

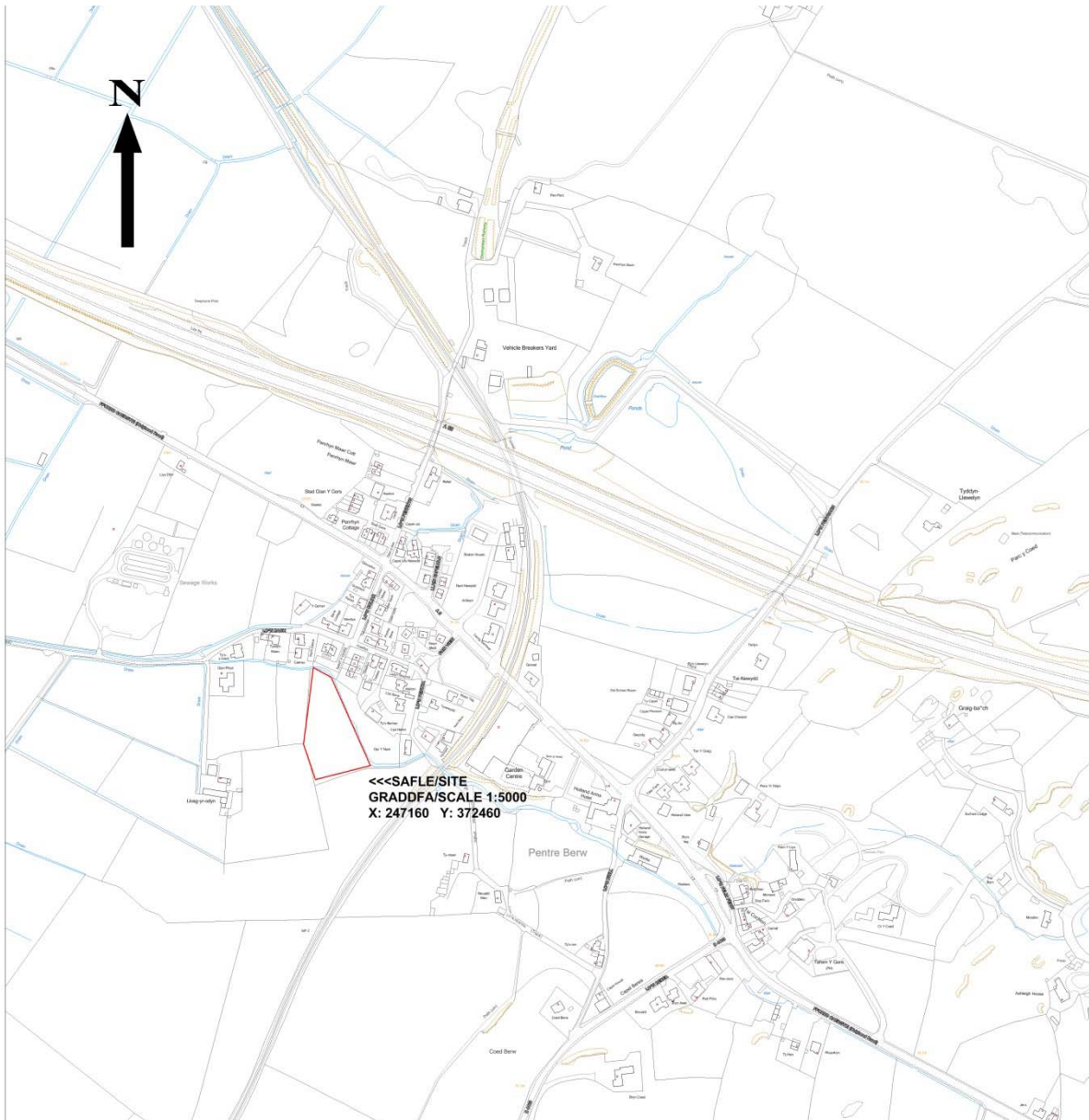
Rhif y Cais: **33C295B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss Rhian Hughes

