

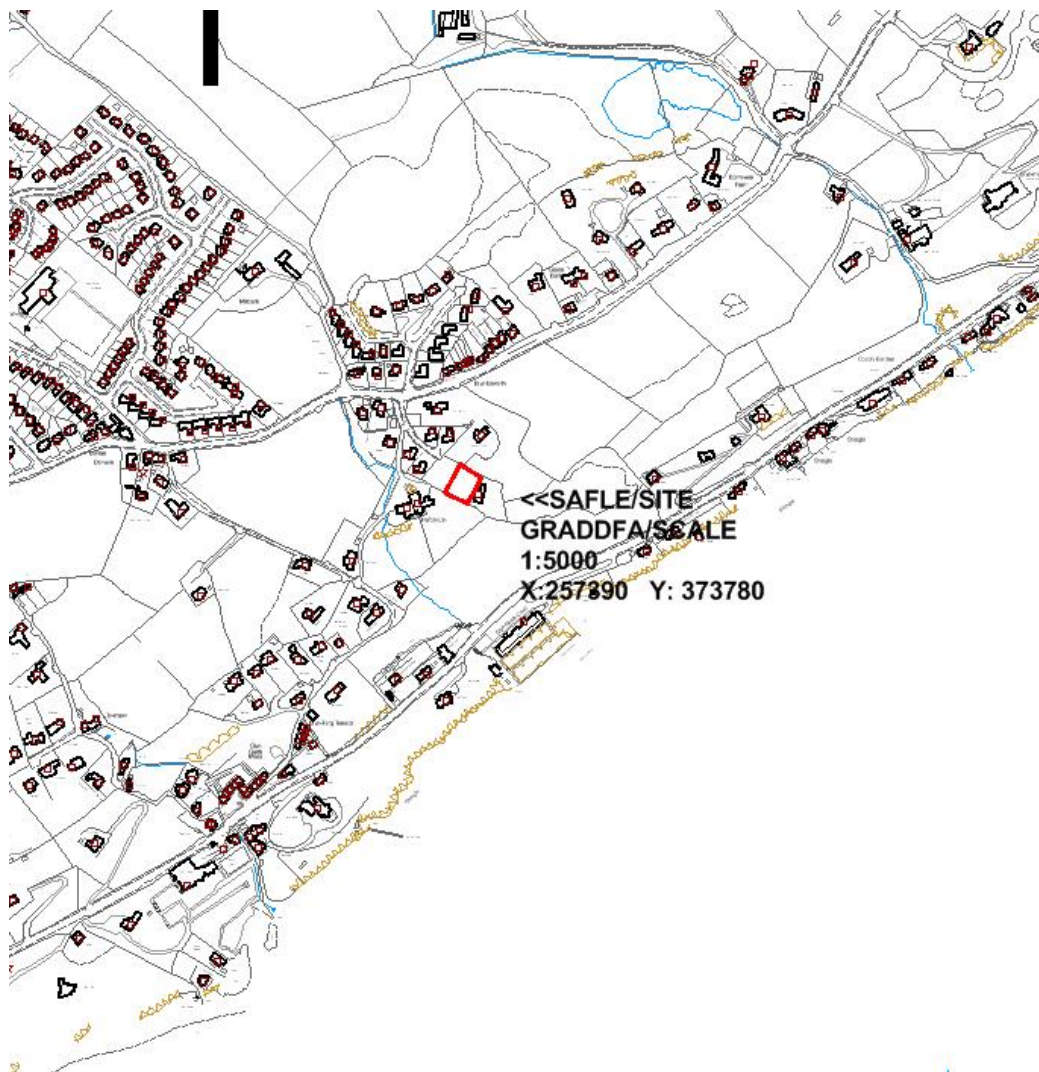
Rhif y Cais: **17C44M/MIN** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dylan Jones

Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan caniatád cynllunio 17C44J i amrwyo amod (10) er mwyn galluogi cyflwyno manylion o sgrin i'r balaconi cyn bod neb yn bwy yn yr annedd yn / Minor amendments to scheme previously approved under planning permission 17C44J to vary condition (10) so as to allow for the submission of the details of the balcony screening prior to occupation of the dwelling at

6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (JBR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Cynghorydd Lewis Davies.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i gael gwneud newid i gynllun a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatad cynllunio rhif 17C44J i godi annedd.

Plot o dir gyda chaniatâd cynllunio arno yw safle'r cais i godi annedd ym mhentref Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y newidiadau a fwriedir yn cael effaith o bwys ar y datblygiad a ganiatawyd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 - Polisi Cyffredinol

42 – Dylunio

49 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Datblygiadau tai newydd

D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 – Dylunio

HP4 – Pentrefi.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Lewis Davies – Yn gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am benderfyniad.

Cynghorydd Alwyn Rowlands – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Carwyn Jones - Gwrthwynebiad wedi ei dderbyn yn codi pryder ynglŷn â'r balconi, mae ymateb wedi ei yrru yn cadarnhau union natur y cais.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio - Sylwadau wedi ei dderbyn, ond, wedi cysidro natur y cais, nid oed ymgynghoriad gyda'r

adran draenio yn angenrheidiol a na fydd draenio yn cael ei effeithio gan y newid arfaethedig.

Ymateb i gyhoeddusrwydd.

Cafwyd un llythyr gyda'r cynnwys wedi'i grynhai isod. Gellir gweld copi llawn yn y pecyn llythyrau:

- yn gwrthwynebu unrhyw fath o falconi oherwydd nad oes unrhyw un o'r eiddo arall hefo balconïau.
- Mae'r balconi ar lefel yr ail lawr (llawr cyntaf) ac y mae oddeutu 2m o derfyn y cymydog, yn edrych yn uniongyrchol dros yr ardd a'r gegin.
- Dylai unrhyw sgrin fod ar gyfer preifatrwydd yn hytrach nag i ddarparu golygfa ac ni ddylai felly fod wedi ei adeiladu o unrhyw ddeunydd sydd yn dryloyw, yn lled dryloyw, gyda slatiau nac yn adlewyrchol.
- Dylai unrhyw sgrin fod o ddeunydd solid nad yw'n dryloyw, nad yw'n lled dryloyw, nad yw'n adlewyrchu ac wedi ei adeiladu i uchder o 1.8m.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C44J – Cais llawn ar gyfer codi annedd yn Gerddi Hafod Lon, Llandegfan
Caniatáu - 18.7.14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref i wneud newid heb fod yn un o bwys i'r cynllun a gafodd ei ganiatau o dan gais cynllunio 17C44J i godi annedd.

Fel cais a wneir o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 nid yw yn gais am ganiatâd cynllunio.

Rhodddwyd caniatâd cynllunio i godi annedd ar y safle ac a oedd yn cynnwys darparu balconi ar 18 Gorffennaf 2014 o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

Roedd Amod (10) y caniatâd yn dweud 'Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r cynllun hwnnw gynnwys manylion o amseriad y gwaith. Rhaid i'r sgrin gael ei chodi wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno a rhaid i unrhyw beth a roddir yn ei le fod o'r un dyluniad a'r hyn a gymeradwywyd a rhaid ei gadw am byth. Os bydd angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw resymau, bydd yr hyn a roddir yn eu lle o'r un uchder a'r dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.'

Mae'r gwaith datblygu wedi dechrau i adeiladu'r annedd heb yn gyntaf fod wedi cyflwyno a chael cymeradwyaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â manylion sgrin y balconi a hynny'n groes i ofynion yr amod

Mae'r cais hwn felly yn un sy'n edrych i newid gofynion yr amod er mwyn gallu cyflwyno'r manylion perthnasol cyn bod neb yn byw yn yr annedd, ac nid yw'n asesiad o rinweddau'r cais i godi annedd nac yn wir ar gyfer darparu balconi.

Wrth asesu a phenderfynu ar y cais am annedd, nid oedd unrhyw wrthwynebiad sylfaenol i ddarparu'r balconi fel oedd yn cael ei ddangos ar y cynlluniau a gyflwynwyd, na chwaith i uchder o 1.1m y rheiliau. Ni chafwyd gwrthwynebiadau chwaith i'r cais oddi wrth unrhyw eiddo cyfagos ac ni chafodd y cais ei alw i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan unrhyw un o'r tri

Aelod Lleol dros yr ardal. Er hynny, gosodwyd amod yn gofyn am i fanylion am y deunyddiau oedd i'w defnyddio i adeiladu sgrin y balconi gael eu cyflwyno er mwyn cael caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel bod y deunyddiau fyddai'n cael eu defnyddio yn dderbyniol a'u bod yn lleihau'r tebygrwydd y ceid edrych drosodd a cholli preifatrwydd mewn eiddo cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd materion o'r fath yn codi hyd nes y bydd yr annedd wedi'i chwblhau gyda rhywun yn byw ynnddi ac rydym mewn gwirionedd yn ystyried bod yr angen i gyflwyno manylion o'r fath cyn dechrau unrhyw waith yn afresymol ac yn rhy gyfyngus ac nad yw'n bodloni pob un o'r 6 prawf ar gyfer amodau fel a nodir yng Nghylchlythyr 11/95: Y Defnydd o Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Ystyrir felly fod gwneud newid i eiriad yr amod , er mwyn caniatáu i fanylion am sgrin gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod neb yn byw yn yr annedd yn rhesymol ac yn dderbyniol, ac na fydd yn golygu y ceir unrhyw newid sylweddol i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a phob ystyriaeth arall o bwys, credir bod y newid arfaethedig i eiriad yr amod i ganiatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno cyn bod neb yn byw yn yr adeilad yn rhywbeth nad yw o bwys mawr oherwydd bod y pwrpas y bwriadwyd yr amod yn y lle cyntaf yn parhau. Argymhellir felly y dylid caniatáu y cais o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais a newid geiriad amod (10) ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, fel bod amod (10) yn awr yn darllen fel a ganlyn:

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.

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd rhaid cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ar gyfer darparu sgrin i'r balconi a nodir A-B ar y cynllun sydd ynghlwm. Rhaid i'r sgrin gael ei gosod wedyn yn unol â'r manylion a gytunwyd cyn bod neb yn byw yn yr adeilad a rhaid ei chadw felly am byth. Pe bai angen newid y sgrin breifatrwydd am unrhyw reswm, rhaid i'r hyn a roddir yn ei lle fod o'r un uchder a dyluniad ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

Dylid darllen y penderfyniad hwn ochr yn ochr â'r amodau eraill a osodwyd ar ganiatâd cynllunio rhif 17C44J.

