanrafon, Llangoed. Approved 21/6/2010.

35C237C - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol yn Former Coal Yard, Glanrafon, Llangoed. Approved 18/8/2010.

35C237 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn Coal Yard, Llangoed. Approved 30/9/2004.

35C237A - Cynlluniau llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a addasu'r fynedfa presennol yn Former Coal Yard, Llangoed. Approved 2/8/2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae egwyddor annedd yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu o dan ganiatâd cynllunio blaenorol 35C237D / VAR a ganiatawyd ar 16/09/2015 ac felly'n ddilys tan 16/09/2020.

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, mae Glanrafon wedi'i nodi fel Pentref Clwstwr o dan ddarpariaeth Polisi TAI 6. Nid yw'r polisi'n cefnogi darparu tai marchnad agored. Fodd bynnag, gan fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio eisoes rhaid ystyried y canlynol: -

- A yw'n debygol y gellir gweithredu'r caniatâd cyfredol.
- A yw'r newidiadau i'r caniatâd yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.

Cymeradwywyd cyfeirnod cais llawn 35C237D / VAR ar 16/09/2015 ac mae'n debygol o gael ei weithredu.

Newidiadau

Roedd gan y cynnig gwreiddiol arwynebedd llawr allanol cyfan o 181m² yn rhychwantu dau lawr tra bod gan y cynllun arfaethedig hwn gyfanswm arwynebedd llawr allanol o 157m² sydd eto'n rhychwantu dau lawr.

Bydd dyluniad y cynnig yn cael ei foderneiddio gydag ardaloedd gwydrog a balconi i'r drychiad blaen. Yn anheddiad Glanrafon mae amrywiaeth gyfoethog o wahanol ddyluniadau tai gan gynnwys dyluniadau cyfoes modern felly ni chredir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu strydweidd yr ardal.

Mwynderau Preswyl

Mae'r eiddo cyfagos yn agos at y ffin ac mae 19 metr i ffwrdd o ffenestr gegin yr annedd newydd. Mae'r pellter hwn yn cydymffurfio â'r gofynion yn y canllawiau cynllunio atodol sy'n nodi bod raid sicrhau pellter o 15 metr ac felly ystyrir y byddai unrhyw edrych drosodd posib wedi ei gyfyngu i lefel dderbyniol ac na fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ni fydd y balconi llawr cyntaf sy'n gwasanaethu ystafell wely 2 yn edrych dros yr eiddo cyfagos gan na fyddai ond modd gweld y dreif o'r balconi oherwydd yr ongl.

Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 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.

Casgliad

Ystyrir bod y cais blaenorol 35C237D / VAR yn debygol o gael ei weithredu a bod y newidiadau yn welliant ar yr hyn a gymeradwywyd yn flaenorol. Rhoddir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithredu'r caniatâd blaenorol.

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 / S723.01
- Cynllun Safle Bwriedig / D723.03
- Cynlluniau Llawr Bwriedig / D711.06
- Edrychiadau Bwriedig / D711.07

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

(03) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn preswyllo yn yr annedd ac wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) 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.

(06) Pe deuid ar draws llygredd yn ystod y gwaith datblygu, nad oedd gynt wedi ei nodi a hwnnw'n dod o le gwahanol i'r rheini yn y "Cynigion Llygredd" yna bydd raid cyflwyno "Cynigion Llygredd" diwygiedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi llygru'r amgylchedd dwr.

(07) Pe deuid ar draws llygredd ar y safle yn ystod y gwaith datblygu, mewn mannau yr oedd disgwyl iddynt fod yn lan, yna bydd raid gwneud gwaith glanhau yn unol a'r "Cynigion Llygredd" y cytunwyd arnynt.

Rheswm: I osgoi llygru'r amgylchedd dwr.

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

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

(09) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(10) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

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