Cais llawn i godi annedd newydd ynghyd ag addasu y mynedfa presennol ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling together with alterations to the existing access on land adjacent to

4, Nant-y-Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4^{ydd} Mawrth, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 18^{eg} Mawrth a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân ynghyd â gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

Plot o dir yw'r safle o fewn cae amaethyddol mawr sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr ac wedi ei leoli i'r de o stad breswyl Nant y Gors ym mhentref Pentre Berw.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw p'run a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd neu yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirlun

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau

Aelod Lleol, y Cyng. V Hughes – Dim ymateb hyd yn hyn

Aelod Lleol, y Cyngorydd HE Jones – Dim ymateb hyd yn hyn

Dŵr Cymru – Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Adran Ddraenio – Sylwadau

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymhell rhoi caniatâd amodol

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim gwrthwynebiad / gwybodaeth safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig mae'r broses o roi cyhoeddusrwydd wedi ei gwneud dair gwaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Ionawr 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 6 llythyr wedi'i dderbyn gan berchnogion tri eiddo cyfagos. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd fel a ganlyn:

i) Mae'r ffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn gul. Mae problemau parcio yn yr ardal, mae ceir yn parcio ar y ffordd a byddai defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle yn golygu colli llefydd parcio. Byddai cerbydau contractwyr a cherbydau yn danfon nwyddau yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae nifer y ceir sy'n parcio ar y ffordd yn ei gwneud yn anodd i gerbydau argyfwng a gwastraff fynd i'r safle

ii) Bioamrywiaeth – A oes arolygon wedi eu gwneud yng nghyswllt coed a bywyd gwylt allai gael eu heffeithio gan y cynnig.

iii) Coed – mae'r ymgeisydd wedi dweud nad oes unrhyw goed na gwrychoedd ar y safle – nid yw hyn yn wir. Bydd ffens derfyn newydd yn newid y dirwedd

iv) Nid yw maint yr annedd yn gweddu gyda'r ardal oddi amgylch

v) Bydd yn effeithio ar hawl tramwy cyfreithiol eiddo cyfagos

vi) Byddai'r cynnig yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli eu gwerth

vii) Gwrthodwyd cais blaenorol ar sail priffyrdd a pholisi – sut gall y cynnig hwn fod yn dderbyniol?

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn hoffwn ddweud:

i) Bydd cyfleusterau parcio yn cael eu darparu o fewn y safle i'r annedd. Er ei fod yn cael ei gydnabod y bydd traffig ychwanegol yn cael ei gynhyrchu gyda thraffig adeiladu ond dim ond am gyfnod dros dro y bydd hyn ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau ag y

dylid gwrthod y cais. Bydd y fynedfa bresennol i'r safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ddylai hyn olygu colli llefydd parcio gan mai mynedfa yw hon ar hyn o bryd. Ymgynghorwyd â'r Adran Priffyrdd ac nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi ei leisio i'r cynnig.

ii) Mae Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac fe ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorwyr Ecolegol ac Amgylcheddol yr awdurdod ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

iii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau yn dangos lleoliad y coed ar y terfyn. Tra bod y cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos ffens derfyn newydd i amgáu ardal yr ardd bydd y coed presennol ar hyd rhan o'r terfyn hefyd yn cael eu cadw. Oherwydd bod y cynnig ar ffin yr anheddiad ac yn gyfagos i stad breswyl nid ydym yn credu y bydd codi ffens goed 1.8m yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

iv) Er bod yr annedd arfaethedig yn fwy na'r anheddau sengl ar y stad breswyl mae yna eiddo arall o'r un maint yn yr ardal ac felly ni fydd y cynnig yn rhywbeth dieithr fydd yn andwyo'r ardal

v) Mater preifat yw hwn rhwng unigolion ac nid yw'n fater cynllunio

vi) Ni ddylai codi un annedd ar y safle hwn sydd yn fwy na 20 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo cyfagos effeithio ar werth yr eiddo. Fodd bynnag, mae paragraff 3.1.7 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud nad yw'r system gynllunio'n bodoli i ddiogelu diddordebau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Dylid ystyried y cynnig yn nhermau eu heffaith ar fwynderau a'r defnydd presennol o dir ac adeilad er budd y cyhoedd. Ni fydd y cynnig fel y mae wedi'i gyflwyno yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch.