9. Polisiâu Eraill

Canllawiau Cynllunio: Cymeradwyo Diwygiadau Ansylweddol i Ganiatâd Cynllunio sydd eisoes yn bodoli

Cylchlythyr 11/95: Defnyddio Amodau mewn Caniatâd Cynllunio.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 9: Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

CCA: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae'r llythyrau a dderbyniwyd gan y gwrthwynebwyr a'r Cyngorydd Carwyn Jones yn lleisio gwrthwynebiadau i ddarparu balconi. Rydym felly yn ailddweud bod y balconi wedi cael caniatâd o dan ganiatâd cynllunio rhif 17C44J. Nid yw'r cais hwn ond yn ceisio newid i eiriad amod (10) y caniatâd hwnnw er mwyn cael mwy o amser i gyflwyno manylion am y sgrin ac nid yw yn asesiad o rinweddau darparu balconi.

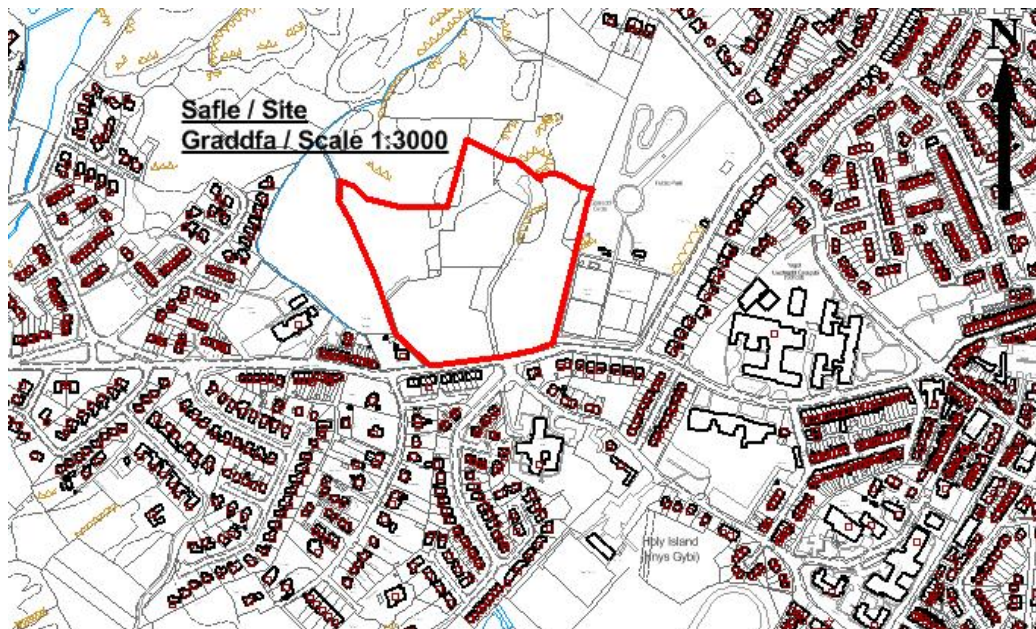
Rhif y Cais: **19C608P** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anwyl Construction Co. Ltd

Cais i roi o'r neilltu rwyriad cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd ynglwm â chaniatâdau cynllunio 19C608F a 19C608G ar dir yn / Application for the discharge of a planning obligation (affordable housing provision) under Section 106A of the Town and Country Planning Act 1990 which is attached to planning permissions 19C608F and 19C608G on land at

Tyddyn Bach, South Stack Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle o oddi ar Lôn Ynys Lawd yng Nghaergybi rhwng Parc Caergybi ac Ysgol Gynradd Llaingoch. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gael ar gyfer 123 o unedau tai ar y safle gyda gofyniad i adeiladu cylchfan ar gyfer mynediad. Yn unol â pholisïau cynllunio, disgwylir y bydd 30% o'r anheddau (37 o unedau unigol) yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol.

Mae'r cais yn un i gael gwared ar y ddau gytundeb Adran 106 a byddai, petai'n cael ei ganiatáu, yn golygu y byddai caniatâd cynllunio ar gael i ddatblygu 123 o unedau heb unrhyw dai fforddiadwy'n rhan o'r cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cytundebau A106 yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy

Datganiad Darparu Tai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Gwrthwynebu

Y Cyng J A Roberts – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais – pan mae datblygwr mawr sefydledig yn prynu tir, byddai'n resymol disgwyl iddynt fod yn hollol ymwybodol o'r amodau cynllunio ac ati. Er bod gan unrhyw ddatblygwyr hawl i wrandawriad teg, dylem fod yn gyson a glynu wrth yr amodau cynllunio a osodwyd, yn arbennig felly mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Adran Tai - yn gwrthwynebu cael gwared ar yr ymrwymiadau yn seiliedig ar ymarferoldeb y cynllun a'r angen am dai fforddiadwy.

UPPC – cyngor mewn perthynas â statws y cynllun datblygu.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r bwriad i roddi'r ymrwymiadau o'r neilltu oherwydd yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – caniatwyd ar 5/9/2006 tai fforddiadwy

19C608G Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – gwrthodwyd a chymeradwywyd 5/9/2007 A106 tai fforddiadwy

19C608H Adeiladu tri phwll ac ardal gadwraeth natur ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – cymeradwywyd 28/4/2008

19C608J Amrywio amod 18 ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F and 19C608G er mwyn caniatáu 13 o anheddau dau lawr a hanner yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – 10/4/2008

19C608K/DA Cais manwl i godi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – cymeradwywyd 1/7/2008

19C608M Amrywio amod 01 ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA er mwyn caniatáu cynllun newydd ar gyfer adeiladu fesul dipyn ar dir yn Tyddyn Bach, Caerdybi – cymeradwywyd 3/2/2011

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynwyd gwaith ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi – cymeradwywyd 7/8/2012.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Rhoddwyd caniatâd cynllunio (fel dau gais amlinellol ar wahân) ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caerdybi yn 2007. Rhyddhawyd y ddau ganiatâd gyda chytundebau adran 106 safonol yn dweud bod rhaid i 30 o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol. Prynodd yr ymgeiswyr cyfredol y safle yn 2008 a chawsant ganiatâd cynllunio manwl i godi 123 o dai yn yr un flwyddyn. Cafodd yr amodau o ran codi'r tai fesul dipyn a oedd eisoes yn cyfyngu ar nifer yr unedau y gellid eu hadeiladu mewn blwyddyn eu hamrywio yn 2011 er mwyn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar gyfer y datblygiad. Cadarnhawyd fod y gwaith wedi cychwyn gan felly warchod y caniatâd cynllunio yn 2012. Fel 30% o'r 123 o unedau a gymeradwywyd, disgwyllir i 37 ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Dywed y datblygwyr nad yw codi tai fforddiadwy ar y safle yn ymarferol. Yn y canllawiau ar ddarparu tai fforddiadwy, dywedir bod rhaid i faterion yn ymwneud ag ymarferoldeb fod yn rhan bwysig o unrhyw drafodaeth. Mae'r datblygwyr eisoes wedi gofyn am ddiwygio'r cytundebau A106 mewn modd a fyddai, yn eu barn nhw, o gymorth i hwyluso'r gwaith datblygur ar y safle. Chwblhawyd mo'r

trafodaethau hyn oherwydd y cytunwyd ar ddarpariaeth ddiwygiedig a oedd yn dderbyniol i Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn amodol ar gymeradwyaeth Swyddogion y Cyngor, ac er y cytunwyd ar hynny yn y lle cyntaf gyda gynrychiolydd y datblygwr, cafodd, yn ddiweddarach, ei wrthod gan y datblygwr.

Yn gryno, mae'r Cytundebau Adran 106 yn golygu fod rhaid i'r datblygwr gael trafodaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch trosglwyddo anheddau fforddiadwy ond os na fedrir dod i gytundeb, gellir gwerthu'r anheddau i bobl gymwys am bris a fydd ddim uwch na'r 'canllawiau cost a dderbyniwyd' ar gyfer yr eiddo perthnasol (yn hytrach na chanran islaw'r gwerth ar y farchnad agored a ddefnyddiwyd yn ddiweddarach mewn ymrwymadau o'r math yma). Cafwyd cynnig i ddiweddarau telerau'r cytundebau adran 106 i gyd-fynd â'r rheiny sy'n cael eu defnyddio yn awr, gan nad yw'r fersiynau cynharach yn dderbyniol i ddarparwyr morgeisi, ond nid yw'r datblygwr wedi derbyn hyn. Ers prynu'r safle yn 2008, mae'r farchnad dai wedi dirywio ac adlewyrchir hynny yng ngwerth yr eiddo ar y farchnad agored (mae 30% yn is na'r gwerth marchnad agored). Talodd y datblygwr yn ddrud am y safle er bod y dirwasgiad wedi taro a thybiodd y byddai'r tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i landlord cymdeithasol dan grant tai cymdeithasol nad oedd ar gael ar adeg gwerthu ac na fu modd ei ddiogelu, er gwaethaf y ffaith i'r Cyngor gynorthwyo gyda bid ddiweddarach. Ni fu modd datrys y sefyllfa a chyflwynir cais yn awr i wneud i ffwrdd â'r ymrwymadau yn eu cyfanrwydd.

Y Cais: Mae'r cais fel y caiff ei gyflwyno'n awr yn un i ddileu'r cytundebau adran 106 sydd ynghlwm wrth y ddau ganiatâd cynllunio amlinellol sydd, rhyngddynt, yn golygu y byddai angen darparu 37 o unedau (30% o'r datblygiad) fel unedau fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol yn unol â pholisïau cynllunio.

Yn unol ag Adran 106a Deddf Cynlluno Gwlad a Thref 1990, gellir cyflwyno ceisiadau i addasu neu wneud i ffwrdd â chytundebau adran 106 a dywed fel a ganlyn mewn perthynas â phenderfynu ar geisiadau o'r fath:

Where an application is made to an authority under subsection (3), the authority may determine—

(a) that the planning obligation shall continue to have effect without modification;

(b) if the obligation no longer serves a useful purpose, that it shall be discharged; or

(c) if the obligation continues to serve a useful purpose, but would serve that purpose equally well if it had effect subject to the modifications specified in the application, that it shall have effect subject to those modifications.

Yn y canllawiau ar addasu neu wneud i ffwrdd ag ymrwymadau, nodir y dylid, wrth asesu ceisiadau o'r fath, fynd ati hefyd i asesu a yw ymrwymiad yn parhau i gwrdd â nod defnyddiol, ystyried pwrpas cynllunio'r cytundeb.

