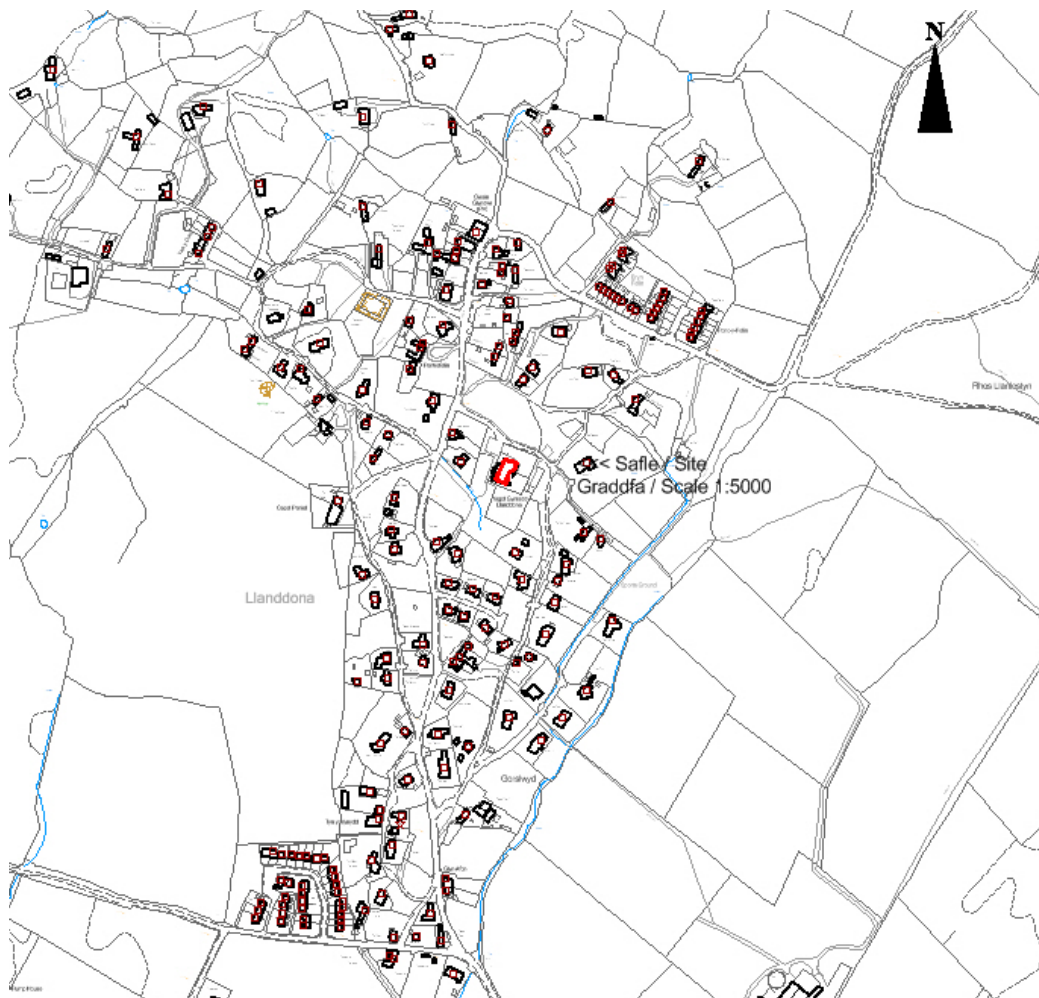


Rhif y Cais: **22C228** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llanddona Community Council

Cais llawn i newid defnydd yr adeilad o gyn ysgol gynradd i neuadd i'r gymuned, dymchwel rhan o'r adeilad presennol ynghyd a addasu ac ehangu yn/ Full application for change of use of building from former primary school to community hall, demolition of part of the existing building together with alterations and extensions at

Ysgol Gynradd Llanddona, Llanddona

Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod y cais ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i newid defnydd hen ysgol gynradd yn neuadd gymunedol, dymchwel rhan o'r adeilad cyfredol ynghyd â gwaith altro ac ehangu.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cais yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a yw'n gweddu gyda'r ardal dirwedd arbennig a'i effaith ar eiddo cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 17 – Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 - Landscape

Polisi CC1 – Cyfleusterau Cymuned

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Cefnogi'r cais.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Carwyn Jones) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Lewis Davies) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Draenio – Sylwadau.

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac, yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y datblygiad. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif Ystyriaethau Cynllunio: Mae'r cais yn un i newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn neuadd gymunedol ar gyfer y pentref. Mae'r cynnig yn golygu gwneud mân newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad, h.y. tynnu ac ychwanegu ffenestri a drysau. Mae'r cais yn cynnwys dymchwel rhan fechan o'r adeilad ynghyd â chodi estyniad bychan ar y drychiad Dwyreiniol.

