7.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

Rhif y Cais: **17C302A** Application Number

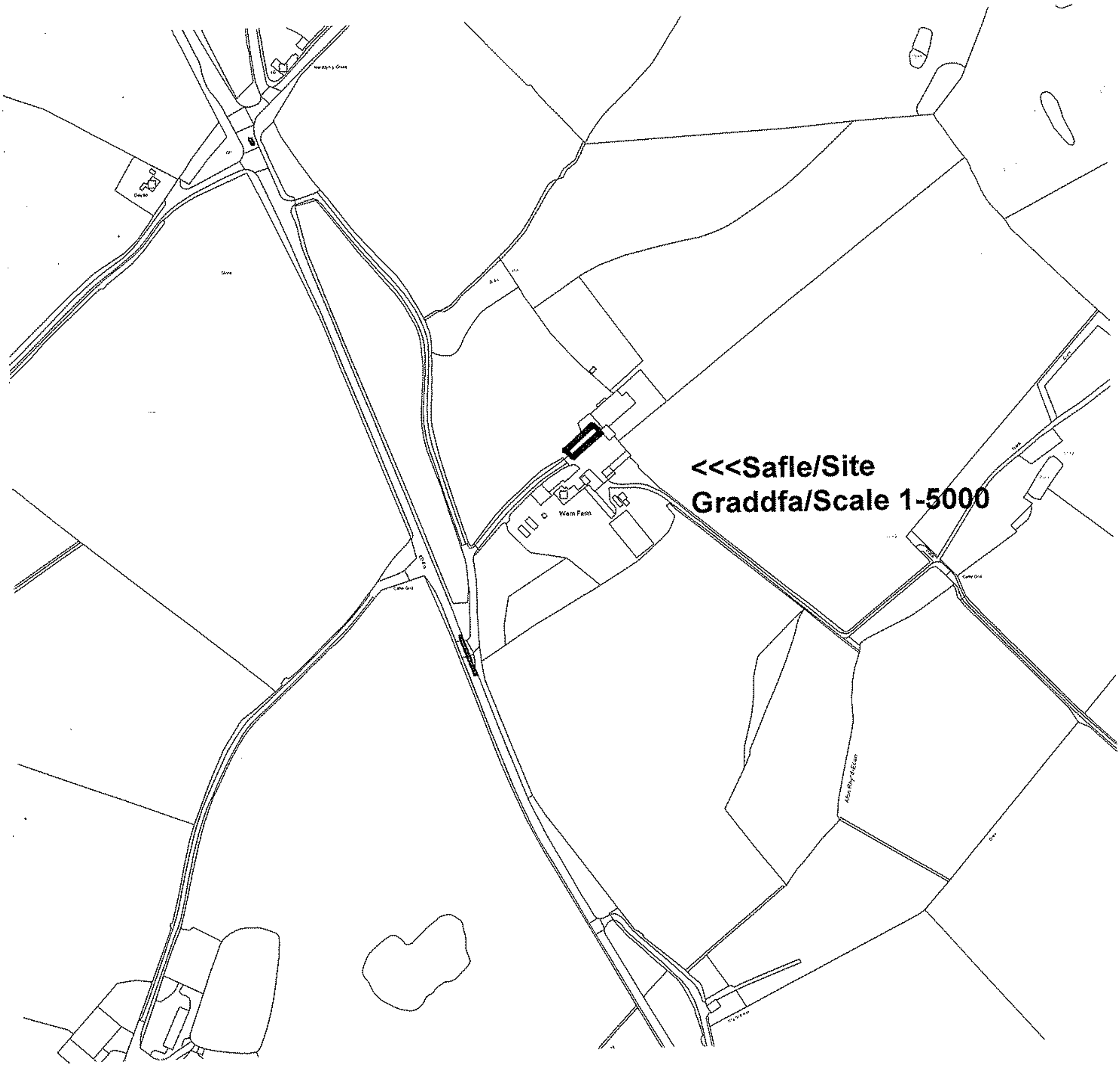
Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs B & R Cunliffe
c/o Mr Alun Jones
48 Ty Croes Estate
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5JR

Newid defnydd yr adeilad allanol i fod yn ddau uned gwyliau hunangynhaliol ynghyd a gosod tanc septig yn

Conversion of existing outbuildings into 2 self contained holiday lets together with the installation of a new septic tank at

Wern Farm, Pentraeth Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 05/01/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

Yn y cyfarfod ar 1 Rhagfyr 2010 penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 15 Rhagfyr 2010 a bydd aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ar safle'r cais fe geir adeiladau allanol yn Wern Farm sydd wedi ei lleoli oddi ar yr A5025 rhwng Pentraeth a Phorthaethwy.

Cynnig yw hwn i addasu rhan o adeilad allanol ar y safle i greu 2 le gosod hunangynhwysol ar gyfer gwyliau a gosod tanc septig newydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yma yw – a yw'r gwaith addasu arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt polisi a phriffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
1 – Polisi Cyffredinnol
8 – Llety Gwyliau
55 – Addsu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
CH2 – Llety Gwyliau o Ansawdd Uchel
FF11 – Priffyrdd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
TO2 – Llety Gwyliau
HP8 – Addasiadau Gwledig

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Cais gan Cadeirydd yr Pwyllgor Cynllunio fod y cais yn cael ei gyfeirio at y Pwyllgor

Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Dim Sylwadau
Cyngor Cymuned – Dim Sylwadau
Priffyrdd – Argymhell gwrthod
Draenio – Sylwadau
Swyddog Llwybrau – Sylwadau
CCC – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

17C302 – Newid defnydd adeiladau allannol i fod yn 4 fwthyn gwyliau ynghyd a creu pwll nofio a creu mynedfa newydd yn Wern Farm, Menai Bridge
Caniatau 15.2.02

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Mae Polisi 55 o Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau yn anheddau neu lety gwyliau lle mae, ymysg pethau eraill, yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn abl i gael ei addasu a hefyd lle bo trefniadau mynediad, parcio, llecyn mwynderol a charthffosiaeth wedi'u darparu'n foddhaol.

