

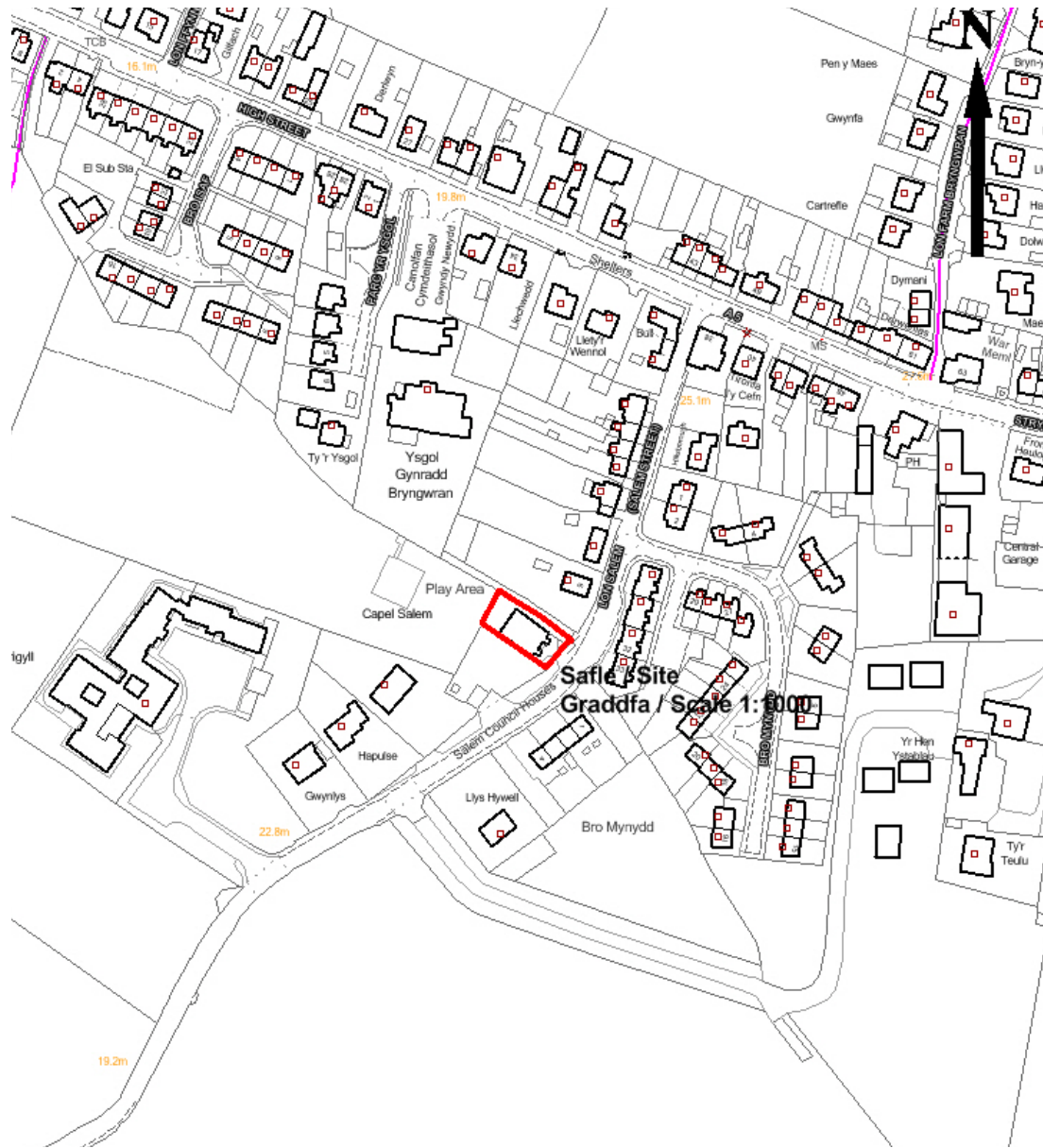
Rhif y Cais: 16C202 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Amanda Southam

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

Capel Salem, Bryngwran



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

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Ar gais yr Aelod Lleol.

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

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

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

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

### **2. Mater(ion) Allweddol**

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

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 55 – Addasu

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP8 – Addasu Gwledig

**Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad, 2016**

**Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature**

## **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad**

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

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

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

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

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

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

**Dŵr Cymru** – Sylwadau Safonol

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

**Draenio** – Manylion draenio yn foddhaol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Argymell caniatáu gydag amodau

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

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **7. Casgliad**

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

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

**(02) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D ac E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.**

Rheswm: Er lles mwynderau trigolion.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