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd y Cyngor yn penderfynu ar geisiadau cynllunio yn unol â pholisïau a chynigion yn y cynllun. Wrth ystyried ceisiadau cynllunio, bydd y Cyngor yn cymryd i ystyriaeth y meini prawf a restrwyd. Dywed Polisi DA Cynllun Fframwaith Gwynedd, y bydd sylw gofalus i safle, lleoliad a dyluniad yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Dywed Polisi 17 Cynllun Lleol Ynys Môn a CC1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol ar safleoedd addas o fewn y ffiniau datblygu neu o fewn neu ar gyrion anheddiadau eraill.

Effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos:

Nid ystyrir y bydd newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn neuadd bentref yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos. Mae'r eiddo agosaf oddeutu 30 metr i ffwrdd o'r adeilad.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r holl bolisïau perthnasol a restrir uchod ac ni fydd yn niweidio'r ardal dirwedd arbennig nac ychwaith yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl cyfagos.

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) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 22C228.

Rhif Dyluniad / Dogfen	Disgrifiad Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd
LLNDS.02 1000	Cynllun Lleoliad y Safle a Chynllun o'r Safle fel y mae	15/04/16
LLNDS.02 2000	Cynllun Safle Arfaethedig	15/04/16
LLNDS.02 1001	Cynllun o'r Llawr Gwaelod fel y mae	15/04/16
LLNDS.02 1100	Drychiadau Dwyreiniol a Gorllewinol fel y maent	15/04/16
LLNDS.02 1002	Cynllun y To fel y mae	15/04/16
LLNDS.02 2001	Cynllun y Llawr Gwaelod Arfaethedig	15/04/16
LLNDS.02 2100	Drychiadau Arfaethedig	15/04/16
LLNDS.02 2101	Drychiadau Arfaethedig	15/04/16
LLNDS.02 1101	Drychiadau Gogleddol a Deheuol fel y maent	15/04/16
LLNDS.02 2001	Cynllun Llawr Arfaethedig	15/04/16

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.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

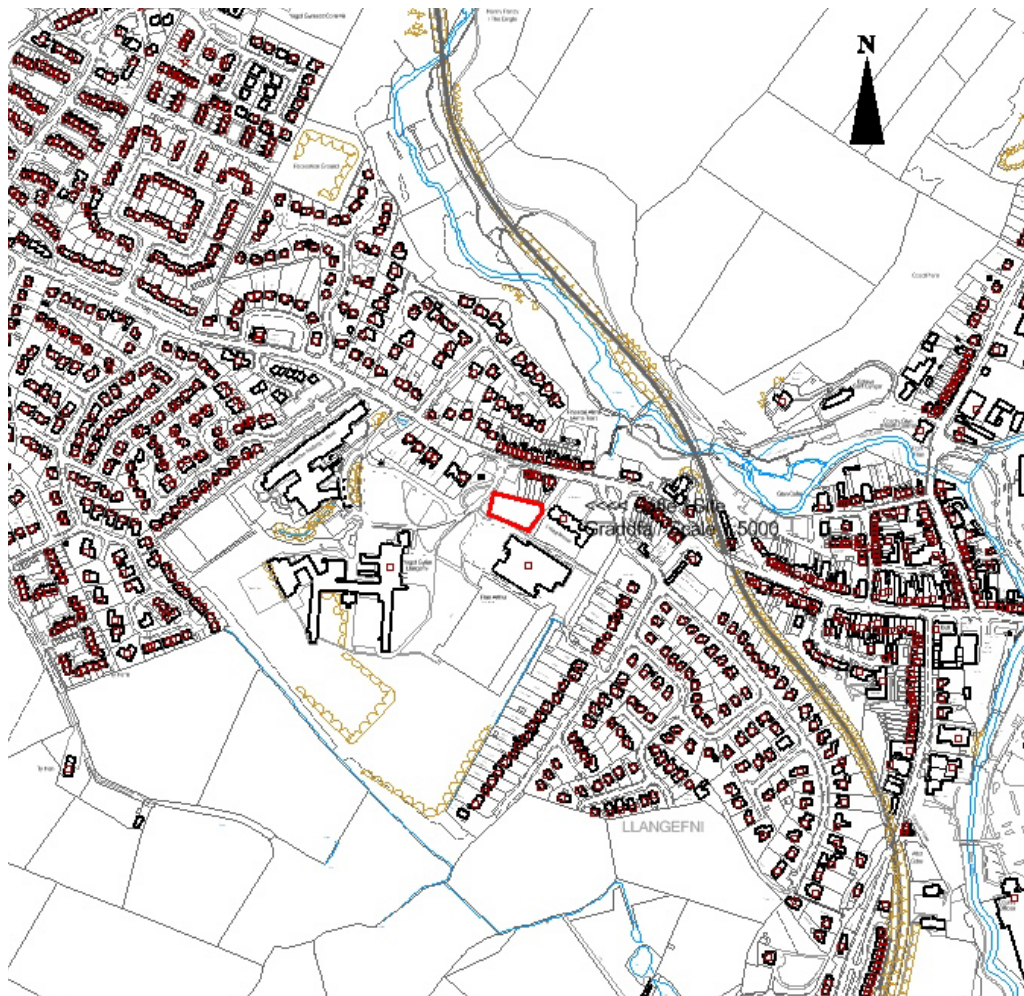
Rhif y Cais: **34C694** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Peter Davies