Mae Polisi 8 o Gynllun Lleol Ynys Môn, Polisi CH2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi TO2 yn y Cynllun Datblygu Unedol Stopiwyd hefyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer llety gwyliau o ansawdd uchel.

Cynnig yw hwn i addasu rhan o adeilad allanol am 2 lety gwyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd. Ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yma o dan ddarpariaethau'r polisïau brybwyllwyd uchod, ac eithrio'r fynedfa i'r safle.

Hanes y Safle

Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar 15.2.02 i addasu'r adeiladau allanol ar y safle yn 4 bwthyn gwyliau, creu pwll nofio a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Ni chafodd y datblygiad ei ddechrau ac fe ddaeth y caniatâd i ben yn 2007.

Roedd y cynnig yn golygu adeiladu mynedfa newydd sef creu ffordd fynedfa newydd ar draws y cae gyferbyn â'r fynedfa i Wern Farm a ffurfio mynedfa newydd ymlaen i'r A5025, a'r bwriad oedd cau'r fynedfa bresennol i'r safle.

Ystyriaethau Priffyrdd

Nid yw'r cynnig presennol yn darparu ar gyfer unrhyw welliannau mynedfa ac mae'r adran priffyrdd wedi argymell fod y cais yn cael ei wrthod ar y sail bod y groesffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn is-safonol o safbwynt gwelededd ymlaen i'r A5025. Fe allai cynyddu'r defnydd wneir gan gerbydau yn y croesffyrdd hyn ac a fyddai'n deillio o'r cais hwn, fod yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

7. Casgliad

Byddai'r traffig ychwanegol a fyddai'n cael ei greu gan y cynnig hwn yn cynyddu'r defnydd o fynedfa sydd â gweledededd is-safonol a byddai'n achosi amodau fyddai'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae gweledededd is-safonol yn y fynedfa i'r safle a yddi ei ddefnyddio yn achosi amodau fyddai'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D3 – Ardaloedd Gwarchod Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP2 – Dylunio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

TAN 12: Dylunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **34C501C** Application Number