vii) Roedd y plot o dir yng nghais cynllunio rhif 33C295 yn blot llawer iawn mwy na'r cais presennol. Roedd terfyn deheuol y cynllun a wrthodwyd yn 33.5 metr ac roedd y terfyn gorllewinol yn mesur 33.5 metr. Mae terfyn deheuol y plot sy'n cael ei ystyried yn awr yn mesur 30 metr a'r terfyn gorllewinol yn mesur 25 metr ac felly ystyrir bod y cynnig hwn yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio rhif 33C295 lleisiwyd pryderon gan yr Awdurdod Priffyrdd y gallai'r cynnig arwain at fwy o ddatblygu preswyl a gwrthodwyd y cais oherwydd bod y briffordd oedd yn ffryntio Nant y Gors yn anigonol i allu cymryd unrhyw draffig ychwanegol. Fodd bynnag, yn ystod y broses o benderfynu ar gais cynllunio amlinellol rhif 33C295A dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd y gallai gefnogi cais am un annedd cyn belled â bod yr ymgeisydd yn gwneud cytundeb cyfreithiol na fyddai unrhyw ddatblygu pellach yn digwydd ar y tir yng nghefn y safle. Nid ydym yn credu bod angen gwneud Cytundeb Adran 106 oherwydd ni ellid cefnogi annedd arall yng nghefn y safle o ran polisi, ond byddai cais o'r fath yn cael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â pholisïau a chyfarwyddyd fyddai'n berthnasol ar y pryd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C295 – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Nant Gors, Pentre Berw – Gwrthodwyd 31/05/12

33C295A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger 4 Nant y Gors, Pentre Berw – Caniatáu 19/12/12

Hanes cynllunio'r tir cyfagos

33C106 – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 08/12/89

33C106A – Codi annedd ar ran o OS 9042, Ty'n Berllan, Pentre Berw – Gwrthodwyd 15/07/91

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Pentre Berw fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref o dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau ar blotiau sengl ar ffin anheddau yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Cafodd cais cynllunio rhif 33C295 (cais amlinellol am un annedd) ei wrthod ym Mai 2012 oherwydd fod maint y plot yn llawer iawn mwy ac roedd yr annedd a'i chwrtil wedi eu lleoli ymhellach yn ôl i mewn i'r tir amaethyddol ac felly nid oedd yn cael ei ystyried fel esyniad derbyniol i'r pentref oherwydd bod yr annedd yn rhy bell oddi wrth yr eiddo cyfagos. Cafodd maint y plot ei leihau a chyflwynwyd cais cynllunio amlinellol a chafodd ei ganiatau ar gyfer codi annedd o dan gais cynllunio 33C295A.

Mae'r cais presennol yn gais llawn oherwydd bod maint y plot yn fwy na'r plot a ganiatawyd o dan 33C295A. Er bod maint y plot yn fwy na'r hyn a ganiatawyd, mae maint y plot yn parhau i fod yn llai na maint plot a wrthodwyd yn wreiddiol (33C295) ac felly ystyrir bod y cynnig yn blot 'mewnlenwi/ffin anheddiad' derbyniol a'i fod felly yn cydymffurfio â gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn ystod y broses ymgynghori mae'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd wedi gofyn am gyfiawnhad ynglŷn â sut y byddai'r cynnig yn bodloni gofynion cymuned y pentref. Fodd bynnag, fel y dywedwyd uchod, mae caniatâd cynllunio amlinellol wedi ei roi ar y safle, i godi annedd ac y mae'r caniatâd hwn yn dal yn fwy.