Cais llawn i greu parc chwaraeon trefol ar dir ger / Full application for the creation of an urban sports park on land adjoining

Canolfan Hamdden Plas Arthur Leisure Centre, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r datblygiad hwn yn ymwneud â thir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle yn ymyl Canolfan Hamdden Plas Arthur ac yn flaenorol, roedd yn cael ei ddefnyddio fel parc sglefrio.

Bwriedir adeiladu parc sglefrio newydd, campfa awyr agored ac ardal chwaraeon.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r safle'n addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig?

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH1: Datblygiadau hamdden a thwristiaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi1: Polisi Cyffredinol

Polisi 14: Cyfleusterau adloniadn a hamdden

Polisi 42: Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (Stopiwyd 2005)

Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 Dylunio

Polisi CC1 Cyfleusterau Cymunedol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim sylwadau

Cyngor Tref: Gofynnwyd cwestiynau ond dim ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Priffyrdd: Awgrymu amodau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA471/CC – Darparu parc sgreialu yn Canolfan Hamdden Plas Arthur, Llangefni. Caniatawyd 06/03/2003

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd y cynnig yn cymryd lle'r hen barc sglefrio – cafwyd gwared ar y cyfarpar oherwydd ei fod yn hen ac yn beryglus.

Mae'r datblygiad yn gweddu i'r lleoliad hwn ac ystyrir na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae hwn yn ddefnydd addas yn y lleoliad hwn.

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) Bydd manylion llawn am unrhyw gynigion o ran goleuadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith hwnnw gychwyn.

Rheswm: Er lles mwynderau

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.

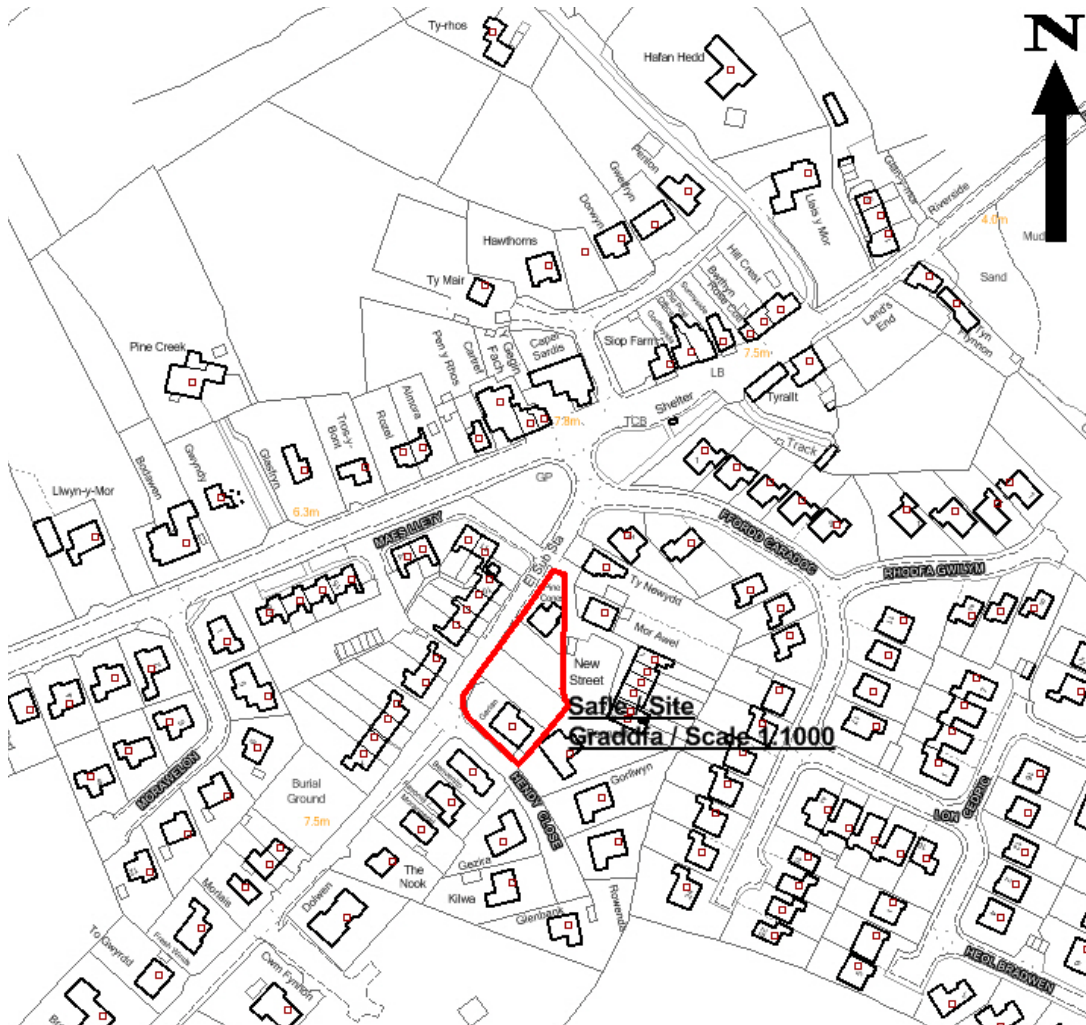
Rhif y Cais: 43C77G/VAR/ENF Application Number