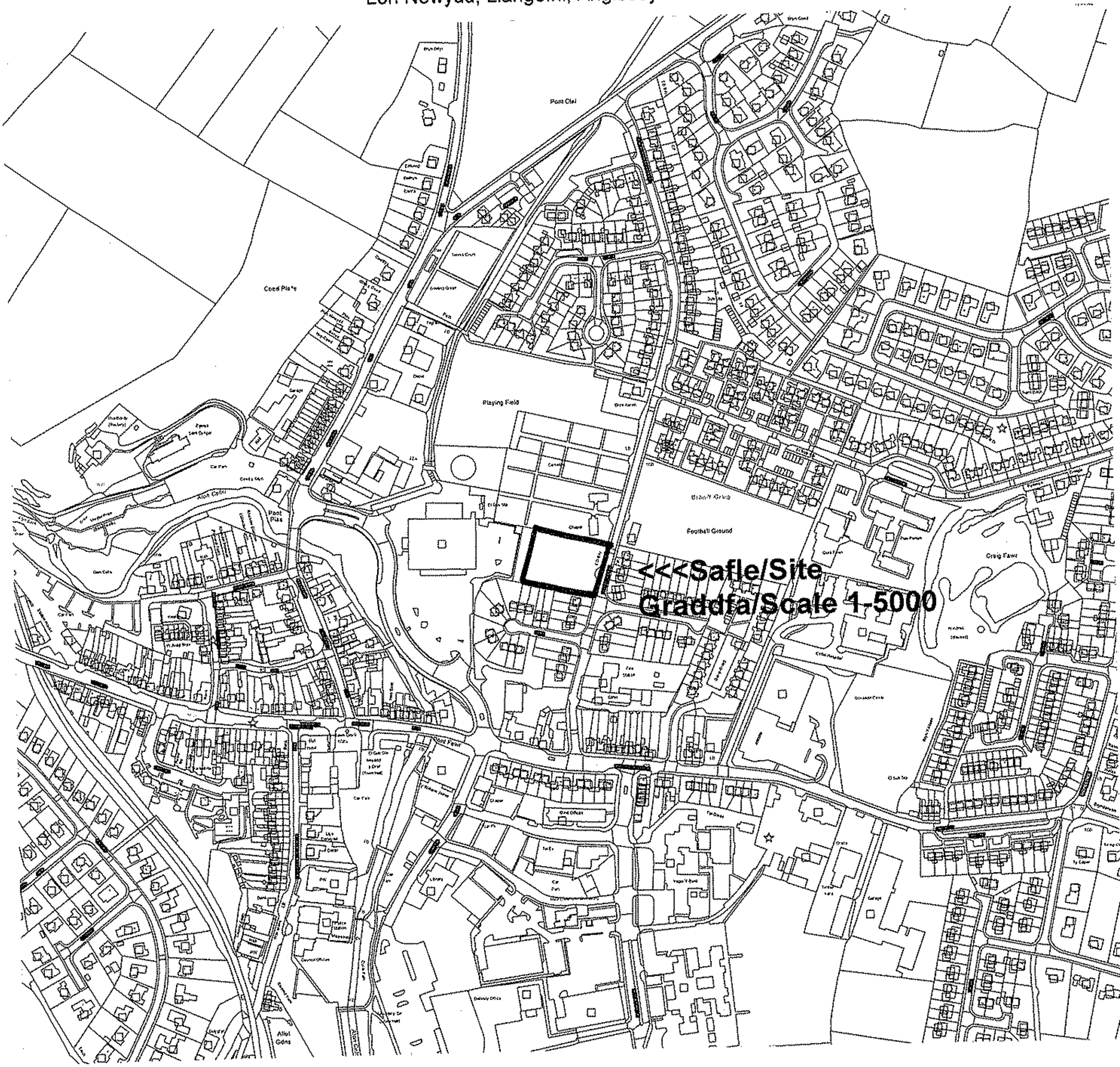
Ymgeisydd Applicant

Clwyd Alyn Housing Association
c/o Munro Associates
Charlton House
Drayton's Passage
Shoplatch
Shrewsbury
SY1 1HF

Cais llawn ar gyfer codi bloc o 22 fflat dwy lofft ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir yn

Full application for the erection of a block of 22 two bed apartments together with alterations to the existing access on land at

Lon Newydd, Llangefni, Anglesey



Pwyllgor Cynllunio: 05/01/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar ofyn yr aelod lleol.

Fe benderfynodd yr aelodau alw am ymweliad safle yng nghyfarfod Cynllunio mis Rhagfyr.

Ymwelwyd â'r safle ar 15 Rhagfyr 2010 a bydd aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef.

1. Y Safle a'r Bwriad

Tir wedi'i ddatblygu yn flaenorol yw safle'r cais ac y mae yng nghanol Llangefni. Mae'r safle yn ymestyn at i lawr o Lon Newydd i'r ffin gyda siop Asda.

Cais yw hwn am 22 o apartmentau tai fforddiadwy. Mae'r bloc apartmentau yn ddau a thri llawr o uchder gyda tho crib. Y tu allan, bydd yr adeilad yn cael ei rendro, a bydd gwaith cerrig a tho llechi.

Byddai'r fynedfa i gerbydau i'r datblygiad o Lon Newydd i mewn i le parcio cymunedol gyda giât arno. Mae lle mwynderol cymunedol i'r preswylwyr yng nghefn y datblygiad. Byddai gwastraff o'r datblygiad yn cael ei storio'n ddiogel o fewn rhan o'r adeilad.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu a pherthynas gyda phethau o'i gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A2 (Tir ar gyfer Tai)
FF12 (Safonau Parcio)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio)
49 (Anheddau Diffiniedig)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd "CDU".
GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP2 – Dwysedd
HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd.
TR10 – Safonau Parcio

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Ynglŷn â'r cynlluniau gyflwynwyd yn wreiddiol, tra'n derbyn bod angen tai fforddiadwy i bobl leol, wedi mynegi pryder ynglŷn â'r dyluniad, deunyddiau allanol nad oeddant yn gweddu gyda'r pethau o gwmpas. Roedd y cynnig gwreiddiol hefyd wedi'i fwriadu ar gyfer pobl sengl a gofynnwyd cwestiynau ynglŷn â phlant/partneriaid ac ati. Mynegwyd pryder hefyd nad oedd unrhyw lecyn mwynderol i'r tenantiaid. Holwyd pam na ellid cael tai ar rent yn y datblygiad gan bod yna brinder o rai felly yn yr ardal.

Disgwylir am sylwadau ffurfiol yr aelod lleol ynglŷn â'r cynlluniau newydd ar hyn o bryd.

Cyngor Tref – Ynglŷn â'r cynigion gwreiddiol:

Roedd yr aelodau'n gefnogol i'r datblygiad ond yn mynegi pryderon ynglŷn ag uchder y datblygiad allai gael effaith efallai ar yr olygfa o ganol y dref oherwydd na fyddai'r datblygiad yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas. Wedi gofyn i'r Gwasanaeth Cynllunio wneud asesiad manwl o effeithiau uchder y datblygiad ar gymeriad yr ardal.

a) Mae'r adeilad arfaethedig yn anaddas yn y lleoliad hwn, byddai adeilad 3 llawr yn fwy addas
b) Does dim gwybodaeth ynglŷn â hawliau tenantiaid.
c) Does dim gwybodaeth ynglŷn â'r weithdrefn a'r ddarpariaeth fonitro.

Bydd unrhyw sylwadau pellach ar y cynlluniau newydd yn cael eu hadrodd yn llafar yn y pwyllgor.

Priffyrdd – Caniatâd amodol, unrhyw sylwadau pellach ar y cynlluniau newydd yn cael eu hadrodd yn y pwyllgor.

Draenio – Yn disgwyl am sylwadau terfynol ar fanylion dŵr wyneb.

Tai – Wedi cadarnhau bod bron i 200 o bobl ar y rhestr aros, gyda bron i 40 ohonynt dros 65.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Wedi cadarnhau y bydd unrhyw arllwysiad dŵr wyneb i Afon Clai yn destun Caniatâd Diogelu Rhag Llifogydd ar wahân (o dan Adran 109 o Ddeddf Adnoddau Dŵr 1991). Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi cytuno ar raddfa rhediad safle tir llwyd i'r safle o 42l/e.