Dywed polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol fod angen darparu tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion lleol. Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yn Ynys Môn ac yng Nghaergybi'n benodol. Bwriedir cwrdd ag angen o'r fath yn rhannol drwy fynnu bod datblygwyr safleoedd priodol yn rhoddi o'r neilltu ganran a drafodwyd o'u datblygiad ar gyfer cwrdd ag angen lleol am dai, y ddarpariaeth yn y dyfodol ac y dylid rheoli hynny drwy ymrwymadau cynllunio.

Dywed y datblygwyr nad yw'r cynllun yn un ymarferol os bydd rhaid darparu tai fforddiadwy ac mae'n herio'r ymrwymadau gan ddweud nad ydynt yn cwrdd â nod cynllunio defnyddiol. Ymhellach, dywedir

bod y pryderon ynghylch ymarferoldeb y cynllun yn atal y safle rhag cael ei ddatblygu sydd, yn ei dro, yn atal y gwaith o ddarparu tai marchnad agored y mae gwir angen amdanynt.

Mae'r Cyngor fodd bynnag, wedi comisiynu asesiad dichonoldeb gan y Prisiwr Dosbarth ac yn ystyried bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad.

Mae'n amlwg fod y datblygwr o'r farn na fydd y safle'n cael ei ddatblygu gyda 30% o dai fforddiadwy ac y bydd, fe dybir, yn cymryd y golled o ran prynu'r safle os mai dyna'r achos.

Efallai y ceir problem gyda chyflawni'r cynllun ac mae'r Cyngor wedi cymryd rhan egniol mewn trafodaethau gyda'r datblygwr er mwyn ceisio datblygu'r safle gyda llai o dai fforddiadwy (22 o unedau neu 17.9% sef testun y drafodaeth i gael eu gwerthu am 20% yn is na gwerth y farchnad) tra'n cymryd mater ymarferoldeb i ystyriaeth. Fel y nodwyd fodd bynnag, ni ddaethpwyd i gytundeb ar ôl y trafodaethau ac mae'r cais sydd gerbron yn awr yn un i wneud i ffwrdd â'r ymrwymadau'n gyfan gwbl.

Ym marn y Cyngor, mae'r cynllun yn un ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy ond cafodd ar ddeall na fyddai modd efallai gyflawni cynllun o'r fath. Dywedwyd hefyd bod canran lai o unedau fforddiadwy (17.9% neu 22 o unedau'n ymarferol ac yn haws i'w gyflawni). Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi dewis peidio ag addasu'r ymrwymadau ond yn hytrach mae'n gofyn iddynt gael eu rhoi o'r neilltu'n gyfan gwbl a fyddai'n golygu dim tai unedau fforddiadwy o gwbl.

Mae'r Cyngor yn anghytuno gydag asesiad y datblygwyr nad yw'r cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy'n cael eu darparu ond yn derbyn y byddai hynny'n golygu gostyngiad sylweddol yng ngwerth y tai ac y gallai arwain o bosib at beidio cyflawni'r gwaith ar y safle. Dylid dwyn sylw at y ffaith fodd bynnag, fod y datblygwyr wedi gwneud penderfyniad masnachol ar adeg prynu'r tir ac wedi seilio'r penderfyniad ar nifer o ragdybiaethau. Mater preifat i'r datblygwr yw hwn mewn sawl ystyr. Mae'r dirwasgiad wedi cael effaith ar werth tir ac ar werth tai yn y cyfamser ond mae'r angen am dai fforddiadwy'n parhau i fod yn uchel.

Nid yw'r Cyngor yn derbyn fodd bynnag nad yw ymrwymadau cynllunio'n diwallu unrhyw bwrpas defnyddio. Mae'n amlwg hefyd fod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau fforddiadwy. Mae'r ymrwymadau'n ddefnyddiol o ran ceisio sicrhau y darperir yr unedau hynny er mwyn cwrdd ag anghenion tai lleol.

Yn unol ag Adran 106a y Ddeddf, mae'r ymrwymadau'n parhau i ddiwallu nod cynllunio defnyddiol ac o'r herwydd, ni fedrir cefnogi'r cais.

7. Casgliad

Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yng Nghaergybi a byddai'r datblygiad ar safle Tyddyn Bach o gymorth i gwrdd â rhywfaint o'r angen hwnnw. Mae'r datblygwr yn dadlau nad yw'r cynllun yn ymarferol os oes angen tai fforddiadwy ac mae wedi gofyn am gael gwared ar yr ymrwymadau.

Yn ôl asesiad dichonoldeb y Prisiwr Dosbarth ei hun, dangos bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o unedau tai fforddiadwy ond mae problemau o ran y gallu i'w gyflawni. Mae'n amlwg bod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau tai fforddiadwy.

Mae'r ymrwymadau yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad ymarferol. O'r herwydd, ni fedrir cefnogi gwneud i ffwrdd â'r ymrwymadau.

8. Argymhelliad

Gwrthod am y rheswm canlynol:

Mae'r ymrwymiadau yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen amlwg am dai o'r ffaith a hynny'n unol â pholisïau a chyngor cynllunio cenedlaethol a lleol.

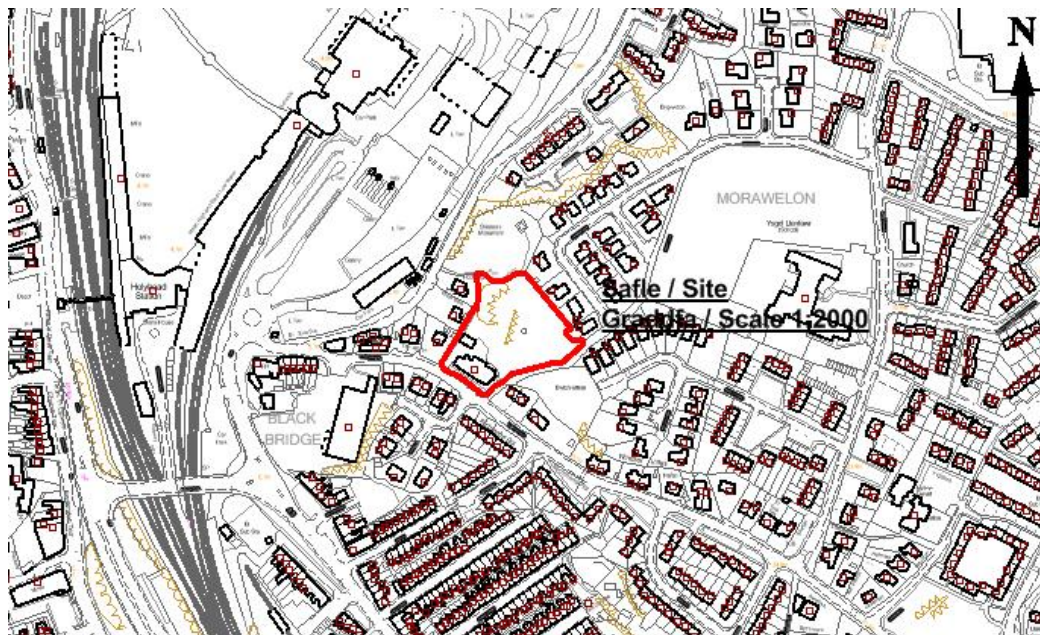
Rhif y Cais: 19C1147 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Vaughn Curzon

Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy i annedd yn / Full application for the change of use of the former priory into a dwelling at

The St David's Priory, Llanfawr Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae eiddo preswyl o bob tu iddo. I gefn yr eiddo ac o fewn ei gwrtil mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd o hen Swyddfeydd Cyngor i fod yn annedd breifat. Nid oes bwriad i wneud gwaith altro allanol fel rhan o'r cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a yw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'n niweidio mwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas a'r caer tanddaearol graddfa II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 – Pentrefi Diffinedig

Policy 55 – Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D22 – Adeilad Rhestredig

Polisi D28 – Dylunio

Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Y Cyng. R. Jones – Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. R. Ll. Jones - Dim ymateb hyd yma.

Y Cyng. A. Roberts - Dim ymateb hyd yma.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau safonol.

Rhoddwyd gwybod am y cais hwn drwy godi rhybudd ger y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 3 llythyr wedi dod i law yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Codwyd pryderon bod y prif pibellau dŵr ar gyfer yr eiddo cyfagos yn rhedeg trwy safle'r cais ac y dylid sicrhau bod mynediad os bydd angen gwneud gwaith cynnal.

Mewn ymateb i'r sylwadau hynny, nodaf nad yw'r cynnig yn cynnwys gwneud unrhyw waith altro allanol ar yr adeilad. Mater preifat rhwng yr unigolion a Dŵr Cymru sydd â hawliau mynediad i'w hoffer yw'r ystyriaethau o ran cael mynediad i'r safle i gynnal cyfarpar. Gosodir cyfyngiad 'datblygiad a ganiateir' ar y caniatâd a fydd yn sicrhau bod angen caniatâd cynllunio cyn gwneud unrhyw estyniad i'r adeilad. Bydd modd i Dŵr Cymru wneud sylwadau ar gais o'r fath pe bai estyniadau arfaethedig yn ymyrryd gyda'u hoffer.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Cynnig yw hwn i newid y defnydd o'r adeilad cyfredol a ddefnyddiwyd yn y gorffennol fel Swyddfeydd Cyngor i fod yn annedd breswyl breifat. Oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu Caergybi mae newid y defnydd o'r adeilad i fod yn annedd breswyl yn cydymffurfio gyda'r polisiâu cyfredol.

Effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas – Mae digon o le ar y safle i ddarparu mwynderau preifat ar gyfer deiliaid yr annedd heb gael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae digon o le ar y plot i ddarparu cyfleusterau i barcio a throï ceir ar y safle. Mae'r eiddo o fewn plot mawr ac i'r tu cefn mae caer tanddaearol rhestredig graddfa II o gyfnod yr Ail Ryfel Byd. Er mwyn diogelu mwynderau eiddo cyfagos, yr ardal o gwmpas a lleoliad y caer tanddaearol, gosodir amod ar y caniatâd i gael gwared ar hawliau sy'n gysylltiedig â datblygiad a ganiateir. Bydd ailddefnyddio'r adeilad gwag yn golygu na fydd yn dadfeilio. Nid yw'r cynllun yn cynnig gwneud unrhyw waith altro allanol ar yr adeilad ac felly ni fydd yn andwylol i'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r safle o fewn ardal breswyl a bydd ailddefnyddio'r adeilad fel annedd breifat yn golygu y bydd yr

adeilad yn cael ei gynnal. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos na'r ardal o gwmpas na lleoliad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II sy'n dyddio'n ôl i'r Ail Ryfel Byd.