Ymgeisydd Applicant

BC Services Anglesey Ltd

Cais o dan Adran 73A i amrywio amodau (06) tirwedd, coed a llwyni, (07) gwrych yng nghefn plotiau 1-3, (15) gwarchod yr anheddau a gymeradwywyd rhag swm ynghyd â dileu amod (05) coed, neu wrych sydd wedi cael eu tocio neu eu torri i lawr o gais cynllunio 43C77D yn / Application under Section 73A for the variation of conditions (06) landscaping, trees and shrubs, (07) hedgerow at the rear of plots 1-3, (15) protecting the approved dwellings from noise together with the deletion of condition (05) trees, or hedge lopped or felled on planning permission reference 43C77D at

Gerlan, Four Mile Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 11/05/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (IWJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Trevor Lloyd Hughes.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i gymeradwyo amrywio amodau (06), (07) (15) a dileu amod (05) a osodwyd ar benderfyniad cynllunio 43C77D. Cymeradwyd y cais i godi 3 annedd ar wahân a gwneud addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol, ynghyd â gwaith altro ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn pentref Pontrhydybont sydd yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a fyddai amrywio'r amodau a dileu amod yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a gymeradwywyd.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Codi Tai

Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd

Polisi D1 – Dylunio - Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi HP4 - Pentrefi

Polisi HP7 – Tai Fforiadwy

Polisi SG6 – Dŵr yn Llifo oddi ar yr Wyneb

Policy SG7 – Swn

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyngorydd Trevor Lloyd Hughes – Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.

Y Cyngorydd Jeffrey M Evans – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyngorydd Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Amgylchedd Adeiledig – Yn fodlon y gellir amrywio a dileu'r amodau fel y cynigir.

Ymateb i gyhoeddusrwydd:

Derbyniwyd dau lythyr a chrynhair y prif bwyntiau a godwyd isod:

- Rhaid bod y datblygwr yn gwybod am ofynion yr amodau cyn dechrau'r gwaith.
- Mae gwaith eisoes wedi ei wneud yn groes i amodau a oedd ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio.
- Am ba reswm mae'r datblygwr wedi gwneud cais i ddileu'r amodau .
- Gwreiddiau coed yn amharu ar ddatblygiad.
- Mae torri coed ar y safle wedi arwain at lai o fywyd gwyllt.
- Mae'r Arolygiaeth Gynllunio wedi cadarnhau bod y coed ar y safle ar gyfer mwynhad pawb yn y cyffiniau ac na chaniateir eu torri lawr.
- Mae dwy goeden fawr eisoes wedi cael eu tynnu o'r gwrych ar ffiniau cefn yr anheddau am resymau diogelwch.
- Bydd llystyfiant newydd yn cymryd amser maith i sefydlu.
- Dylid plannu llystyfiant uwch er mwyn lleihau effeithiau edrych drosodd.
- O ganlyniad i dorri coed i lawr ar y safle, mae'r datblygiad yn cysgodi dros anheddau y tu cefn i safle'r cais. Mae cael gwared ar goed hefyd wedi arwain at golli preifatrwydd.
- Gosodir amodau cynllunio am reswm. Yn yr achos hwn i ddiogelu'r amgylchedd ac atal y datblygiad rhag amharu ar yr ardal gyfagos.
- Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu, bydd yn mynd yn erbyn yr holl egwyddorion a'r holl rhesymau dros osod yr amodau hyn.
- Pryderon ynghylch amodau yn cael eu hamrywio / dileu yn ôl-weithredol