Dŵr Cymru – Wedi cadarnhau ei fod wedi cytuno i'r llif dŵr wyneb gysylltu gyda'r traen dŵr wyneb cyhoeddus 450mm cyn belled ac y byddai'r llif yn cael ei hidlo ar y safle gyda dyfais hidlo addas yn cael ei defnyddio o fewn y system i gyfyngu'r llif i uchafswm graddfa arllwysiad o 3l/e.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Yn argymell amod ynglŷn ag amseroedd adeiladu.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim sylwadau

Cynghorydd Amgylcheddol – Dim sylwadau ecolegol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C501A Datblygiad preswyl. Caniatâd amodol 10.05.05.

34C501A Defnyddio tir fel lle gwerthu ceir a lleoli portacabin. Caniatâd amodol 14.11.06.

34C501B Newid amod 2 o ganiatad cynllunio 34C501 fel y gellir gwneud y cais materion wrth gefn ddim hwyrach na 10.05.10. Caniatáu 26.05.10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun

Cafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol ar gyfer 26 o unedau mewn adeilad gyda dyluniad to bwaog modern. Yn dilyn trafodaethau gyda thrigolion lleol, aelodau lleol a swyddogion, fe gwtogwyd nifer yr unedau i 22 gyda nifer y lloriau yn cael ei ostwng o 4. Newidiwyd y dyluniad i edrychiad to crib mwy traddodiadol o wahanol uchderau i dorri maint yr adeilad i fyny. Mae'r cynnig hefyd yn golygu gwneud defnydd mawr o garreg naturiol ar rai plinthiau, waliau cadw a drychiadau penodol.

Hanes Cynllunio a'r Egwyddor o Ddatblygu

Mae yna ganiatâd cynllunio amlinellol yn parhau ar gyfer datblygiad preswyl ar safle'r cais fel sy'n cael ei amlinellu yn yr adran hanes cynllunio yn yr adroddiad hwn uchod.

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol yw safle'r cais ac y mae o fewn ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd ac mae'r egwyddor o ddatblygu yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae cyfarwyddyd cenedlaethol hefyd o blaid datblygiadau preswyl o ddwysedd uwch mewn lleoliadau canolog fel hwn.

Fforddiadwyaeth

O fewn y cais fe geir cynllun Cymdeithas Dai ar gyfer 100% o dai fforddiadwy. Mae Adain Dai'r Cyngor wedi cadarnhau bod yna angen am dai fforddiadwy yn Llangefni.

Nid oes unrhyw gyfyngiadau cynllunio wedi'u hargymell oherwydd mai Cynllun Cymdeithas tai yw hwn a fydd yn sicrhau y bydd yr anheddau yn parhau yn fforddiadwy. Fel yr eglurwyd o'r blaen, bu'r cynnig yn destun trafodaethau gyda thrigolion lleol oedd wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r meini prawf deiliadaeth. Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio fel y cyfryw ond mae'r ymgeiswyr wedi ceisio lliniaru ychydig ar bryderon y trigolion trwy wirfoddoli cyfyngiad i bobl leol tros 55 oed.

Safle, Edrychiad Allanol a Deunyddiau

Tra bod hwn yn adeilad mawr, o ystyried y ffordd y mae'r safle'n gwyro at i lawr a'i leoliad canolog, ystyrir bod y maint yn dderbyniol. Mae dyluniad, graddfa a deunyddiau allanol y datblygiad arfaethedig yn cael eu disgrifio'n fanwl mewn rhan arall o'r adroddiad hwn. Mae'r cynigion yn cael eu cefnogi ac ym marn eich swyddog byddant yn gwneud cyfraniad positif i'r dref.

Mwynderau Preswyl

Mae yna eiddo preswyl ger Lon Newydd ac Isgraig. Fel yr eglurwyd yn yr adran flaenorol mae'r cynnig yn golygu y bydd adeilad mawr yno ond o ystyried y dyluniad a'r pellteroedd oddi wrth yr eiddo preswyl hyn nid yw'n cael ei ystyried y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar eu mwynderau preswyl o safbwynt ei effaith ar olygfeydd, gorgysgodi neu edrych drosodd. Fe gafwyd trafodaethau manwl ynglŷn â materion fel storio biniau ac fe gafodd ei newid o gompownd i gael ei leoli o fewn rhan o'r adeilad. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod yr amodau a argymhellir, yn bennaf o safbwynt amseroedd adeiladu a goleuo.

7. Casgliad

Bydd y datblygiad yn cyfarfod â'r angen am dai fforddiadwy yn Llangefni. Mae hwn yn adeilad mawr ond ym marn eich swyddog bydd y dyluniad a'r edrychiad allanol yn gwneud cyfraniad positif i'r dref.

Mae’r trigolion lleol wedi bod yn rhan o’r broses ac y mae’r ymgeiswyr wedi ceisio lliniaru llawer o’u pryderon.

8. Argymhelliad

Awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i **gaiatau’r** cais gyda’r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a’r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda’r cyfryw cais.

Dyluniad Rhif	**Enw’r Dyluniad**
Cynllun Lleoliad Safle	**01**
Arolwg Topograffig	12409-1
Cynllun Safle a Fwriedir	03 Rev E
Cynllun Llawr Isaf a Fwriedir	05 Rev D
Cynllun Llawr Gwaelod Uchaf a Fwriedir	06 Rev G
Cynllun Llawr Cyntaf a Fwriedir	07 Rev E
Cynllun Ail Lawr a Fwriedir	08 Rev D
Drychiadau Gogleddol/ Gorllewinol a Fwriedir	10 Rev C
Drychiadau Deheuol/ Dwyreiniol a Fwriedir	11 Rev C
Croestoriadau Arfaethedig	100 Rev A

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo’r caniatâd cynllunio.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â’r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid toi'r datblygiad a ganiateir yma gyda llechi naturiol grug las Cymreig, neu gyda llechi o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r llechi a fwriedir eu defnyddio ar do'r datblygiad wedi eu cyflwyno a'u cymeradwyo mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid defnyddio'r llechi cymeradwyedig i gario allan y datblygiad.