Er bod yr awdurdod ar hyn o bryd yn cynnal adolygiad i ddatblygiadau preswyl o fewn aneddiadau rhestredig mae'r cais cyfredol yn cael ei gefnogi oherwydd y caniatâd cynllunio amlinellol sydd yn fwy ar gyfer un annedd ar y safle (mewn grym tan Rhagfyr 2015) ac er bod maint y plot arfaethedig ychydig yn fwy na'r plot a gafodd ei gymeradwyo, mae'r cynnig yn estyniad derbyniol i anheddiad Pentre Berw.

Diogelwch y Briffordd - Lleisiwyd pryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglŷn â diogelwch y briffordd a cherbydau yn parcio ar ffordd y stad. Bydd darpariaeth barcio ar gyfer deiliaid yr annedd arfaethedig yn cael ei ddarparu ar y safle. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod Prifffyrdd ac nid yw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae pellter o fwy na 30 metr rhwng ffyrnt yr annedd arfaethedig a chefn yr anheddau presennol (5 a 6 Nant y Gors) a phellter o 20 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr 4 Nant y Gors. Mae'r pellteroedd hyn yn mynd y tu hwnt i ofynion y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran pellteroedd rhwng eiddo. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr anheddau i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cyfredol yn lleol ac yn genedlaethol. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

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) 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: Er lles prydferthwch yr ardal.

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

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(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 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.

(07) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) 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 â 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 dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Bydd unrhyw giataiu a osodir yn y fynedfa yn cael eu gosod o leiaf 5.0 metr i ffwrdd o ymyl agosaf y briffordd sirol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, oni bai bod amodau o'r caniatâd yn mynnu fel arall.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

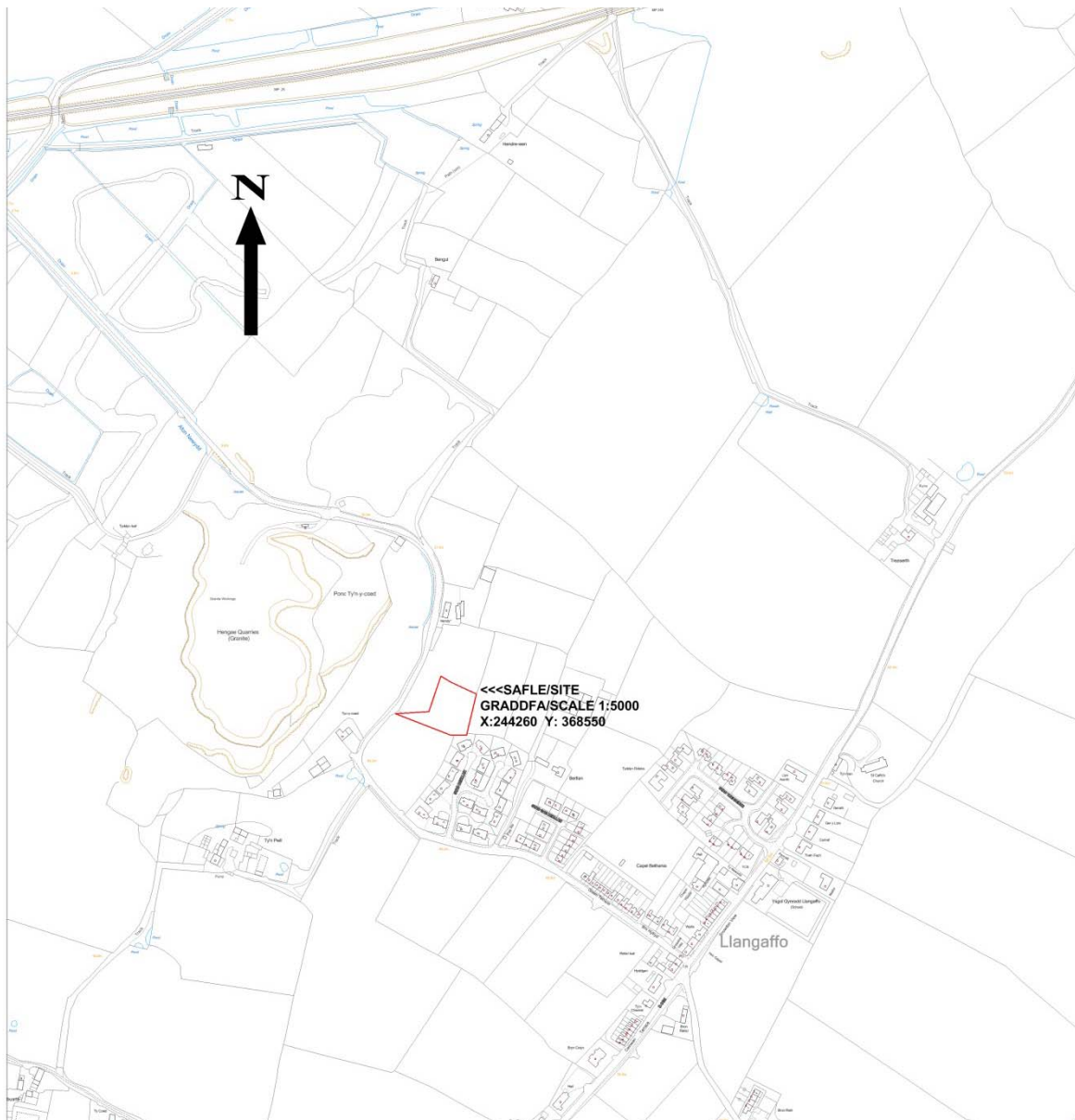
Rhif y Cais: **45C452** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Ian Johnstone