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

43C77 – Codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 02/07/1992

43C77A - Codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 08/12/1992

43C77B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Gerlan, Pontrhydybont – Tynnwyd yn ôl 22/10/2003

43C77C – Dymchwel y ty presennol ynghyd a codi 6 o anheddau arwahan ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau yn Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthodwyd 05/11/2004 – Gwrthodwyd ar Apêl (Rhif APP/L6805/A/05/1173158) 08/06/2005

43C77D – Cais llawn er mwyn codi 3 annedd ar wahan, addasu ac ehangu y ty presennol ynghyd ag addasu a chreu mynedfeydd newydd yn Gerlan, Pontrhydybont – Caniatáu 08/09/2006

43C77E - Cais i ddiddymu amod (16) (arolwg CCTV o'r traen dwr wyneb) ar ganiatâd cynllunio 43C77D yn Gerlan, Pontrhydybont – Gwrthod 17/06/2010 / Caniatwyd ar Apêl

(APP/L6805/A/10/2133247) 24/02/20011

43C77F - Cais llawn ar gyfer codi dau annedd ar dir yn Gerlan, Pontrhydybont - Dychwelwyd i'r Ymgeisydd 02/08/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddodd yr Awdurdod Lleol ganiatâd cynllunio (4C77D) ar 8 Medi, 2006 i godi 3 annedd ar wahân, addasiadau ac estyniadau i'r annedd bresennol ynghyd ag addasiadau ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

Cafodd amod (16) a oedd yn ymwneud â draenio dŵr wyneb ei ddileu wedyn ar apêl dan gyfeirnod 43C77E.

Mae gwaith wedi cychwyn i ddatblygu'r safle a hynny'n groes i nifer o amodau cyn-cychwyn.

Mae'r gwaith a wnaed ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn yn cynnwys codi un annedd (y mae rhywun yn byw ynnddi ar hyn o bryd) ac mae'r ddwy arall yn cael eu hadeiladu ar hyn o bryd.

Dygydd i sylw'r Cyngor bod y gwaith datblygu wedi cychwyn a hynny'n groes i amodau'r caniatâd cynllunio. Yn unol â'r cyngor yn Nodyn Cyngor Technegol 9 (Gorfodi), cyflwynodd y datblygwr gais yn brydlon mewn ymdrech i unioni materion.

Pan fo gwaith yn cychwyn heb gydymffurfio ag amodau cyn-cychwyn mae hynny'n gyfystyr â thorri amodau ac ni ellir wedyn gwrdd â'r amodau hynny'n ôl-weithredol.

Cais yw hwn i ddileu un amod ac i amrywio gofynion gweddill yr amodau fel bod modd cyflwyno'r wybodaeth angenrheidiol yn dilyn dechrau'r gwaith.

Mae'r datblygiad ar hyn o bryd yn torri amodau 05, 06, 07 ac 15 ym mhenderfyniad cynllunio 43C77D sy'n cael eu rhestru fel a ganlyn:

(05) Bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol i docio, brigdorri neu ddymchwel unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar ffiniau'r safle, ac os oes unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri i lawr bydd raid plannu rhai yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

(06) Rhaid tirlunio'r safle a phlannu coed a llwyni yn yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar unrhyw waith datblygu ar y safle, oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Bydd raid gwneud y cyfan o'r gwaith plannu a thirlunio ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i bobl symud i fyw i'r adeilad (au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cyntaf. Bydd raid cynnal y cyfryw goed a llwyni am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn ystod y tymor plannu a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaeth debyg i'r rhai yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

(07) Bydd raid cadw'r gwrych y tu ôl i blotiau 1 i 3 sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm a'i reoli wedyn yn unol â chynllun y bydd raid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn y datblygiad.

(15) Ni fydd gwaith adeiladu yn dechrau nes bod cynllun ar gyfer gwarchod y tai arfaethedig rhag sŵn o ganolfan y Llu Awyr Brenhinol yn y Fali wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo; bydd raid cwblhau'r holl waith sy'n rhan o'r cynllun cyn i neb symud i fyw i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn.

Mae'r cais yn golygu amrywio amodau 06, 07 a 15 sy'n ymwneud â choed, gwrychoedd, tirlunio a diogelu rhag sŵn o ganolfan y Llu Awyr Brenhinol yn y Fali sydd gerllaw.

Ni fydd amrywio'r amodau hyn yn golygu na fydd angen cyflwyno'r wybodaeth y mae'r awdurdod cynllunio lleol ei hangen ar gyfer ei chymeradwyo – ni fydd ond yn golygu y gellir cyflwyno'r wybodaeth ar ôl cychwyn y datblygiad.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod amrywio'r amodau uchod yn rhesymol a derbyniol.