Rheswm: I warchod cymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig.

(04) Ni cheir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am gynllun yn nodi’r holl ffyrdd o gau i mewn o amgylch ac o fewn y safle boed hynny gyda waliau, ffensys neu

wrychoedd, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r dull o gau i mewn fydd wedi'i gymeradwyo gael ei adeiladu, ei godi neu ei blannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(05) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyn nes fo cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle wedi ei gyflwyno a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Gweithredir y cynllun a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) 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.

(07) Rhaid i waith adeiladu'r datblygiad ganiateir yma, oni bai iddo gael ei ganiatáu yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gael ei wneud o fewn yr amseroedd canlynol:

08:00 i 18:00 awr dydd Llun i ddydd Gwener
08:00 i 13:00 awr ar ddydd Sadwrn
A dim ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau preswylwyr y tai annedd cyfagos.

(08) Pan nodir neu croes linellur hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma bydd raid wynebu'r datblygiad gyda charreg naturiol leol neu gyda charreg naturiol o liw, ansawdd a nodweddion treulio yn y tywydd sy'n debyg i'r garreg leol. Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r garreg a fwriedir eu defnyddio ar y datblygiad gael ei cyflwyno a'u cymeradwyo mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid defnyddio'r garreg cymeradwyedig i gario allan y datblygiad.

Rheswm: I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo lliwiau'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar y wynebau allanol wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r lliwiau fydd wedi'u cymeradwyo i gwblhau'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(10) Rhaid i'r holl gynwysyddion gwastraff, sbwriel ac ailgylchu cael eu storio a'u casglu o'r "Storfa Wastraff ac Ailgylchu" a ddynodir ar y cynlluniau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau preswylwyr y tai annedd cyfagos.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda

y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I leihau y perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) 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 2m. i'r cyfryw wal.

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

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

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(16) Bydd yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn yn cael ei adeiladu/eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a ddangosir ar ddarlun Rhif 03 Rev E
a gymeradwywyd.

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

(17) Rhaid i'r llecyn agored mwynderol (ddynodir fel "Ardal Gardd Lefel Isaf 525m^2") gael ei osod allan cyn bod neb yn byw yn yr adeilad ganiateir yma ac ni chaniateir ei ddefnyddio i unrhyw bwrpas arall wedi hynny.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i sicrhau bod darpariaeth lle agored digonol ar y datblygiad.

(18) Rhaid i'r holl oleuadau sydd i'w gosod yn y datblygiad fod yn destun cynllun goleuo ("y cynllun") fydd yn cydymffurfio gyda Chyfarwyddyd Sefydliad y Peirianwyr Goleuo "Gostwng Llygredd Goleuni (2ail Ddiwygiad) (neu unrhyw fersiynau dilynol neu ddiwygiadau), ac a fydd yn cynnwys:

1) **Manylion llawn (gyda dyluniadau) yn cynnwys uchderau, safle, math o lamp/ luminaire, rheoli pelydr, watedd, adlewyrchyddion, bafflau, lwfrau, cowlin a chyfuchliniau/dosbarthiad lux a ragwelir a diagramau o'r gosodiad ("y gosodiad").**
2) **Oriau ac/neu amlder y defnydd (yn cynnwys unrhyw gyfnodau lle defnyddir llai o ynni).**
3) **Datganiad goleuo gan beiriannydd/ ymgynghorydd cymwys yn nodi effeithiau golau o dderbynwyr sensitif ar briffordd, cyfiawnhad am y gosodiad ac unrhyw fesurau**

lliniaru.

4) **Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd nes caiff yr ymgeisydd a'r awdurdodau cynllunio gadarnhad fod y gosodiad yn unol â'r cynllun (ar gost yr ymgeisydd, gan beiriannydd/ymgynghorydd trydydd parti annibynnol.**
5) **Rhestr gynnal a chadw.**
6) **Hawl yr awdurdod cynllunio lleol i ofyn am wybodaeth gan yr ymgeisydd neu beiriannydd/ymgynghorydd trydydd parti annibynnol (y cyfan ar gost yr ymgeisydd) yng nghyswllt unrhyw un o'r materion sy'n disgyn o fewn cylch amodau 1 i 5 uchod.**

Rheswm: I gadw mwynderau preswylwyr y ty annedd gyfagos.