8. Argymhelliad

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.

Caniatau

(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) Mae darpariaethau yn Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A, B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er budd diddordebau mwynderau preswyl a gweledol ac i ddiogelu gosodiad y caer tanddaearol rhestredig graddfa II.

(03) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 04/12/14 o dan cais cynllunio rhif 19C1147.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

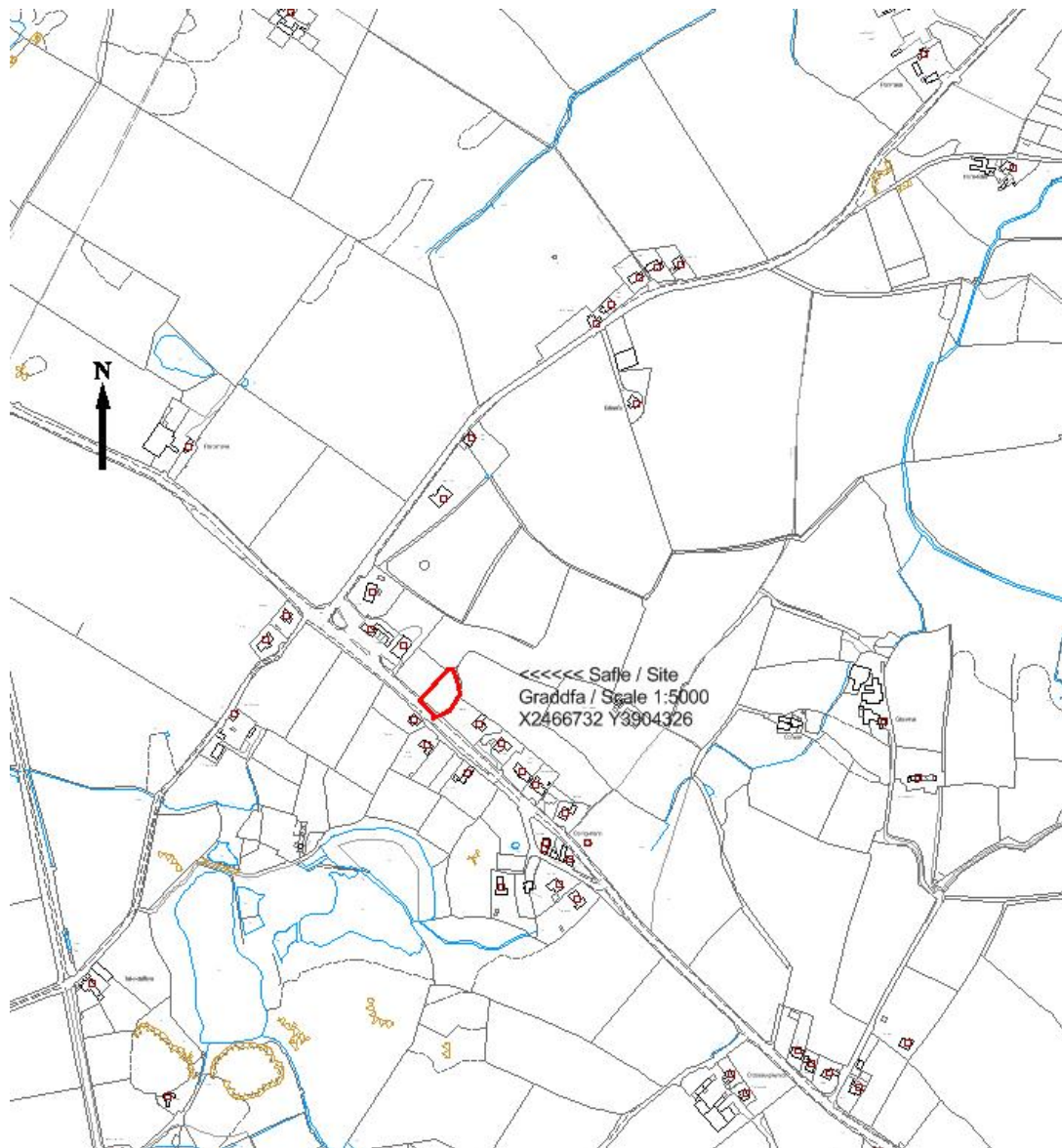
Rhif y Cais: **24C268F/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs G Jones

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o caniatâd cynllunio rhif 24C268C (cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn galluogi 3 mlynedd pellach i ddarparu cais manylion llawn yn / Application under Section 73 for the variation of condition (02) from planning permission reference 24C268C (outline application for the erection of a dwelling) so as to allow a further 3 years to submit a detailed application at

Plot 1, Glanllyn, Cerrigman, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gyda'r awdurdod cynllunio lleol yn bwriadu caniatáu'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir safle'r cais yn ganolog yn Cerrigman ger yr A5025.

Cais cynllunio amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa wedi'i chynnwys i'w hystyried.

Cynigir i adnewyddu'r caniatâd a roddwyd yn flaenorol.

2. Mater(ion) Allweddol

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 - Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad

Cynllun Lleol Ynys Môn

53 - Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 - Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio – Sylwadau.

Dwr Cymru –

Asiantaeth Yr Amgylched – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

24C268: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa gerbydol newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 03/09/08

24C268A: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd, creu mynedfa newydd i geir a gosod system trin carthion ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 05.02.09

24C268B: Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd a gosod system trin carthffosiaeth newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman. Caniatâd amodol 04.09.09

25C268C: Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif 24C268 ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd ar dir ger Gwelfor, Cerrigman - Caniatau - 14.11.11

24C268D Adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol

24C268A ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd a gosod gwaith trin carthion preifat.

Cymeradwywyd gydag amodau ar 16.03.12.

24C268E fel yr uchod cymeradwywyd 07/12/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud ag adnewyddu cais cynllunio 24C268c

Hanes Cynllunio ag Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw'r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a'r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), ac wedi'i hysbysebu felly fel cais sydd yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu. Y rheswm am hyn yw nad yw Cerrigman wedi'i restru o dan ddarpariaethau polisi 50 (Anheddau Rhestredig) yn y cynllun hwn, sydd yn caniatáu anheddau unigol o fewn neu ar ffin pentrefi a hamledau rhestredig cyn belled a bo'r meini prawf rhestredig wedi'u bodloni.

Mae Cerrigman yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenni a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. O gofio'r gwaith mawr a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau i'w ddarpariaethau yn gymaint ag i orbwysio darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn amodol ar ystyriaethau cynllunio manwl.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig o osod yr amodau a argymhellir.

7. Casgliad

Mae'r gwaith a wnaed wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, rhoddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cael ei argymhell i'w ganiatáu.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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.

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r materion olaf a gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: fel y gall y Cyngor adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: fel y gall y Cyngor adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad, rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion ynghylch ei edrychiad gan gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a nodweddion tirweddu'r safle (a elwir o hyn ymlaen 'y materion a gedwir yn ôl').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn y bydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(05) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi mwynol naturiol grug glas, grug coch neu grug llwyd Cymreig, oni bai bod llechi naturiol mwynol arall o'r un lliw, gwedad a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo ar bapur gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(06) Bydd y manylion a gyflwynir ar gyfer eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion ynghyd lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm : I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod (02) uchod yn cynnwys dull o gael gwared ar ddŵr budr a dŵr wyneb o'r datblygiad.

Rheswm : I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio yn addas.

(08) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (03) uchod yn cynnwys cynllun tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle. Bydd y gwaith plannu a gymeradwyir yn cael ei wneud dim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i rywun symud i mewn i'r adeiladau neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fydd yn digwydd gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm : I leihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm : I leihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd

(13) 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

cerbydion 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 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm : I ddarparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(14) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(16) Ni chaniateir i ddŵr wyneb 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.

(17) Ni chaiff dŵr sy'n draenio oddi ar y 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.

(18) Bydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (03) uchod yn cynnwys cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau yn unol â Safonau Parcio Ceir 2008 yr Awdurdod Cynllunio Lleol (Neu unrhyw newidiadau dilynol). Bydd y cynllun a gymeradwyir yn cael ei weithredu ac ar gael i'w ddefnyddio cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal honno wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw ddiben arall.

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi oddi ar briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(19) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(20) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(21) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 - Tir ar gyfer Tai

D3 - Ardal Cadwraeth Tirlun

D28 - Llechi Mwynderol Naturiol

D29 - Dyluniad

FF11- Traffig

FF12 - Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 - Polisi Cyffredinol

26 - Parcio

31 - Tirlun

42 - Dyluniad

48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

GP2 - Dyluniad

TR10 - Safonau Parcio

EN1 - Cymeriad Tirlun

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 7)

CCA: Safonau Parcio (2008)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

Rhif y Cais: **31C419A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Rev Owen Evans

Cais amlinellol gyda holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn / Outline application with all matters reserved for the erection of 2 dwellings on land at

Hafod y Bryn, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cyngorydd Mummery i'r Pwyllgor ei benderfynu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o'r annedd yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll. Mae'r cynnig yn un amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi dwy annedd ddeulawr a chreu mynedfa i gerbydau ar y pen troi yn Trem Eryri. Bydd gwaith peirianyddol yn cael ei wneud i godi lefel yr ardd er mwyn darparu mynediad gwastad i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Diogelwch y briffordd a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dylunio

Polisi 48 - Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 - Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

CCA – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Mummery – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol a bydd yn gofyn am ymweliad safle.

Y Cyng. Meirion Jones - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. Jim Evans - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Awdurdod Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Dwr Cymru - Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Draenio – yn gofyn am fwy o fanylion

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol a rhodddwyd rhybudd ar y safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 23 Ionawr 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd 8 o lythrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Mae'r cul de sac yn Trem Eryri yn gul ac ni all gymryd traffig ychwanegol;
Mae'r annedd yn Hafod y Bryn eisoes yn cael ei wasanaethu gan fynedfa a dylai'r datblygiad ddefnyddi'r fynedfa hon yn hytrach na Trem Eryri;
Bydd y cynnig yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau preswylwyr cyfagos;
Mae'r cynnig yn orddatblygiad ac yn esiampl o 'fachu gardd';
Byddai'r datblygiad yn uwch ac ni fyddai ei maint yn cyd-fynd â'r datblygiad presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C419 – Cais amlinellol i godi 2 annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Hafod y Bryn, Llanfairpwll – gwrthodwyd 29/10/14.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Cais amlinellol yw hwn i godi dwy annedd o fewn rhan o ardd Hafod y Bryn. Mae'r safle yn ganolog o fewn pentref Llanfairpwll sydd yn anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol gall defnyddio safleoedd gwag mewn ardaloedd trefol gyfrannu tuag at argaeledd tai. Mae'r egwyddor o ddatblygu yn nhermau polisi tai yn dderbyniol.

