7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **31C210G** Application Number

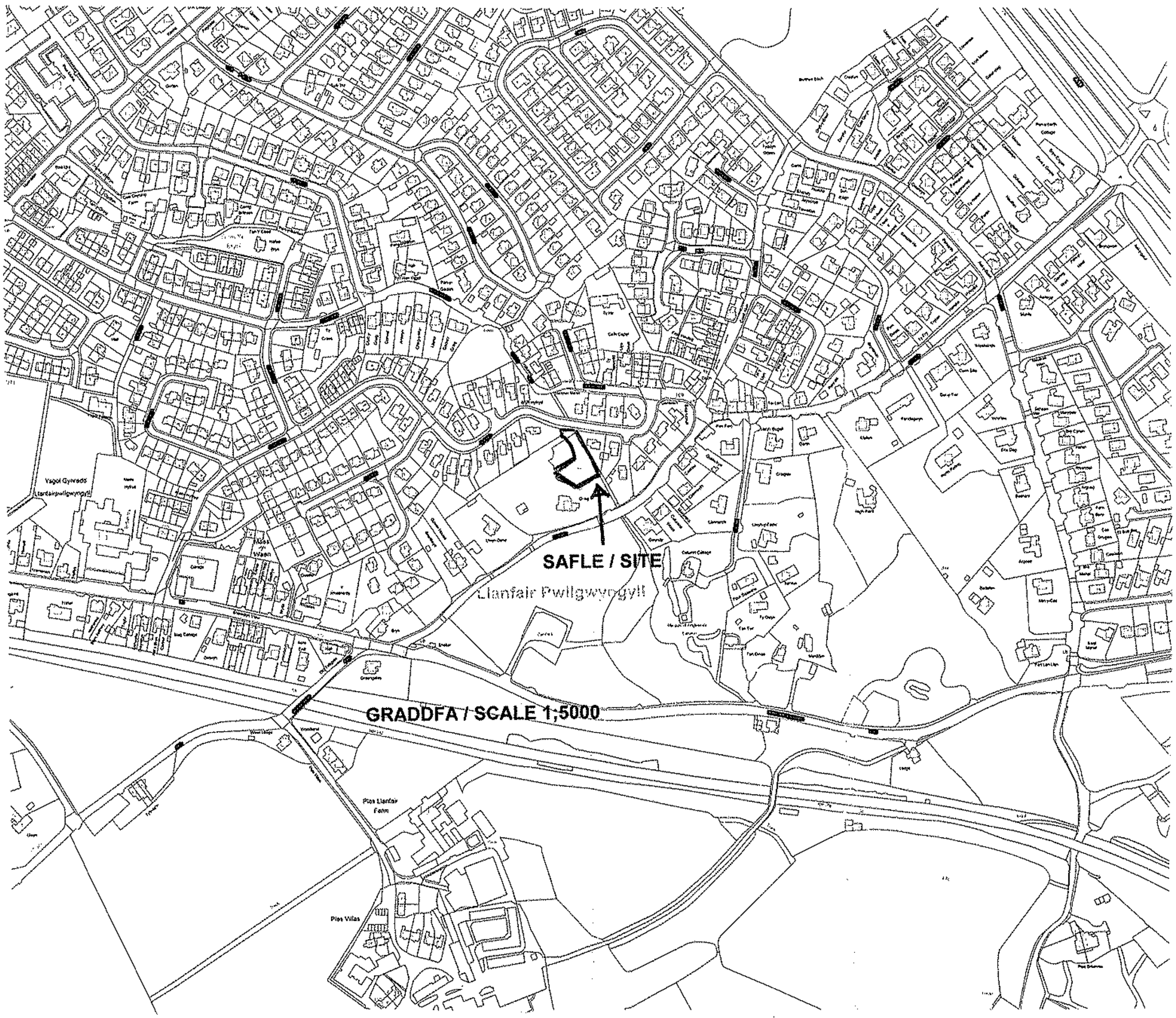
Ymgeisydd Applicant

Mr. & Mrs. B. Madkour
c/o PL Planning
Commodore House
51 Conway Road
Colwyn Bay
LL29 7AW

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn

Outline application for the erection of a dwellinghouse on land at

Craig, Lôn y Craig, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol sy'n dweud: uchder uwchben y grib, mwynderau a thrafnidiaeth fel pryderon.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mawrth 2011 fe benderfynodd yr Aelodau wneud ymweliad safle.