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylid cyflwyno'r wybodaeth berthnasol cyn pen 4 mis i'r dyddiad cymeradwyo.

Mae'r cais hefyd yn ymwneud â dileu amod 05 sy'n dweud:

Bydd raid cael cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol i docio, brigdorri neu dymchwel unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar ffiniau'r safle, ac os oes unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath yn cael eu torri i lawr bydd raid plannu rhai yn eu lle a hynny wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Er mwyn galluogi'r awdurdod cynllunio lleol i gefnogi dileu'r amod, rhaid ystyried beth fyddai effaith dileu'r amod ac a oes angen yr amod ac a yw'n bodloni'r prawf a restrir yngh nghylchlythyr 016/2014.

Mae Llywodraeth Cymru o'r farn y dylai amodau fod yn angenrheidiol ac yn gysact ac y dylid medru eu gorfodi, gan sicrhau eu bod yn effeithiol ac nad ydynt yn rhoi galwadau na ellir eu cyfiawnhau ar ymgeiswyr. Ni ddylid ond gosod amodau lle maent yn bodloni'r holl brofion. I grynhoi, dylai amodau fod yn:

- (i) angenrheidiol;
- (ii) yn berthnasol i gynllunio;
- (iii) yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir;
- (iv) dylid medru eu gorfodi;
- (v) cysact; ac
- (vi) rhesymol ym mhob agwedd arall.

Mae cylchlythyr 016/2014 yn dweud yn glir Ni ddylid cadw amod oni bai bod rhesymau cadarn a chlir dros wneud hynny Dylai amodau gael eu dylunio i fynd i'r afael â phroblemau penodol yn hytrach na gorfodi rheolaethau na ellir eu cyfiawnhau. Os yw amod yn ehangach ei gwmpas na'r hyn sy'n angenrheidiol i gyflawni'r amcan a ddymunir, bydd yn methu'r prawf angenrheidrwydd Ni ddylai amodau ailadrodd darpariaethau amodau eraill na dyblygu rheolaethau o dan ddeddfwriaeth arall oni bai bod rheswm cynllunio dros wneud hynny.

Mae Amod (05) yn sicrhau na fydd unrhyw goed / gwrychoedd ar y safle neu ffiniau'r safle yn cael eu tocio, eu brigdorri na'u torri i lawr heb gytundeb ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r amod hefyd yn ei gwneud yn ofynnol i blannu coed neu wrychoedd newydd yn lle rhai a dynnir i lawr.

Mae Amod (06) yn datgan y bydd y safle'n cael ei dirlunio yn unol â chynllun a gytunwyd gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r amod hefyd yn sicrhau y cedwir y coed a'r llwyni. Yn ogystal, mae amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol i gadw'r gwrych yng nghefn plotiau 1 i 3 (sydd wedi ei ailblannu'n

diweddar) a'i reoli wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ystyrir bod gofynion amod (05) yn cael eu cynnwys a'u dyblygu dan amodau (06) a (07), felly bernir nad oes eu hangen. Pe nai bai amod (05) wedi ei osod ar gais cynllunio 43C77D ystyrir na fyddai'r caniatâd cynllunio wedi cael ei wrthod o gofio bod y gofynion yn cael eu hailadrodd mewn amodau eraill a osodwyd.

Ystyrir felly na fydd cael gwared ar yr amod yn cael effaith sylweddol annerbyniol ar y datblygiad.

Bydd amrywio amodau (06) a (07) yn caniatáu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gytuno cynllun tirlunio digonol a phriodol y bydd riad glynu wrtho wedyn ar gyfer y safle cyfan.