Effeithiau Priffyrdd: Cafodd cais blaenorol ar y safle ei wrthod oherwydd pryderon ynglŷn â gweledd yn y groeslon i stad Trem Eryri. Mae'r mater hwn wedi ei ddatrys er boddhad yr Awdurdod Priffyrdd ond y mae'n cael ei godi yn awr mewn perthynas â'r defnydd a wneir o'r groeslon. Cafwyd gwrthwynebiadau lleol cryf y byddai'r fynedfa arfaethedig i'r plotiau yn mynd oddi ar y cul de sac yn Trem Eryri. Mynegir pryderon bod y ffordd yn gul a bod tagfeydd, mae lle parcio i'r anabl wedi'i ddyrannu ar ffordd y stad a rhaid i gerbydau casglu sbwriel a cherbydau eraill fynd ar y palmant i gael mynediad. Mae'r gwrthwynebwyr yn credu y bydd y traffig ychwanegol a gynhyrchir gan y ddwy annedd yn creu pryderon diogelwch annerbyniol ar y briffordd ac fe ddylai'r safle ddefnyddio'r fynedfa bresennol yn Hafod y Bryn. Mae'r cynllun fodd bynnag wedi ei asesu'n llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd ac nid ydynt yn lleisio unrhyw wrthwynebiad o osod amodau. Rhaid i'r awdurdod ystyried y cais fel y mae wedi ei gyflwyno - nid yw'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r annedd yn Hafod y Bryn yn cael ei chynnig yn y cais fel mynedfa i'r plotiau. Ceisiwyd cael gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â pherchnogaeth y tir ar ben y cul de sac. Mae'r gosodiad wedi ei egluro gan yr asiant i ddangos y

bydd y pwyntiau mynediad arfaethedig i gerddwyr a cherbydau yn dod allan i'r briffordd gyhoeddus. Ni fydd y defnydd o lefydd parcio ceir ar ben y cul de sac yn cael eu colli. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu y dylid darparu llwybr 1.5m o led ar hyd ffyrnt safle'r cais i ymuno â'r llwybrau presennol ar y stad. Fodd bynnag, oherwydd mai cul de sac yw'r ffordd a bod llefydd parcio yn ei diwedd ac o ystyried y lefel uchel o bryder ynglŷn â chulni ffordd y stad, ystyrir y byddai darparu darn bychan o lwybr yn dwyn y lle sydd ar gael i droi ac i barcio. Nid yw'r ffaith na fydd llwybr yn y lleoliad hwn yn cael ei ystyried yn rhywbeth fydd yn peryglu diogelwch cerddwyr i'r fath raddau ac i warantu gwrthod rhoi caniatâd cynllunio. O ystyried y manylion ychwanegol y gofynnwyd amdanynt i egluro'r manylion mynediad, bwriedir gosod amodau mewn perthynas â'r manylion a dderbyniwyd yn hytrach na gadael y fynedfa fel mater wrth gefn.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol: Lleisir pryderon bod y cynnig yn cyfateb i orddatblygu'r safle ac y bydd y cynllun yn golygu y ceir edrych drosodd a cholli preifatrwydd yn yr anheddau presennol. Mae'r safle yn disgyn i ffwrdd oddi wrth ffordd y stad a bwriedir codi lefelau'r ardd yn Hafod y Bryn er mwyn dod a'r fynedfa arfaethedig yn nes at lefelau presennol Trem Eryri. Bwriedir y bydd lefelau llawr gorffenedig yr anheddau yn 98.02 o'i gymharu â 96.48 yn Hafod y Bryn (gwahaniaeth o 1.54m) o'i gymharu â 99.62 yn 79 Trem Eryri (gwahaniaeth o 1.6m). Yn hytrach na dominyddu'r stad, bydd y cynnig yn cyfateb i ris graddol i fyny o Hafod y Bryn i safle'r datblygu ac i fyny unwaith yn rhagor i'r anheddau presennol yn Trem Eryri. Mae'r dyluniad trawstoriad a gyflwynwyd yn seiliedig ar annedd gydag uchder crib o 7m (bwriedir uchder crib o rhwng 7 ac 8m yn y DAS). Byddai'r uchder i'r grib ar 7m yn cyfateb i lefelau bondo 79 Trem Eryri. Ar 8m i'r grib byddai'r anheddau arfaethedig yn dal i fod bron 2m yn is nag uchder crib 79 Trem Eryri. Mae yna bellter oddeutu 20m rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau presennol yn union gyferbyn â hwy yn Trem Eryri ac nid ydym yn ystyried y bydd preifatrwydd a mwynderau'n cael eu rhagfarnu i'r fath raddau ac y byddai'n arwain at wrthod caniatâd cynllunio yn arbennig o ystyried y lefelau perthynol. Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli yn nes i ardal gardd gefn Hafod y Bryn ei hun ond mae gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr asiant yn dangos y bydd plannu ychwanegol o fewn ardal gardd yr eiddo hwnnw yn ogystal â ffens derfyn yn dod dros unrhyw bryderon. Yn amodol ar ddyluniad manwl o safbwynt gosod y ffenestri, ni ddylid gweld unrhyw edrych drosodd gormodol i'r fflatiau yn Trem Eryri ac i'r anheddau yn Pen y Berlan (10.5m ar eu hagosaf i dalcen ochr plot 1) a Tan y Coed (11.5m ar eu hagosaf i gongl plot 1) yng ngogledd y safle sydd wedi eu gwahanu oddi wrth y safle gan y coed a'r gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd ac sydd i'w cadw.

Draenio: Mae'r adain draenio wedi gofyn am fanylion ychwanegol mewn perthynas â chael gwared o ddŵr wyneb. Rydym yn disgwyl am y manylion hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond rhagwelir y gellir gosod amodau addas.

7. Casgliad

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn rhan sydd wedi ei datblygu'n ddwys yn anheddiad diffiniedig Llanfairpwll. Ystyrir y gall y safle gymryd y datblygiad a fwriedir. Mae'r cais wedi ei ystyried yn llawn gan yr Awdurdod Priffyrdd yng ngoleuni gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ond fe argymhellir rhoi caniatâd amodol. Disgwylir am fanylion draenio ac ni fydd unrhyw ganiatâd yn cael ei ryddhau hyd nes y bydd y mater hwn wedi ei ddatrys.

8. Argymhelliad

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

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn ac unrhyw amodau ychwanegol fydd eu hangen i ddelio â draenio.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(04) Rhaid i'r fynedfa fod wedi ei chwblhau yn unol â dyluniad rhif 2225:14:3c a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais rhif cyfeirnod 31C419A.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(05) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad

(06) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad ac er lles mwynderau

(07) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ag F o Ran 1 o Atodlen 2 o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

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

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

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio a throi ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwyir cyn preswyllo yn yr anheddau a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio a throi i'r dibenion hyn yn unig.

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: Er lles mwynderau

(13) 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.

Rheswm: I ddiogelu gwelededd yn y fynedfa.

(14) Ni chaniateir i lefel llawr gorffenedig yr anheddau arfaethedig fod yn uwch na'r lefelau a nodir ar ddyluniad 2225:14:4B a gyflwynwyd ar 20 Ionawr 2015 o dan gais cynllunio rhif 31C419A.

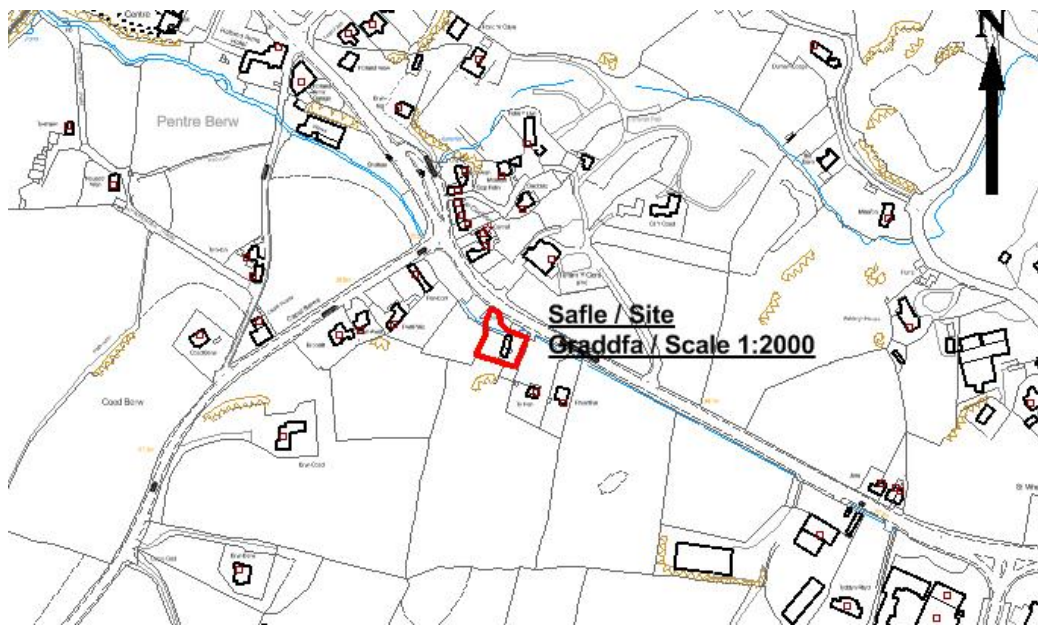
Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er budd amwynder.

Rhif y Cais: **33LPA995/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn / Full application for the conversion of outbuilding into a dwelling together with the creation of a new vehicular access at

Tyddyn Rhydd, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un gan y Cyngor ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle rhwng Pentre Berw a Gaerwen a cheir mynediad iddo oddi ar yr A5. Mae'r cynnig yn un i droi'r adeiladau presennol yn annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau mewn perthynas ag addasu adeiladau, materion priffyrdd a draeniad, ecoleg a mwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 31 Tirlunio

Polisi 33 Diogelu Natur

Polisi 35 Diogelu Natur

Polisi 55 Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D10 Anifeiliaid a Phlanhigion

Polisi D29 Datblygiadau Newydd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 Dylunio

Polisi EN4 Bioamrywiaeth

Polisi HP8 Addasiadau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb

Aelodau Lleol – Dim ymateb

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – sylwadau

Adain Ddraenio – boddhaol mewn egwyddor, sylwadau ynglŷn â'r cwrs dŵr.