**o dan cais cynllunio rhif 16C202.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

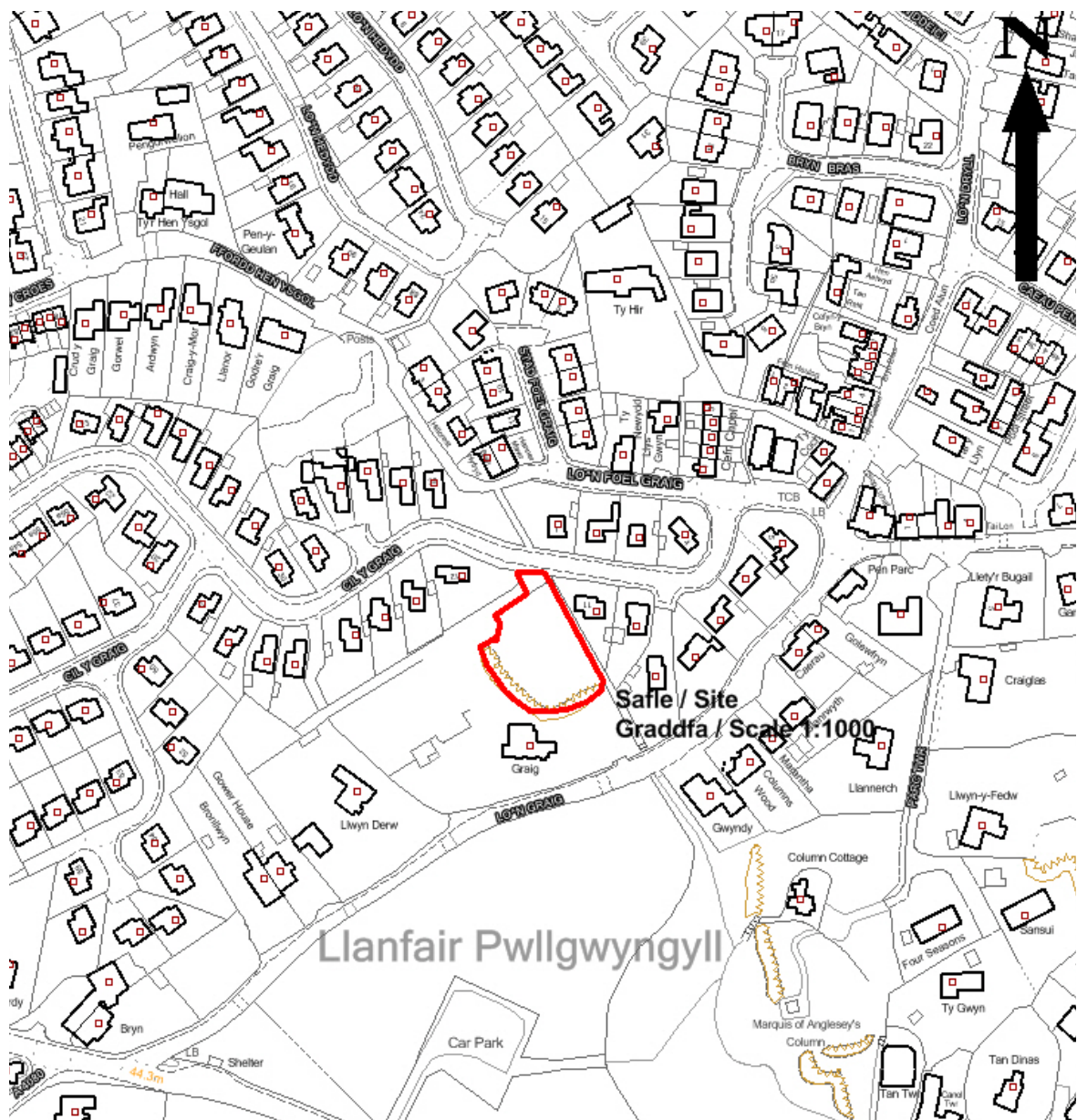
Rhif y Cais: **31C210H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Madkour**

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

**Graig, Lon Graig, Llanfairpwllgwyngyll**



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

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

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

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

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

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

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

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

### **2. Mater(ion) Allweddol**

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

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 - Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 - Maint a Chyfnodi Tai

Polisi D4 - Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 26 - Parcio

Polisi 41 - Cadwraeth Adeiladau

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 - Polisi Cyffredinol



Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi EN12 - Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol

Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

## **Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad 2016**

**TAN 18 - Priffyrdd**

**TAN 12 - Dyluniad**

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

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

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

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

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

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

**Awdurdod Priffyrdd** - Argymell caniatáu gydag amodau

**Adain Draenio** – Manylion draenio yn dderbyniol

**Dŵr Cymru** – Argymell caniatáu gydag amodau

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

#### **Cyfoeth Naturiol Cymru - Sylwadau**

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

i) Colli mwynderau / Illecyn agored

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

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

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

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

vi) Yr Amgylchedd ac ecoleg

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

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

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

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

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn datgan:

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

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

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

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

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

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

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

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

ddomestig yn unig.

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

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

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

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

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

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

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

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

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

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

31C210G – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Graig, Llanfairpwll – Caniatau 12/04/2011

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Casgliad

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

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**o dan cais cynllunio rhif 31C210H.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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