Ymwelwyd a'r safle ar 16 Mawrth a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd a'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gellir mynd i mewn i'r safle oddi ar Cil y Graig ac y mae wedi'i leoli ar graig sy'n brigo i'r wyneb gyda llwybr troed yn rhedeg ger ei hochr.

Mae anheddau o wahanol ddyluniadau o gwmpas y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion Priffyrdd
A fydd yna niwed i fwynderau preswyl
Effaith weledol

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 Lleoliad Tir ar gyfer Tai
A3 Maint a Chyfnodi Tai
D4 Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol
26 Parcio
41 Cadwraeth Adeiladau
48 Meini Prawf Datblygu Tai
49 Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (stopiwyd 2005)

GP1 Polisi Cyffredinol
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad y Dirwedd
EN12 Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
HP3 Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

TAN 18 Priffyrdd
TAN 12 Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r Aelod Lleol wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor am y rhesymau a roddwyd uchod.

Cyngor Cymuned – dim sylwadau

Priffyrdd – Amodau

Dwr Cymru – Amodau

Draenio – Sylwadau

Mae 6 llythyr wedi'u derbyn yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

Mynedfa beryglus ar ben yr allt
Yn gwrthwynebu unrhyw newidiadau all fod i'r cyhoedd

Llwybr troed
Colli preifatrwydd
Mae hwn yn lwybr bws ac yn cael ei ddefnyddio gan nifer o gerbydau
Pryder ynglŷn ag uchder yr adeilad o fewn yr ardal o gwmpas
Byddai'n edrych drosodd yn uniongyrchol i lofft yr ysgrifennwr
Byddai'r adeilad i'w weld yn amlwg iawn ac yn edrych i lawr ar sawl eiddo
Gwaith cloddio'r sylfeini yn achos pryder a gall peiriannau tyllu a dirgrynu achosi difrod
Efallai y bydd problemau gyda'r draeniau
Mae swm y traffig yn llawer mwy yn awr na phan dderbyniwyd egwyddor y fynedfa
Mae yna lawer o gerbydau sy'n danfon nwyddau yn defnyddio'r ffordd y dyddiau hyn

Fe gafwyd deiseb gyda 55 wedi'i llofnodi yn dweud:

"Rydym ni sydd wedi arwyddo isod yn dymuno cofrestru ein gwrthwynebiad cryf i'r cais cynllunio amlinellol arfaethedig am annedd ar y pwynt uchel y tu ôl i Y Graig. Mae'r fynedfa arfaethedig ar ben yr allt ac mae gennym bryderon mawr am ddiogelwch holl ddefnyddwyr y ffordd hon sy'n un brysur iawn".

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C210 - Dymchwel yr adeilad presennol a chodi 3 annedd, gwaith altro i'r fynedfa. Caniatawyd Apêl 06/11/98

31C210A/LB – fel uchod caniatau 03/04/98

31C210B – Codi garej ddwbl caniatau 22/09/09

31C210C – adnewyddu 31C210 caniatau 06/06/03

31C210D - adnewyddu 31C210B caniatau 01/11/04

31C210E/LB- Caniatad Adeilad Rhestredig i waith altro i wal yr ardd - caniatau 28/05/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Materion Priffyrdd

Mae'r cais wedi'i anfon ymlaen i Beirianwyr Adran Priffyrdd y Cyngor sy'n dweud:

"Mae'r datblygiad arfaethedig yn bwriadu gwneud defnydd o fynedfa nad yw wedi'i adeiladu eto ac a ganiatawyd yn flaenorol o dan ganiatâd 31C210 ac yr wyf ar ddeall a ganiatawyd ar apel. Felly mae'r egwyddor o gael mynedfa wedi'i sefydlu.

Mae'r pwynt mynediad sydd eisoes wedi'i ganiatáu mewn lleoliad amlwg ar ben yr allt ac mae'r gweledegd i'r ddau gyfeiriad o'r fynedfa arfaethedig, yn ogystal â'r pellter stopio o'r ddau gyfeiriad yn bodloni'r cyfarwyddyd

presennol yn TAN 18 a’r Maniwal Strydoedd.