Awdurdod Priffyrdd – awgrymu amodau

Dŵr Cymru – awgrymu amodau

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – sylwadau ynglŷn â'r deunyddiau gorffenwaith.

Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan bartïon â diddordeb o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae Polisi 55 yn caniatáu addasu adeiladau cyfredol i ddefnydd preswyl yn amodol ar y meini prawf a restrir yn y polisi. Mae'r cais fel y'i cyflwynwyd yn gwarchod cymeriad a ffurf yr adeiladau cyfredol ac fe'i cefnogir gan adroddiad yn ymwneud â pha mor ddigonol yw'r strwythur a fydd yn cael ei addasu. Gwnaed sylwadau gan Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor mewn perthynas â deunyddiau gorffenwaith a gellir rheoli hyn drwy fynnu ar amodau.

Effaith ar y Priffyrdd: Gwasanaethir y safle gan fynedfa sydd eisoes yn bodoli i'r A5. Y bwriad yw cau'r fynedfa hon a chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r gorllewin o'r fynedfa bresennol er mwyn sicrhau gwelededd digonol. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad, gydag amodau. Ceir gwared ar rai o'r coed ar y safle er mwyn hwyluso'r trefniant hwn.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiad ecolegol ac ystyrir bod canfyddiadau'r adroddiad yn dderbyniol ar yr amod y derbynnir cynllun ar gyfer mesurau lliniaru o ran ystlumod. Gellir rheoli hyn drwy fynnu ar amodau.

Draeniad: Ystyrir bod y trefniadau draenio arfaethedig ar gyfer y safle'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae nant fechan yn croesi'r safle a bydd angen man croesi i hwyluso mynediad a gellir rheoli'r manylion drwy fynnu ar amodau. Mae'n debyg y bydd angen caniatâd ar wahân ar gyfer y man croesi dan y Ddeddf Draenio Tir.

Mwynderau: Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda mewn pant ac mae digon o goed yno. Bydd y safle'n fwy gweladwy oherwydd y trefniadau mynediad newydd a chael gwared â rhai o'r coed er mwyn hwyluso hynny. Fodd bynnag, mae'r cynigion yn weddol gywasgedig o ran y datblygiad arfaethedig ac ni fyddant yn arwain at dirwedd anghydnaws neu effaith weledol. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda ac ar lefel is na'r eiddo preswyl cyfagos ac ni ddisgwylir y bydd unrhyw effaith o ran edrych drosodd neu golli preifatrwydd.

7. Casgliad

Mae digon o le ar y safle yn unol â pholisïau cyffredinol ar yr amod y derbynnir mesurau lliniaru

effeithiau ecolegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau isod ac ar yr amod y derbynnir cynllun lliniaru mewn perthynas ag ystlumod:

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.

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

Rheswm: I ufuddhau i ofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Mae darpariaethau Dosbarth A, B, C, D, E ac F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(03) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnachol o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

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

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

(05) Ni chaniateir i ddŵr wyneb 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 chaiff dŵr sy'n arllwys o'r tir lifo'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(07) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y cwrs dŵr sy'n croesi'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Yna, bydd y cynllun yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau fod y datblygiad yn edrych yn foddhaol a lleihau'r perygl o lifogydd.

(08) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwywyd cyn

cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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 lles diogelwch y ffordd

(10) 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 lles mwynderau

(11) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal 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.

Rheswm: Sicrhau gweledd wrth y fynedfa.

(12) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau drwy roddi wyneb asffalt arni am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl fewnol agosaf y briffordd sirol a bydd y system dŵr wyneb yn gyflawn ac yn gweithio'n iawn cyn y cychwynnir defnyddio'r datblygiad i'r pwrpas a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(13) Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r argymhellion sydd yn adroddiad North Wales Bat Services dyddiedig 27 Tachwedd 2013 a gyflwynwyd dan gais cynllunio cyfeirnod 33LPA995/CC

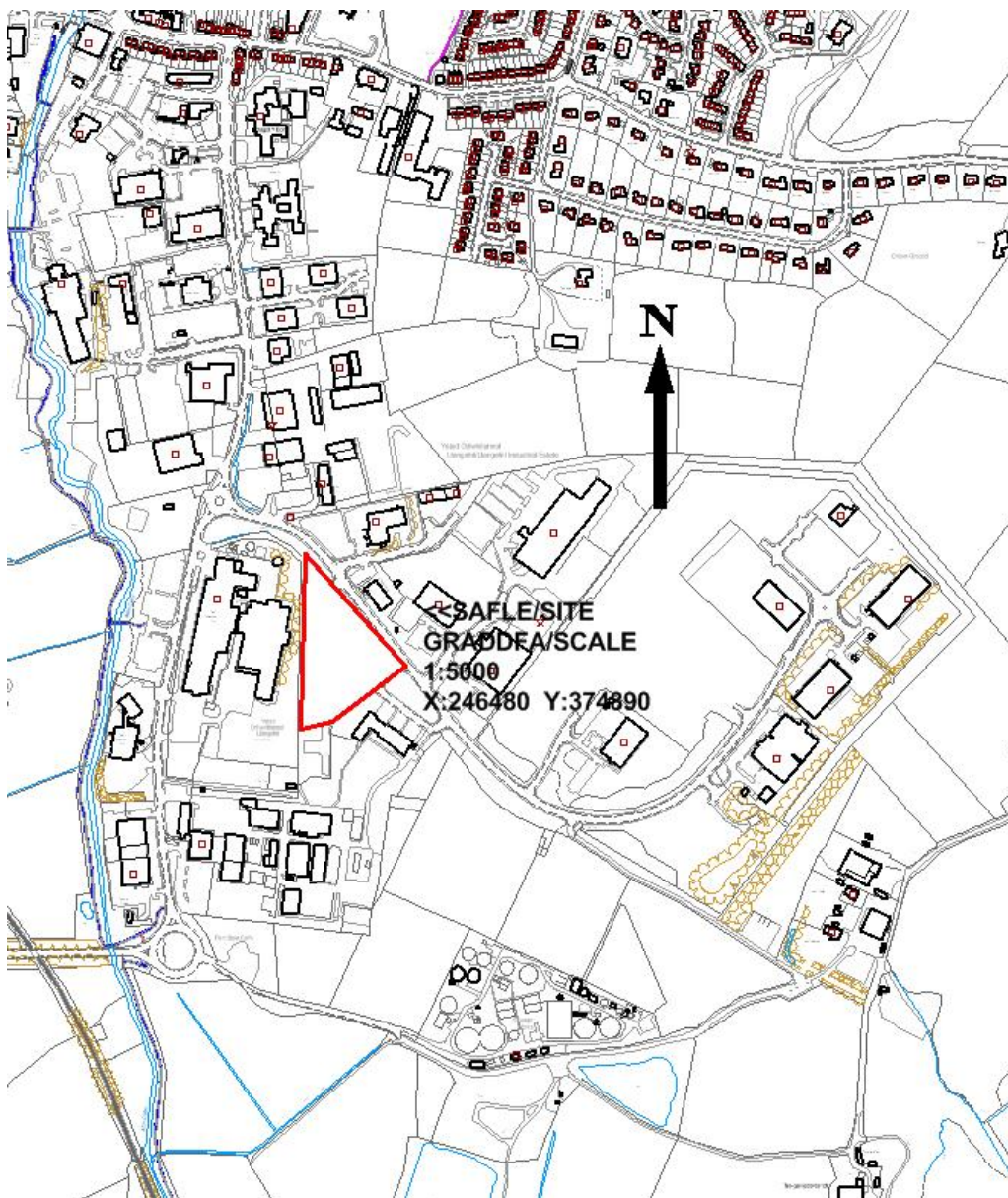
Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod yn bresennol ar y safle.

Rhif y Cais: 34LPA791C/CC/ECON Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Economic Development

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer defnydd swyddfeydd (Dosbarth B1) ynghyd a man storio beiciau , creu man parcio newydd a man gwefru cerbydau trydan yn/Full application for alterations and extensions for office space (Use Class B1) together with the construction of a bike storage area, car park and electric vehicle charging point at

Anglesey Business Centre, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais cynllunio gan y Cyngor yw hwn ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn i swyddfa (Defnydd Dosbarth B1) ynghyd ag adeiladu lle storio beics, adeiladu lle cynnau parcio ceir ychwanegol a lle charjio trydan yng Nghanolfan Fusnes, Llangefni

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau cynllunio ac a yw'n ffitio i mewn gyda'r ardal o'i gwmpas heb achosi unrhyw niwed i unedau cysylltiol.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5: Dylunio

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 - Swyddi

Polisi D3 – Tirwedd

Polisi D4 – Tirwedd

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi TR10 – Safonau Parcio Ceir

Polisi SG1 – Tir Heintiedig

Polisi SG6 – Dwr yn llifo oddi ar y wyneb

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Aelod Lleol (Bob Parry) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Nicola Roberts) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Cymeradwyaeth amodol

Draenio - Sylwadau - Rhaid i'r ymgeiswyr ddarparu manylion dyluniad ar gyfer y system draenio dŵr wyneb arfaethedig.

Dŵr Cymru - Sylwadau - Dylai'r ymgeiswyr gysylltu â Dŵr Cymru oherwydd fe all fod nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau wedi eu cofnodi ar eu mapiau.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi gwneud sylwadau am lygredd tir tebygol o'r defnydd blaenorol y maent wedi eu nodi yn y cyflwyniad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau arferol mewn perthynas â diogelwch amgylcheddol.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Wedi gwneud sylwadau y gallai'r tir fod wedi ei lygru o'r defnydd blaenorol ac maent yn nodi'r astudiaeth desg a wnaed ac ni fyddant felly yn darparu cyngor manwl safle-benodol yng nghyswllt materion llygredd tir ar y safle.

Rhoddyd rhybudd safle ger y safle a hysbyswyd eiddo cyfagos drwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23/1/15. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA791/CC – Codi canolfan fusnes – Dim gwrthwynebiad 23/12/99

34LPA791A/CC – Gwaith altro ac ymestyn ac adeiladu mynedfa newydd – Caniatawyd 26/5/04

34LPA791B/CC – Gosod Paneli Heulol – Caniatau 21/8/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Safle

Mae Canolfan Fusnes Ynys Môn o fewn Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni ac wedi'i leoli i'r De-ddwyrain o ffordd y Stad Ddiwydiannol. Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan ddefnyddiau swyddfa a diwydiannol, yn cynnwys ffatri prosesu cywion ieir sydd yn union i'r Gorllewin.

Ar Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni fe geir cymysgedd o adeiladau un/dau lawr o wahanol ddyluniadau, oed a deunyddiau.