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn y fynedfa ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with full details of access on land adjacent to

Stad Berllan, Llangaffo



Pwyllgor Cynllunio: 01/04/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan y Cynghorydd Ann Griffith fel y gall y Pwyllgor benderfynu ar y cais Penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod ar 4 Mehefin 2015 i ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Mawrth.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli ger terfyn 10 Stad Berllan ar ran o gael amaethyddol. Bydd y fynedfa i'r plot arfaethedig oddi ar ffordd fechan i'r gogledd orllewin o'r stad dai. Cais amlinellol yw hwn i godi un annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw wrth gefn ar wahân i'r fynedfa i'r safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

Polisi 48 Meini Prawf Tai

Polisi 50 – Pentrefi Rhestredig

Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 - Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a Chyflwyniad Graddol Datblygiadau Tai

Polisi A6 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi

Polisi HP6 – Tai yn y Cefn Gwlad

Polisi SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad

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

Cylchlythyr 10/99 anghenion Cynllunio yng nghyswllt defnyddio carthffosiaeth di-fêns, yn

cynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynghorydd Ann Griffith – yn gofyn am i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor

Cynghorydd Peter Rogers – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Prifffyrdd – Gweledd annigonol wrth y fynedfa fel y caiff ei dangos ar y cynllun a gyflwynwyd. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir i ddarparu mynedfa ddigonol.

Dwr Cymru Welsh Water – Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Yr Adain Ddraenio – dylai'r datblygwr edrych i mewn i'r posibilrwydd o gysylltu i'r brif garthffosiaeth

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy rybuddion personol a rhybudd safle gyda dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 20 Chwefror 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oes unrhyw lythyrau yn gwrthwynebu wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Cais amlinellol yw hwn i godi annedd o fewn rhan o gae amaethyddol gyda Stad Berllan yn cefnu arno. Mae Llangaffo wedi'i gynnwys fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi 50 fel arfer yn caniatáu datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin anheddau rhestredig yn amodol ar fodloni meini prawf sydd yn cynnwys bod y cynnig yn amlwg o fewn, neu ei fod yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad, ac na fyddai yn cyfateb i ymwithiad annymunol i'r dirwedd nac yn niweidio cymeriad a mwynderau'r lleoliad. Mae rhwydwaith ffordd ger y plot yn rhan o'r llwybr beicio cenedlaethol.