7. Casgliad

Ar ôl rhoi sylw i'r holl ffeithiau o bwys a'r ystyriaethau cynllunio ystyrir bod amrywio amodau (06), (07) ac (15) a dileu amod (05) yng nghaniatâd cynllunio 43C77D yn rhesymol ac yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(02) Carreg leol naturiol o liw unffurf fydd yr holl waith cerrig a ddefnyddir i adeiladu'r annedd/anheddau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(03) 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, a E o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Rhaid tirlunio'r safle a phlannu coed a llwyni yn yn unol â chynllun i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn pen 4 mis i ddyddiad y caniatâd hwn, oni chytunwyd fel arall yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol . Bydd raid gwneud y gwaith plannu a thirlunio hwn yn llawn er boddhad yr awdurdod cynllunio lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cymeradwyo'r cynllun. Bydd raid cynnal y cyfryw goed a llwyni am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os bydd unrhyw goed neu llwyni'n marw, neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu eu heintio'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn, bydd raid plannu rhai yn eu lle yn ystod y tymor plannu a bydd raid iddynt fod o faint a rhywogaeth debyg i rhai yr oedd raid eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(05) Bydd raid cadw'r gwrych y tu ôl i blotiau 1 i 3 ac sydd wedi ei farcio'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm am byth. Os bydd unrhyw ran o'r gwrych yn marw, yn cael ei ddifrodi'n sylweddol neu ei heintio'n ddifrifol bydd raid ailblannu'r gwrych yn unol â chynllun a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(06) Er gwaethaf y manylion yng nghynllun safle rhif 04.07 dyddiedig 24 Ionawr 2006, ni chaiff unrhyw ffensys neu waliau terfyn a godir ar y safle fod yn uwch na 1m na lefel y ddaear rhwng pwyntiau A a B fel y nodir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(07) Rhaid darparu troedffordd 1.8 metr o led ar hyd y cyfan o'r llain weledigaeth wrth ymyl y Briffordd Sirol cyn y bydd yr holl anheddau a gymeradwyir gan y caniatâd hwn wedi eu meddiannu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) 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.

(09) Rhaid cwblhau'r lle troi yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd, cyn cychwyn ar y gwaith ar weddill y datblygiad a gymeradwyir yma a wedyn bydd raid cadw'r lle troi i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Cyn pen 4 mis i ddyddiad y caniatâd hwn rhaid cyflwyno cynllun ar gyfer gwarchod y tai arfaethedig rhag sŵn o ganolfan yr Awyrlu Brenhinol yn y Fali i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd yr holl waith sy'n rhan o'r cynllun yn cael ei wneud cyn i'r holl anheddau a gymeradwyir gan y caniatâd hwn gael eu meddiannu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(14) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn hollol unol â'r cynllun (iau) a gyflwynwyd isod o dan gais cynllunio 43C77D

Rhif y ddogfen/ cynllun	Dyddiad derbyn	Disgrifiad o'r cynllun
04.07	24/01/2006	Cynllun
BFSS	24/01/2006	Arolwg o'r Plot
04.10/12	24/01/2006	Drychiadau cyfredol

Anedd Math A 04:08	24/01/2006	Drychiadau arfaethedig
Anedd Marth B 04:09	24/01/2006	Drychiadau arfaethedig
04:02A	24/01/2006	Cynlluniau Llawr
04.11	24/01/2006	Cynlluniau Llawr yr Anheddau Cyfredol
04.13	24/01/2006	Cynlluniau Llawr yr Anheddau Cyfredol (Diwygiedig)
Dwg no- 01-0	05/07/2006	Gosodiad Arfaethedig Manylion y Draeniau Dŵr Wyneb a Charthffosydd
-	24/04/2006	Cynllun a Manylion Dŵr Wyneb

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.

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

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 Is-Gadeirydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Defnyddir y tir hwn ar hyn o bryd i ddibenion amaethyddol / pori ac mae'n gorwedd o fewn anheddiad Dwyrân. Mae'r safle wrth ymyl dwy annedd sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd ac a gafodd ganiatâd cynllunio ym mis Medi 2013. Mae'r safle o flaen y ffordd a adwaenir fel Lôn Fain. Mae cymysgedd o anheddau un llawr, byngalos dormer ac eiddo deulawr yn yr ardal.

Mae'r cais yn gais llawn i godi dwy annedd deulawr, lled ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n codi gyda'r cais yw p'un a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, effaith y datblygiad ar eiddo cyfagos a'r ardal o'i gwmpas a ph'un a fydd y datblygiad yn effeithio ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8fed Argraffiad

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

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Aelod Lleol, y Cyngorydd A Griffith – Galw'r cais i mewn oherwydd nad yw'n gydnaws â'r ardal a materion diogelwch y briffordd

Awdurdod Priffyrdd - Argymell rhoi caniatâd amodol.

Adran Draenio - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Dŵr Cymru – Argymell caniatâd gydag amodau.