Cynnig

Bydd y cynnig yn ymestyn Canolfan Fusnes Ynys Môn ar Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni yn Llangefni. Bwriedir cael estyniad to crib deulawr i'r drychiad gorllewinol yn y cefn tuag at ffatri prosesu cywion ieir Vion gydag arwynebedd llawr allanol o 842 metr sgwâr. Bydd paneli heulol ffotofoltaidd ar y to i'r drychiad deheuol. Byddir yn creu llefydd parcio ceir ychwanegol, lle storio beics, pwynt charjio trydan

a thirlunio.

Mae angen yr estyniad er mwyn darparu unedau/swyddfeydd ychwanegol i fusnesau sector preifat newydd, sydd ar hyn o bryd ar yr Ynys neu y rhai sy'n dymuno adleoli. Nod y datblygiad yw darparu eiddo modern fel y gall busnesau dyfu tra'n parhau i fod yn gystadleuol ac yn hyblyg. Ar hyn o bryd mae'r Uned Datblygu Economaidd Ynys Môn yn y Ganolfan Fusnes a hefyd y Rhaglen Ynys Ynni ac mae'r estyniad arfaethedig wedi'i fwriadu i gefnogi gweledigaeth Cyngor Sir Ynys Môn i'r Ynys fod yn rhan o 'Barth Menter Ynys Môn' a hefyd ddatblygu'r Rhaglen Ynys Ynni allai ddod â nifer o gyfleon i fusnesau sector preifat newydd. Bydd pwyslais cryf yn cael ei roi ar alluogi pobl ifanc gyda syniadau newydd a chreadigol i ddatblygu. Byddai cysylltiadau cryf yn cael eu sefydlu rhwng yr uned ac ysgolion a cholegau'r ardal. Fe allai'r estyniad ddarparu lle i tua 51 o weithwyr o'r sector preifat. Bydd y datblygiad arfaethedig yn rhannu cyfleusterau a gwasanaethau gweinyddol a ddarperir yn y Ganolfan Fusnes ar hyn o bryd. Bydd mynediad i'r estyniad arfaethedig wedi reoli gan mai lle preifat fydd, ond bydd gan y cyhoedd a gweithwyr fynediad drwy'r fynedfa bresennol sydd wedi ei leoli yng nghanol y datblygiad arfaethedig.

Mae maint yr estyniad yn perthnasu i'r adeilad presennol tra'n cymryd mantais o'r newidiadau presennol yn y lefelau ar y safle i greu llawr lefel is. Bydd yr estyniad yn ychwanegu pedwaredd gangen ac yn darparu gosodiad ar ffurf croes symetrig. Mae'r cynnig hefyd yn golygu adeiladu 27 o lefydd parcio ceir newydd ac 1 lle parcio anabl, lle storio beics a phwynt charjio trydanol.

Dyluniad

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli yn y parc busnes presennol ac wedi ei amgylchynu gan adeiladau diwydiannol a swyddfeydd. Bydd yr estyniad arfaethedig yn gweddu gyda Chanolfan Fusnes Ynys Môn ac ni chaiff effaith ar gymeriad yr ardal. Mae'r deunyddiau a'r edrychiad yn bwriadu matsio'r adeilad presennol ac mae'n darparu swyddfeydd o ansawdd uchel gydag adeilad ffrâm ddur a chladio metel a gwydr.

Tirlunio

Mae'r safle eisoes wedi ei dirlunio ond bydd tirlunio caled a meddal yn cael ei gyflwyno o amgylch y datblygiad er mwyn sicrhau y cedwir cymeriad yr ardal. Bydd gabions yn cael eu cyflwyno i'r cynllun fel strwythur wal gynnal a bydd yn ychwanegu diddordeb gweledol yn fewnol ac yn allanol ac yn darparu ardal gynnal a chadw ddiogel o amgylch yr estyniad a sicrhau na fydd mynediad i'w gael i lawr yr arglawdd serth. Bwriedir hefyd gael llecynnau eistedd gabion, palmant bloc a thirlunio meddal.

Parcio Ceir / Mynediad

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu 27 o lefydd parcio ceir newydd ac 1 lle parcio i'r anabl. Bydd y fynedfa i gerbydau yn parhau o'r fynedfa bresennol i'r Ganolfan Fusnes, sydd wedi ei lleoli i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Bydd y parcio ceir newydd fydd yn ychwanegol i'r hyn a geir yno ar y safle ar hyn o bryd, yn bennaf yn estyniad i'r maes parcio presennol.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Bydd dŵr budr yn cael ei arllwys i brif garthffosiaeth a bydd amod ar y system draenio dŵr wyneb fel bod y manylion yn cael eu derbyn cyn y bydd y gwaith yn dechrau.

Ardal Dirwedd Arbennig

Mae'r cynnig wedi ei leoli o fewn Ardal a ddynodwyd fel Ardal Dirwedd Arbennig o dan ddarpariaethau

Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad nac edrychiad y dynodiad tirwedd hwn.

Ystyriaethau Priffyrdd

Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon gyda'r cynnig.

Effaith ar unedau cyfagos.

Nid ydym yn credu y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar unrhyw uned cyfagos sydd gerllaw. Mae unedau cyfagos wedi eu hysbysu ac nid oes unrhyw sylwadau croes wedi'u derbyn

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu a restrwyd uchod gan ei fod yn darparu lle i swyddfeydd o ansawdd uchel i gefnogi twf y sector ynni a busnesau eraill sy'n cychwyn o fewn y sector preifat. Mae'r cynllun yn darparu cyfleusterau parcio ceir a storio beics a bydd yn ffitio i mewn gydag adeilad presennol y Ganolfan Fusnes heb gael unrhyw effaith ar unedau cyfagos a'r ardal ehangach.

8. Argymhelliad

Caniatau

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.

(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 i'r lle parcio ceir gael ei gwblhau yn hollol unol â'r manylion fel y'u cyflwynwyd cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.

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

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes y bo'r manylion canlynol am y gwaith draenio wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol:

Rheoli dwr wyneb/sistem ddraenio gynaliadwy.

Rhaid i'r manylion a ganiateir dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu gweithredu a'u cwblhau cyn bod neb yn defnyddio'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n briodol ac i rwystro'r risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a

gyflwynwyd ar y 18/12/2014 o dan cais cynllunio rhif 34LPA791C/CC/ECON.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn – 13.5, 13.6, 13.7 – Tir Heintiedig

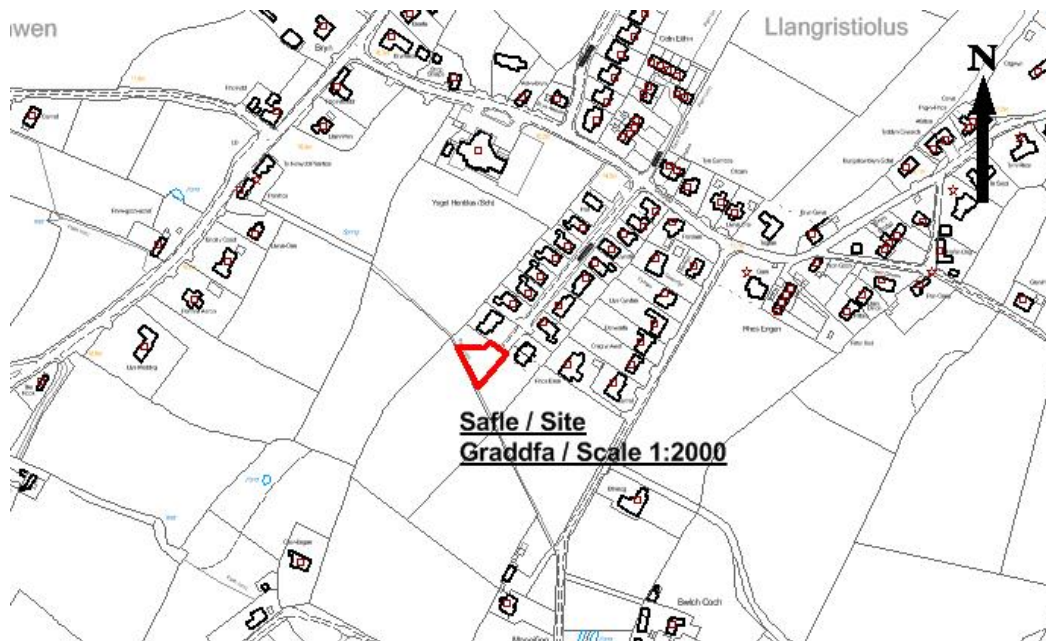
Rhif y Cais: **36C32Q** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr J Hughes

Cais llawn i godi 2 annedd ar dir ger / Full application for the erection of 2 dwellings on land adjacent to

Llys Tegeirian, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 04/02/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i godi dau dŷ semi. Mae'r cynnig yn golygu datblygu parcel o dir sydd ar hyn o bryd yn wag ac yn gorwedd ar ddiwedd stad breswyl lle ceir cymysgedd o 20 eiddo unllawr ynghyd a pharau o dai semi a byngalo dormer.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyrir mai'r prif faterion i'w hystyried yw;

- a ellir cefnogi'r cynnig drwy bolisi cynllunio,
- a fyddai'r cynnig yn niweidiol i fwynderau anheddau cyfagos;
- a oes yna rwystrau technegol sy'n rhwystro datblygu'r safle.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 Lleoliad Tai

A3 Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau

D4 Gosodiad a Dyluniad

D28 Deunydd Toi

D29 Dylunio

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Cyffredinol

42 Dylunio

48 Meini Prawf Codi Tai

50 Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 Polisi Cyffredinol

GP2 Dylunio

EN1 Cymeriad Tirwedd

HP4 Pentrefi

SG4 Cael Gwared â Charthion Aflan

SG6 Dŵr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

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

Nodyn Cyngor Technegol – Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngorydd Victor Hughes – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r pwyllgor er mwyn sicrhau bod materion yn ymwneud â chael gwared o ddŵr wyneb a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yn cael eu datrys yn foddhaol.

Y Cyngorydd Hywel Eifion Jones – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Llangristiolus – Dim ymateb wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor - Yn cadarnhau bod Llwybr Cyhoeddus Rhif 7 wedi ei leoli yn agos i'r datblygiad ac yn cynghori na fydd rhoi caniatâd cynllunio yn rhoi hawl i'r datblygwr darfu gyda'r hawl tramwy.

Adran draenio'r Cyngor – Yn cadarnhau bod y systemau arfaethedig ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr tir i'w gweld yn foddhaol ac yn argymhell bod y systemau yn cael eu gosod cyn dechrau'r gwaith ar yr anheddau.