(19) Ni chaniateir cychwyn gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bydd y manylion draenio canlynol wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol:

1. **Manylion llawn a manylebau ar gyfer yr holl ddraeniau dŵr budr, dŵr wyneb a traeniau tir fydd yn gwasanaethu'r datblygiad (yn cynnwys yr holl fannau parcio a'r ffordd sy'n rhoi mynediad).**
2. **System reoleiddio dŵr wyneb.**

Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon fod wedi'u gweithredu a'u cwblhau cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

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

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D29 (Dyluniad) FF11 (Traffig) FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn
42 (Dyluniad0 48 (Meini Prawf Datblygu Tai)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP2 (Dyluniad)

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2010)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim byd wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **34C529A** Application Number

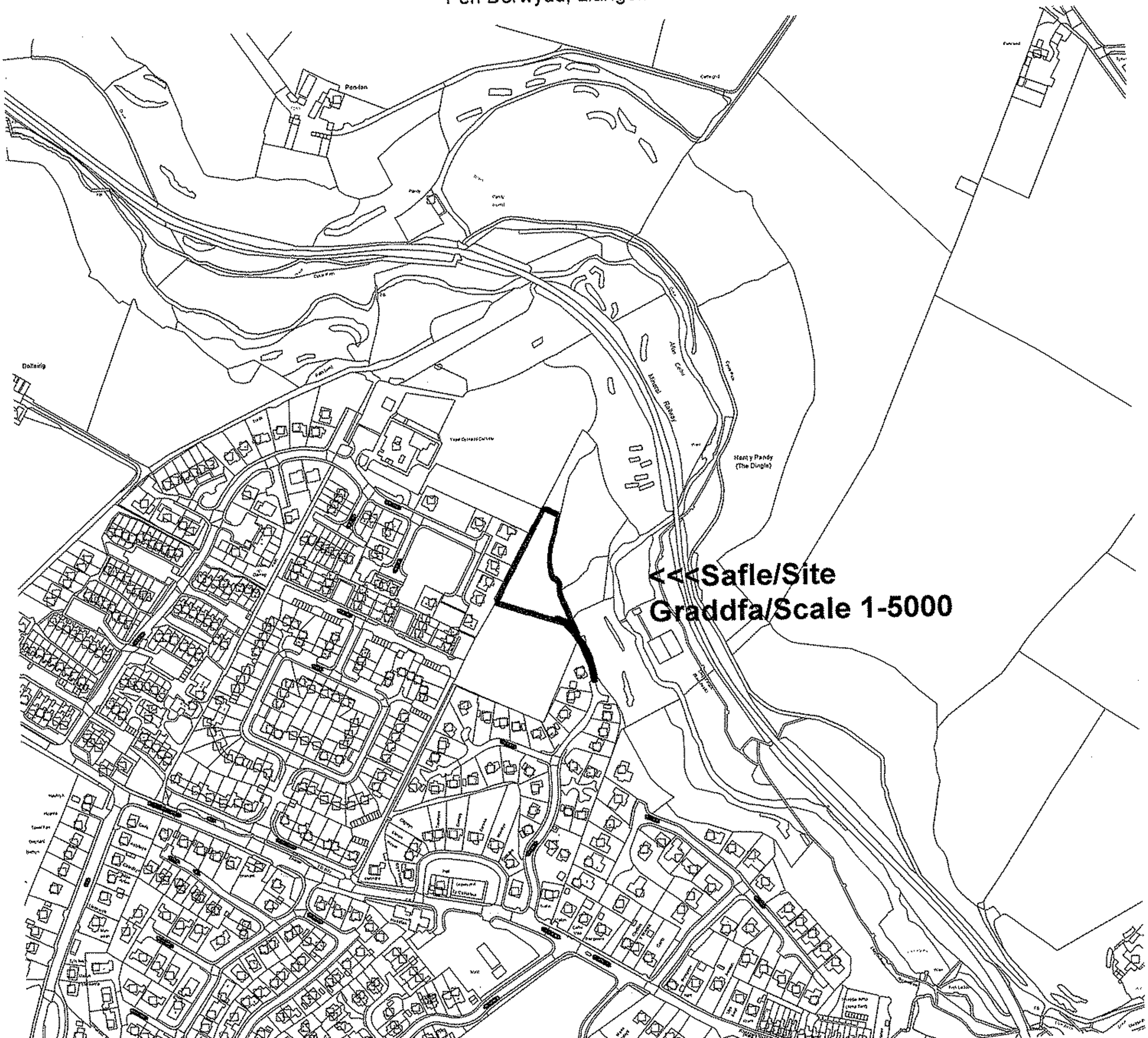
Ymgeisydd Applicant

Mr R Redmayne & Mr C Thomas
c/o Berwyn Owen
Owen Devenport
1st Floor
Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
LL77 7NA

Adnewyddu caniatad cynllunio amlinellol rhif 34C529 ar gyfer codi 11 annedd fforddiadwy ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol ar dir ger

Renewal of outline planning permission ref 34C529 for the erection of 11 affordable dwellings together with alterations to the existing access on land adjoning

Pen Derwydd, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 05/01/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yr aelod lleol sydd wedi gofyn am i’r cais hwn gael ei ddwyn gerbron y pwyllgor cynllunio.

Fe benderfynodd yr aelodau gynnal ymweliad safle ym Mhwyllgor mis Rhagfyr.

Ymwelwyd â’r safle ar 15 Rhagfyr 2010 a bydd aelodau bellach yn gyfarwydd ag ef.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol 34C529 oedd yn caniatau 11 o dai fforddiadwy ar sail eithriad.

Mae safle’r cais yn agos i ochr ogledd-orllewinol Llangefni. Mae’r fynedfa i gerbydau trwy’r stad gyfagos yn Penderwydd.

2. Mater(ion) Allweddol

- A fu unrhyw newid o sylwedd yn yr amgylchiadau ers caniatáu cais rhif 34C529.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A8 Tai Fforddiadwy

Cynllun Lleol Ynys Môn
49 Aneddiadau Diffiniedig
52 Safleoedd o Eithriad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
HP3 Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau – Canolfannau Eilaidd
HP7 Tai Fforddiadwy – Angen am Dai

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol “Tai Fforddiadwy” (2004)

Polisi Cynllunio Cymru (3ydd Gyfrol 2010)

Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12 Adeiladau Cynaliadwy (2009)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Wedi’i alw i mewn i’r pwyllgor ar sail traffig, dim palmant yno a’r angen am dai

fforddiadwy.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio – Rhaid cyflwyno dyluniad manwl ar gyfer y system dwr wyneb gydag unrhyw gais llawn.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Sylwadau.