Mae Llangaffo wedi'i gynnwys fel pentref o dan Bolisi HP4 yn y CDU a Stopiwyd. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan ond yn gyfagos i ffin ddatblygedig y pentref. Mae Cynllun Lleol Ynys Môn ynghyd â Chynllun Fframwaith Gwynedd yn ffurfio'r cynllun datblygu i bwrpasau cynllunio tra bod y CDU a Stopiwyd yn ystyriaeth o bwys y rhoddir cryn bwysau iddo.

Yr ystyriaeth gyntaf yw asesu'r cynnig yn erbyn Polisi 50. Mae terfyn y plot arfaethedig yn cyffwrdd rhan o ardd rhif 10 Stad Berllan ond ym mhopeth arall mae'n methu o ran bodloni meini prawf Polisi 50. Byddai'r fynedfa i'r plot tua 175m allan o ffin y pentref ar hyd lôn wledig. Byddai'r ffocws ar y fynedfa a byddai'r datblygiad â'i gefn tuag at y pentref. Yn nhermau'r dirwedd byddai'n cael ei weld fel datblygiad ar wahân mewn lleoliad cefn gwlad ac nid fel mewnlenni bychan neu estyniad i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref. Byddai hyn yn cael ei waethgu drwy bod y tir yn codi'n raddol o'r ffordd a bod y gwrychoedd presennol yn ffurfio terfynau'r cae ac yn creu gwahaniad clir rhwng y datblygiad a gweddill y pentref a thros ran o doeau'r datblygiad sydd i'w gweld dros ben y gwrychyn.

Mae'r safle wedi'i eithrio o ffin ddatblygu Llangaffo o dan y CDU a Stopiwyd. Tra bod datblygu plotiau

unigol mewn aneddiadau rhestredig yn cael eu hystyried yn bennaf o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol, y mae'r CDU yn ystyriaeth o bwys y rhoddir cryn bwysau iddo o fewn y broses o wneud penderfyniadau. Mae'r plot y tu allan i ffin y CDU i'r pentref.

Mae methiant i gydymffurfio â Pholisi 50 (ynghyd â methiant i gydymffurfio â Pholisi HP4 y CDU a Stopiwyd) yn gwneud y cynnig hwn yn gais am annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad lle nad oes unrhyw angen tymor hir yn wybyddus i gefnogi menter wledig.

Priffyrdd: Mae'r fynedfa fel y mae wedi ei nodi ar y dyluniadau a gyflwynwyd yn is-safonol o ran gwelededd. Mae gan yr ymgeisydd ddigon o dir yn ei feddiant/dan ei reolaeth i ddarparu mynedfa addas ond ni ofynnwyd am fanylion diwygiedig gan yr ymgeisydd fel na fyddai'n mynd i gostau ychwanegol a hynny oherwydd nad yw egwyddor y datblygiad yn cael ei gefnogi o safbwynt polisi. I ddiwygio'r fynedfa, byddai angen gwneud i fwrdd â'r gwrychoedd sydd ar ochr y ffordd a byddai hynny'n gwaethgu'r effeithiau'r cynnig ar y dirwedd a'i effeithiau gweledol ac yn ei wneud yn fwy anghydnaws â'r ardal.