Adain priffyrdd y Cyngor – Yn argymhell amodau cynllunio yn ymwneud ag adeiladu ffordd y stâd a'i chwblhau, lle parcio ceir a graddio dreifs i gerbydau.

Dŵr Cymru / Welsh Water – Yn argymhell cynnwys nifer o amodau yn ymwneud â chael gwared o ddŵr wyneb a dŵr budr pe bai caniatâd cynllunio'n cael ei roi.

Ymgynghori Cyhoeddus – Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu gan breswlydd lleol a gellir crynhoi'r pryderon fel a ganlyn;

- Pryder ynglŷn â'r effaith ar yr hawl tramwy cyhoeddus.
- Effaith andwyol y cyfnod adeiladu ar fwynderau oherwydd, sŵn a baw.
- Dyluniad amhriodol yr anheddau.
- Cynnydd mewn traffig pan fydd pobl yn byw yn yr anheddau.

Mewn ymateb i'r materion hyn, ystyrir o safbwynt yr effaith ar y llwybr cyhoeddus ei bod yn glir na fydd y cynnig hwn yn tarfu ar y llwybr sydd newydd ei ddargyfeirio.

O safbwynt y cyfnod adeiladu nodir mai datblygiad gweddol fychan yw hwn ac y bydd unrhyw effeithiau andwyol yn rhai tymor byr ac y mae deddfau eraill mewn grym i ddiogelu mwynderau cyhoeddus pe bai problemau'n codi oherwydd traffig, sŵn a baw.

Yng nghyswllt y dyluniad, mae'r cynigion yn adlewyrchu'r datblygiadau presennol sydd ar y stad yn bur agos ac ni fyddant yn edrych allan o'u lle.

O safbwynt y cynnydd mewn traffig ar y stad gan rai yn byw yn yr anheddau newydd, nodir nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw bryderon.

Cafwyd un llythyr yn cefnogi gan asiant y datblygwyr a gellir crynhoi'r cynnwys fel a ganlyn;

- Mae'r cynnig cyfredol yn un am dai semi sydd yn fforddiadwy oherwydd eu dyluniad
- Bydd y datblygiad yn ffurfio rhan o gynllun tai sefydlog.
- Nid oes unrhyw ymestyn ar ffiniau'r pentref i mewn i'r cefn gwlad o gwmpas o ganlyniad i'r cynnig.
- Mae'r tebygrwydd o ddatblygu pellach wedi ei gyfyngu oherwydd y tir sydd ar gael.
- Mae'r cynllun cyfredol yn gam synhwyrol a rhesymegol tuag at gwblhau'r gwaith o ddatblygu Llys Tegeirian.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C32B – Codi 10 byngalo a garejis ar dir yng nghefn Dolydd, Llangristiolus – Caniatau 24/04/91

36C32C – Codi dwy annedd ar dir ger Dolydd, Llangristiolus -

36C32D – Ymestyn y stad bresennol yn Llys Tegeirian, Llangristiolus – Gwrthodwyd 11/06/96

36C32H – Cais amlinellol am dir preswyl yn Llys Tegeirian, Llangristiolus – Gwrthodwyd 03/12/09

36C32J – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 10/08/10

36C32K/DA – Cais manwl i godi annedd ddeulawr gyda garej ar dir ger 12 Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 15/12/10

36C32L – Cais llawn i godi annedd ar dir ger 11 Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 14/06/11

36C32M – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger 11 Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 20/03/12

36C32N – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi ynghyd ag adeiladu ffordd stad ar dir yn Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 12/11/12

36C32P – Cais llawn i godi pâr o anheddau semi ynghyd ag adeiladu ffordd stad ynghyd ag ail-alinio'r llwybr cyhoeddus ar dir yn Llys Tegeirian, Llangristiolus – Caniatau 13/11/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi; Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac na chafodd ei fabwysiadu. Tra bod y safle yn gorwedd y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y diffinnir hi yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae polisi 50 yn caniatáu rhoi caniatâd cynllunio o fewn neu ar ffin anheddiad rhestredig; fel arfer, ond ddim yn unig ar gyfer anheddau sengl.

Bwriedir adeiladu dwy annedd ac ystyrir bod eu dyluniad yn rhoi ffurf adeiledig y gellir ei gymharu o ran maint ac effaith weledol gydag anheddau eraill unigol a mawr yn y pentref a hefyd yn fwy uniongyrchol gyda'r anheddau sydd wedi eu hadeiladu yn gyfagos ar y stâd. Felly nid ydym yn ystyried y byddai'r ffurf adeiledig yn edrych allan o'i le nac allan o gymeriad gyda'r adeiladau presennol yn y lleoliad.

Rydym hefyd yn credu, oherwydd lleoliad safle'r cais ar stad breswyl wedi ei lleoli'n ganolog o fewn yr anheddiad y byddai'r datblygiad mewn termau gweledol a ffisegol yn cael ei ddarllen fel un fyddai'n gorwedd o fewn, neu ar ei waethaf yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad yn hytrach na'i fod yn ymwthiad annymunol i mewn i'r cefn gwlad.

Ystyrir felly, o ran ei nodweddion ffisegol fel y lleoliad, dyluniad, maint a graddfa'r cynnig ei fod yn cydymffurfio gyda'r agwedd hon o bolisi.

Fodd bynnag, mae ail 'gangen' i'r polisi hefyd yn dweud na ddylai'r cynnig fynd dros ben anghenion yr anheddiad am anheddau newydd a bydd y pwyllgor yn cofio ar gais cynllunio diweddar bod rhai Aelodau wedi mynegi pryder mewn perthynas â lefel y twf a welwyd mewn rhai anheddau a nodwyd fel Aneddiadau Rhestredig ym mholisi 50 y Cynllun Lleol, ac yn benodol yn Llangristiolus ac y mae adolygiad diweddar wedi nodi'n glir bod y twf yn hanesyddol wedi bod yn fwy na'r disgwyl yn y Cynllun Lleol ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd;

Yn ystod cyfnod y Cynllun Lleol (1991-2001) roedd yn cael ei ragweld y byddai 9 uned yn cael eu darparu ond cafodd 19 eu hadeiladu mewn gwirionedd, gyda 14 uned arall yn cael eu hadeiladu yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2001-2011) a oeddond yn rhagweld 7 uned..

Dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd ar ddod (2011-2026) disgwylir y bydd 15 uned yn cael eu darparu ond y mae 12 uned eisoes wedi eu cwblhau ers 2011 a gyda banc tir o 12 uned arall mae'n debygol o fynd dros lefel y twf a ragwelwyd. Mae'n rhesymol awgrymu felly y byddai datblygu pellach yn mynd ymhellach na'r anghenion oedd wedi eu rhagweld fyddai eu hangen yn y gymuned am dai.

Er hynny, gan gofio nad yw'r cais cyfredol ond yn un am ddwy anedd mae'n fwy anodd mesur a nodir niwed y byddai datblygu pellach yn ei achosi, er enghraifft; cynnydd mewn teithiau car (i'r gwaith, ysgol, siopau a gwasanaethau), galwadau gormodol ar ysgolion lleol neu y ddarpariaeth o wasanaethau.

Wrth gydbwysu'r ystyriaethau uchod, ystyrir yn yr achos arbennig hwn bod rhoi caniatâd cynllunio yn rhesymol oherwydd bod y safle'n ffurfio rhan integrol o stad breswyl sefydlog sydd wedi gweld adeiladu arni o dro i dro ers y 1990au cynnar. Mae swyddogion felly'n cytuno gyda chynnig yr ymgeisydd bod y bwriad yn gam synhwyrol a rhesymegol tuag at gwblhau'r gwaith datblygu ar yr stâd.

Ystyrir ymhellach bod yr ystyriaethau hyn yn cario digon o bwysau i arwain rhywun i'r casgliad bod y cynnig yn cydymffurfio i raddau helaeth â pholisi ac y gellir ei gefnogi heb i hynny ragfarnu gweithrediad y cynllun datblygu.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r anheddau arfaethedig wedi eu lleoli ar blot afreolaidd o dir gwag ar y stad ac ystyrir bod digon o le yn bodoli i allu cymryd yr anheddau heb achosi gormod o niwed, colli golygfa na phreifatrwydd i anheddau cyfagos sydd gerllaw.

Mae'r anheddau wedi eu lleoli yn y fath ffordd ag i sicrhau y bydd eu prif olygfa dros ffordd y stâd yn y ffyrnt ac ymlaen i gaeau gwyrdd yn y cefn yn hytrach na thuag at anheddau eraill.

Ystyrir felly y gall y plot dderbyn yr anheddau heb achosi niwed i fwynderau eiddo cyfagos.

Cyfyngiadau technegol – Mae ymgynghorwyr statudol wedi cadarnhau bod y cynigion technegol ar gyfer cael gwared o ddŵr budr a dŵr wyneb yn foddhaol, a hefyd y cynigion ar gyfer draenio tir a pharcio ceir a'r trefniadau mynediad.

Mae'r llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd terfyn cefn y safle wedi ei ddargyfeirio a'i wynebu fel oedd angen gan Swyddog Hawliau Tramwyr Cyngor.

Nid oes felly unrhyw gyfyngiadau technegol a fyddai'n rhwystro datblygu'r safle fel a fwriedir.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio i raddau helaeth â pholisi ac y gellir ei gefnogi heb ragfarnu gweithrediad y cynllun datblygu. Gall y plot gymryd yr anheddau heb achosi niwed i fwynderau'r tai presennol ac nid oes unrhyw gyfyngiadau technegol yn wybyddus fyddai'n rhwystro datblygu'r safle fel a fwriedir.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn.

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.

(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 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.

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid i ffordd y stad fod wedi ei dylunio a'i hadeiladu yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Ystadau ym Môn' a rhaid ei chwblhau i orffeniad cwrs bras gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn bod unrhyw waith adeiladu i godi'r anheddau'n dechrau oni bai iddo gael ei gytuno'n ysgrifenedig yn wahanol gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Nid chaniateir gwneud unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes bod y systemau draenio dŵr wyneb a dŵr tir a ddangosir ar ddyluniadau SYL 585/04/14 adolygiad B a SYL 585/21/14/PR adolygiad C wedi eu cwblhau ac yn gweithio cyn bod unrhyw waith adeiladu i godi'r anheddau yn dechrau oni bai iddo gael ei ganiatáu'n wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13^{eg} Tachwedd 2014 o dan cais cynllunio rhif 36C32Q.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.