Tai - Y prif ddangosyddion gyda thai fforddiadwy yw'r rhestr aros am dai cymdeithasol a'r Asesiad Marchnad Dai, a hefyd fe geir arolygon lleol wneir gan Alluogwr Tai Gwledig y Cyngor. Mae'n amlwg o'r wybodaeth hon bod yna angen sylweddol yn parhau am dai fforddiadwy a hynny ychydig yn uwch ym mhrif ganolfannau'r ynys, sydd yn cynnwys Llangefni. Mae yna dystiolaeth i gefnogi'r cais i adnewyddu'r caniatâd fel eithriad i'r polisïau.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Dim sylwadau.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Caniatâd amodol.

Network Rail – Dim gwrthwynebiadau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C529 – Cais amlinellol i godi 11 o dai fforddiadwy a gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol – caniatad amodol 04.12.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynaliadwyaeth

Ers caniatau'r cais blaenorol, bydd angen i'r datblygiad gyrraedd Lefel 3 o'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a chael 6 o gredydau o dan fater Ene1 - Cyfradd Allyrru Annedd. Bwriad y polisi yw lliniaru pethau sy'n achosi newid yn yr hinsawdd a sicrhau dycnwch yn erbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol ac mae amod wedi'i gosod ynglŷn â hyn.

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mae Llangefni yn cael ei nodi fel anheddiad diffiniedig ym mholisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn, ac yn Brif Ganolfan ym mholisi HP3, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ond yn agos i'r ffin honno o dan ddarpariaethau'r ddau gynllun a grybwyllwyd uchod.

Mae Polisi A8 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, 52 o Gynllun Lleol Ynys Môn, HP7 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a Chyfarwyddyd Atodol y Cyngor, Tai Fforddiadwy yn caniatau safleoedd o eithriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy, cyn belled ag y bo'r safle:

1. O fewn neu yn union gyfagos i'r ffin ddatblygu ac yn dderbyniol o safbwynt pob ystyriaeth gynllunio fanwl arall.
2. Bod yna angen am dai fforddiadwy a threfniadau i gadw'r anheddau yn rhai fforddiadwy am byth.

Mae Adain Tai'r Cyngor wedi cadarnhau bod yna angen sylweddol yn parhau am dai fforddiadwy a hynny ychydig yn uwch ym mhrif ganolfannau'r ynys, sydd yn cynnwys Llangefni. Mae yna

dystiolaeth i gefnogi'r cais i adnewyddu'r cais ar sail eithriad i'r polisïau.

Diogelwch Priffyrdd a Cherddwyr

Mae'r Adain Priffyrdd wedi argymell rhoi caniatâd amodol i'r cais. Bydd unrhyw sylwadau ychwanegol yng nghyswllt sylwadau'r aelod lleol a'r gwrthwynebwyr yn cael ei adrodd yn ôl yn llafar i'r pwyllgor.

7. Casgliad

Ni fu unrhyw newidiadau o bwys yn yr amgylchiadau i'r graddau y dylid gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.

8. Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn yr ymatebion ymgynghori sydd ar ôl a restrir uchod, fe ddylid **caniatau'r** cais cynllunio yn amodol ar newid y cytundeb cyfreithiol yng nghyswllt tai fforddiadwy a'r amodau a ganlyn:

(01) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychiad*I gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, a graddfa, mynediad i a thirweddu'r safle (a elwir ar ol hyn y 'materion a gedwir yn ol').

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

(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 anghenion Deddf 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 anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03:04:06 a'r Asesiad Bioamrywiaeth dyddiedig 20:03:06 o dan cais cynllunio rhif 34C529A.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(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, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) 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 mwynderau.

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(09) Bydd yr holl lecynnau o gwmpas y coed/gwrychoedd sydd i'w cadw ac sy'n rhan o'r datblygiad a ganiatawyd trwy hyn, yn cael eu diogelu yn ystod clirio'r safle a'r gwaith adeiladu, gan ffens o ffyn coed gastanen 1 medr o leiaf, a godir 1 medr y tu allan i frig y coed, neu fel arall yn ôl cytundeb a'r awdurdod cynllunio lleol. O fewn y llecynnau hyn bydd lefel bresennol y tir yn cael ei chadw ac ni chant eu defnyddio ar gyfer gosod na storio dim defnyddiau, adeiladau dros dro, offer, peiriannau, na phridd diangen. Os oes angen cloddio ar gyfer gwasanaethau o fewn y llecynnau hyn yna rhaid eu cloddio a'u llenwi'n ôl a llaw, a bydd unrhyw wreiddyn coeden sy'n 50mm. neu fwy o drwch, yn cael ei adael heb ei dorri.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Mae darpariaethau y 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 lles mwynderau.

(11) Rhaid darparu cyswllt i gerddwyr datblygiad i'r Ysgol Corn Hir, a rhaid darparu hyn cyn bod neb yn byw yn yr anneddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) Rhaid darparu manylion ynglyn â dyluniad a dull adeiladu'r ffordd stad a'r ffordd gyswllt cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' (mae copiau o'r ddogfen hon ar gael yn rhad ac am ddim trwy ofyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol amdanynt).