Draenio: Mae'r cynnig yn cynnwys tanc septig i wasanaethu'r datblygiad (fel a nodir yn y ffurflenni cais ac ar y dyluniadau a gyflwynwyd). Fodd bynnag, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a'r cyngor a geir yng Nghylchlythyr 10/99, dylai datblygiadau gysylltu i'r prif systemau draenio lle bo systemau o'r fath ar gael. Er ei fod yn cael ei gydnabod y gallai'r cynllun gysylltu â'r brif garthffosiaeth, mae'n well gan yr ymgeisydd beidio â chysylltu oherwydd fe ymddengys nad yw'r system yn ddibynadwy (sonnir am enghreifftiau o orlwytho'r garthffosiaeth) yn ogystal â dymuniad i osgoi unrhyw darfu i gymdogion. Nid yw'r rhain ynddynt eu hunain yn resymau digonol yn unol â chyngor polisi cynllunio cenedlaethol dros ffafrio dulliau eraill o ddraenio carthffosiaeth. Mae'r ymateb gan yr ymgeisydd yn nodi ei fod yn bwriadu cael gwaith trin carthffosiaeth sydd yn gwrthdaro gyda'r manylion a ddarparwyd yn y cais fel y mae wedi ei gyflwyno. Mae methiant i ymchwilio'n llawn i ffyrdd o gysylltu i'r system fêns yn groes i Bolisi SG4 y CDU a Stopiwyd a chyngor Cylchlythyr 10/99.

Mwynderau Preswyl: Byddai'r annedd arfaethedig yn cefnu ar yr annedd agosaf ac wedi ei wahanu oddi wrth y safle gan y gwrychoedd sydd yno ar hyn o bryd. Nid ydym yn credu y byddai unrhyw faterion o edrych drosodd na cholli preifatrwydd yn digwydd. Mae'r fynedfa i'r safle wedi ei lleoli tua'r gorllewin ac nid yw symudiadau cerbydau yn debygol o gael effaith ar ddeiliaid cyfagos.

Lefel y Ddarpariaeth Tai o dan Bolisi 50: Mae pryder wedi ei fynegi gan y Pwyllgor mewn perthynas â'r lefel o dai a ddarperir o dan Bolisi 50 mewn rhai pentrefi ac y mae methodoleg wedi ei lunio i ystyried ceisiadau o'r fath. Gan nad yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â Pholisi 50 nid oes angen i ystyried lefel y ddarpariaeth dai yn Llangaffo o dan Bolisi 50.

7. Casgliad

Nid yw'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad y gellir yn rhesymol ei ddisgrifio fel un sydd o fewn neu yn gyfagos i'r rhan ddatblygedig bresennol o'r pentref. Mae'r prawf 'o fod yn gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r pentref presennol' yn fwy cymhleth na dim ond rhannu terfyn sy'n cyffwrdd gydag annedd sydd yno ar hyn o bryd. Mae'r cynnig wedi ei rannu yn ffisegol ac yn weledol oddi wrth y pentref a byddai'n cyfateb i annedd newydd annymunol mewn lleoliad cefn gwlad. Nid yw'r cynnig chwaith yn ymchwilio'n ddigonol i'r posibilrwydd o gysylltu i'r brif system ddraenio. Byddai ail-leoli'r fynedfa arfaethedig i fodloni gofynion gwelededd hefyd yn gwaethgu ei safle ar ei ben ei hun.

8. Argymhelliad

Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

(01) Nid yw'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig o fewn nac yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ddatblygedig bresennol o bentref Llangaffo sydd wedi ei gynnwys fel anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r cynnig wedi ei wahanu'n weledol ac yn ffisegol o'r pentref a byddai'n cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad lle nad oes unrhyw angen tymor hir yn wybyddus i bwrpasau cefnogi menter wledig; byddai'r datblygiad felly yn groes i Bolisi cymeradwy A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 48, 50 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP4 a Pholisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) a TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

(02) Nid yw'r datblygwr wedi ymchwilio yn llawn i ymarferoldeb cysylltu'r datblygiad i'r brif system garthffosiaeth. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi 1 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi SG4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) a Chylchlythyr 10/99 Anghenion Cynllunio 'yng nghyswllt defnyddio carthffosiaeth di-fêns yn cynnwys tanciau septig mewn datblygiadau newydd'.