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Ebrill, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd pedwar llythyr yn gwrthwynebu a deiseb yn cynnwys 36 o enwau wedi dod i law yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Diogelwch y Briffordd

ii) Mae'r safle yn rhan o orlifdir a bydd codi lefelau'r tir yn gwaethygu'r sefyllfa ac yn arwain at lifogydd i eiddo cyfagos.

iii) Anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas.

iv) Tynnu'n groes i bolisiau cyfredol

v) Dim angen anheddau yn yr ardal gan nad yw nifer o dai newydd yn gwerthu yn y pentref

Mewn ymateb i'r materion a godwyd byddwn yn ymateb fel a ganlyn;

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn amodol ar gynnwys amod priffyrdd safonol ar y caniatâd.

ii) Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogydd. Mae lefelau'r tir wedi cael eu codi ar y safle cyfagos ac ar gyfer y datblygiad arfaethedig gan fod y safle'n goleddfu i lawr o'r briffordd tuag at gefn y cae amaethyddol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn aros am wybodaeth bellach yng nghyswllt traenio ac ar ôl derbyn y wybodaeth honno fe'i hanfonir ymlaen at yr Adain Draenio i'w hystyried.

iii) Fel y nodwyd uchod, mae'r safle wedi ei leoli o flaen Lôn Fain. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain gyda bythynnod deulawr, byngalos, byngalos dormer a'r unedau deulawr newydd sydd bron wedi eu cwblhau. Oherwydd yr uchod a'r ffaith fod y byngalo i'r gogledd o'r safle dros 30 metr i ffwrdd o safle'r cais ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni fydd yn anghydnaws gyda'r patrwm datblygu cyfredol nac yn niweidiol i'r ardal o'i amgylch.

iv) Gweler y paragraff cyd-destun polisi yn y prif ystyriaethau cynllunio dan adran 6 isod.

v) Mae'r safle ym mhentref Dwyran ac ar dir sydd wedi'i leoli rhwng y rhannau o'r pentref sydd wedi eu datblygu a gellir ystyried ei fod yn blot 'mewnlenwi'. Er bod Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y gellir cefnogi 'plotiau sengl fel arfer', gellir cefnogi uned tai pâr hefyd a hynny er mwyn annog

mwy o anheddau 'fforddiadwy trwy ddyluniad' o fewn aneddiadau ac oherwydd bod y cynnig hwn yn golygu codi dwy o anheddau pâr ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol. Mae gan y pentref ysgol gynradd leol a meddygfa ac mae wedi'i leoli ar y llwybr trafniadaeth gyhoeddus.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Dwyran yn Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Gan fod y cais yn un am dai pâr ystyrir ei fod yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn darparu dwy annedd sy'n fforddiadwy yn ôl eu dyluniad.

Mae safle'r cais union drws nesaf a chyferbyn ag anheddau preswyl ac ystyrir felly ei fod yn dderbyniol fel cais 'mewnlenwi' a'i fod yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Effaith ar eiddo cyfagos – Ni fwriedir y bydd unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr unedau arfaethedig. Bydd yr anheddau arfaethedig o leiaf 30 metr i ffwrdd o ffin yr eiddo cyfagos i'r gogledd o'r safle (1 Lôn Fain). Bydd yr anheddau arfaethedig 11 metr i ffwrdd o dalcen yr unedau sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd a 22 metr i ffwrdd o du blaen Penhenlli sydd ar ochr arall y ffordd. Oherwydd y pellteroedd hyn ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol o ran pellter rhwng datblygiadau.

Yr effaith ar yr ardal o'i gwmpas – Mynegwyd pryder gan Aelod Lleol ac aelodau o'r cyhoedd y bydd y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal gyfagos. Mae cymysgedd o wahanol fathau o dai ar hyd Lôn Fain ac mae dyluniad yr anheddau arfaethedig yr un fath â'r anheddau sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd, serch hynny ni chaif y datblygiad effaith ar yr ardal cyfagos.

Yr effaith ar ddiogelwch y briffordd – Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu gwasanaethu gan y fynedfa gyfredol i gerbydau a ganiatwyd o dan gais cynllunio 45C432 wrth ddelio â datblygiad preswyl y tir cyfagos. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol gyda'r amodau priffyrdd safonol.

7. Casgliad

Ystyrir bod codi dau dŷ pâr yn dderbyniol yn y lleoliad hwn gan fod y safle o fewn anheddiad Dwyran ac wrth ymyl eiddo preswyl. Ni fydd y cynnig yn amharu ar fwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid anheddau cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar yr ardal o'i gwmpas nac ar ddiogelwch y briffordd.

Oherwydd yr uchod 'rwy'n argymhell caniatáu yn amodol ar dderbyn manylion draenio boddhaol o ran y ffos gerrig arfaethedig.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Ni chaniateir i ddŵr wyneb a / neu tir arllwys lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus.

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.

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

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

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rhif Dyluniad / Dogfen	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2083:16:2	25/02/2016	Cynllun safle presennol
2083:16:1	25/02/2016	Cynllun Lleoliad
Datganiad Dyluniad a Mynediad	25/02/2016	Datganiad Dyluniad a Mynediad
2083:16:3	25/02/2016	Cynllun safle arfaethedig
2083:16:4	25/02/2016	Cynllun Drychiadau, llawr a chroestoriad

o dan cais cynllunio rhif 45C432C.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw

amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.