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(14) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb wedi'i gorffen ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) Rhaid gosod cyrbin ar y ffordd/ffyrdd stad, gosod wyneb terfynol ar y llwybrau cerdded a darparu goleuadau cyn i neb symud i fyw i'r annedd olaf ar y stad neu cyn pen 2 blwyddyn i ddechrau gweithio ar y safle neu cyn pen unrhyw gyfnod arall y cytuno'r Awdurdod Cynllunio Lleol arno yn ysgrifenedig, pa ddyddiad bynnag sy'n digwydd cyntaf.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(16) Rhaid i ddwr wyneb a dwr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm. I ddiogelu cyfanrwydd y system Garthffosiaeth Gyhoeddus.

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

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

(18) Ni chaniateir i ddwr wyneb redeg oddi ar y tir 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 amgylched

(19) Mae carthffos gyhoeddus pibell syn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffos Cyhoeddus. Dan y Ddeddf Diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr naill ochr na'r llall i linell ganolig y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(20) Bydd yr unedau a ganiateir yma yn rhai o fath fforddiadwy fel sy'n cael ei ddiffinio yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar Dai Fforddiadwy.

Rheswm: I ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

(21) Rhaid cyflwyno adroddiad coed i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos y coed sydd i'w symud a manylion am unrhyw waith angenrheidiol i goed gan gynnwys gwaith i'r brigau, diogelu'r coed, manylion ffensio. Rhaid i'r adroddiad gynnwys dyluniadau trawsdoriadol o'r ffordd sydd i'w hadeiladu, a rhaid i'r manylion hyn fod gyda'r materion a gadwyd wrth gefn / cais llawn a byddant angen caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau'r gwaith.

Rheswm: I ddiogelu Gorchymyn Cadw Coed Nant y Pandy ac ers lles bioamrywiaeth.

(22) Rhaid darparu manylion llawn o reolaeth gwrychoedd a gwelliannau sydd i'w gwneud a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion hyn fod ynghyd ag unrhyw faterion a gedwir wrth gefn/cais llawn.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(23) Rhaid i ffenestr gefn y llawr cyntaf yn yr unedau a ganiateir yma fod gyda gwydr tywyll bod amser oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(24) Rhaid cadw'r holl wrychoedd presennol a'u cynnal a'u cadw oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(25) Rhaid gwneud arolwg i nodi llinellau ffyrdd hedfan ystlumod gyda manylion yr arolwg yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol am ei gyfarwyddyd ysgrifenedig. Rhaid cynnal yr arolwg cyn dechrau unrhyw waith.

Rheswm: Er budd unrhyw ystlumod all fod ar y safle.

(26) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (1) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a 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.

(27) Bydd y manylion a gyflwynir yn unol ag Amod 1 uchod yn cynnwys dull o wared dwr aflan o dwrwyneb o'r datblygiad.

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

(28) 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 golwg foddhaol i'r datblygiad.

(29) Rhaid adeiladu pob uned breswyl a ganiateir yma i gyrraedd Lefel 3 o leiaf o'r Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a chael 6 credyd o dan Ene1 – Cyfradd Allyrru Annedd (neu unrhyw fesur cyfatebol yn y dyfodol ac/neu safon all gael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol). Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bo:

Asesiad 'Cyfnod Dylunio' a thystysgrifo ac unrhyw gynlluniau diwygiedig a fo eu hangen wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad gael ei adeiladu wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hon.

Ni chaniateir i neb fyw yn yr un o'r unedau (oni bai i hynny gael ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan awdurdod cynllunio lleol, hyd nes y bo asesiad 'Cyfnod Ol Adeiladu' wedi'i wneud gyda Thystysgrif Terfynol wedi'i rhoi allan yn tystio bod 6 o Gredydau o dan Ene 1 - Graddfa Allyrru Annedd wedi'i gyrraedd.

Rheswm I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau dycnwch yn erbyn newidiadau a ragwelir yn y dyfodol o safbwynt newidiadau yn yr hinsawdd.

(30) 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 golwg foddhaol i'r datblygiad.

Er Gwybodaeth

Rhaid yr hysbyseb penderfyniad gael ei ddarllen gyda thelerau'r cytundeb cyfreithiol o'r (***). Yr ydych yn cael eich cynghori I fodloni eich hyn bod ganddo'ch yr holl ddogfennau.

Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân. Fe'ch cynghorir i gysylltu â'r Adran Rheolaeth Adeiladu i ganfod os y bydd angen eu cymeradwyaeth ar gyfer y gwaith arfaethedig.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D29 (Dyluniad) FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio) FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

42 (Dyluniad) 48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP2 (Dyluniad)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Cafwyd 8 lythyr ac ddeiseb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Ffordd sy'n rhoi mynediad yn gul
- Swm y traffig
- Mwynderau ar Stad Penderwydd
- Yn gofyn a ellir defnyddio ffordd arall i wasanaethu'r datblygiad
- Digon o dai fforddiadwy ar gael yn Llangefni
- Dim palmant
- Peryglon priffordd yn fwy oherwydd dyluniad cynllun agored y stad.
- Y fynedfa'n cael ei ddefnyddio fel lle anffurfiol i dorri ar draws gan blant.
- Tebygrwydd bod ystlumod yn yr ardal.
- Materion cadwraeth natur.

Fe ddywed un llythyr y dylid gosod amod ar y caniatâd yn gofyn bod ffordd y stad yn cael ei chadw'n lan bob amser.