Mae gosodiad dangosol y fynedfa i’r cais presennol yn ceisio ymuno â’r briffordd mewn ffordd anuniongyrchol h.y. trwy ymuno â’r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol. O ystyried y defnydd presennol wneir o Cil y Graig a’r datblygiad a ganiatawyd yn flaenorol ar apêl nid wyf yn ystyried y bydd annedd arall yn y lleoliad hwn yn cael effaith sylweddol ar y briffordd bresennol.”

Yng ngoleuni’r sylwadau hyn nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail priffyrdd.

Fydd yna unrhyw newid i fwynderau preswyl?

Er bod hwn yn safle uchel a bod anheddau eraill gerllaw, oherwydd cynnwys ffens sgrinio a chyfyngu uchder yr annedd arfaethedig i annedd unllawr, ni fydd niwed i fwynderau oherwydd edrych drosodd yn cyfiawnhau gwrthod y cais. At hyn, fe all union leoliad a gosodiad yr annedd arfaethedig gael ei benderfynu pan geir y cais manwl er mwyn sicrhau bod mwynderau preswyl yn cael eu diogelu ymhellach.

Effaith Weledol

Mae’n cael ei gydnabod bod hwn yn safle uchel ac y bydd yr annedd arfaethedig ar lefel uwch na’r anheddau o gwmpas. Fodd bynnag, bydd cyfyngu uchder yr annedd i un llawr yn unig, a chynnwys ffensio a thirlunio, yn helpu i liniaru unrhyw niwed. Ni fydd annedd unllawr yn cael ei sgrinio gan ffens 1.8m o uchder a gwaith plannu yn cael effaith niweidiol ar edrychiad gweledol y lleoliad i’r graddau y gellir gwrthod y cais. Yn wir, nid yw’n cael ei ystyried y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais ar apêl.

Ymhellach i hyn, nid oes gan Adain Cadwraeth / Amgylchedd Adeiledig y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i’r cynllun ac nid yw’r Adain yn ystyried y byddai yna unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig sydd gerllaw.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf 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 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) Unllawr fydd yr adeilad(au) y bwriedir ei godi/eu codi ar y safle.

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

(05) Ni fydd orffen waith allanol y byngalo arfaethedig yn cael ei ystyried hyd oni fydd y cais manwl wedi ei gyflwyno.

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

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

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

(07) Rhaid codi ffens 1.8m o uchder o amgylch y safle mewn lleoliadau fydd wedi'u cytuno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Rhaid codi'r ffens cyn bod neb yn byw yn yr annedd a'i chynnal a'i chadw.

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

(08) Rhaid i osodiad a dyluniad y fynedfa i'r safle fod yn unol â manylion pellach y bydd yn rhaid eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn dechrau'r datblygiad.

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

(09) Rhaid i'r dreifs i gerbydau gael eu hadeiladu gyda'u graddiant heb fod yn fwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ochr i mewn y llwybr troed cyfagos.

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun gynnwys darpariaeth i rwystro i ddŵr wyneb lifo i'r briffordd. Rhaid cwblhau'r cynllun cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er budd diogelwch y ffordd ac i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

(11) 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: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(12) Rhaid cyflwyno manylion am lefelau'r llawr presennol a lefelau'r llawr arfaethedig, lefelau'r llawr gorffenedig a chroesdoriadau fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl

Rheswm: Er lles mwynderau.

(13) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). 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 geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(14) 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

(15) 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o’r garthffos gyhoeddus

(17) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol.

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 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.

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

Rhif y Cais: **35C87C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr B Walton
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Newid defnydd adeiladau allanol i ffurfio 7 uned preswyl ynghyd a gosod orsaf breifat i drin carthion yn

Conversion of existing outbuildings into 7 residential unit together with the installation of a private treatment plant at

Tros Y Marian, Llangoed

Pwyllgor Cynllunio: 06/04/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(MTD)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol. Bydd yr Aelodau'n cofio ymweld â'r safle ar ôl y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhen draw trac preifat gyda rhan o'r trac yn cael ei rannu. Ar y safle fe geir clwstwr o adeiladau allanol amaethyddol rhestredig.

Y bwriad yw addasu'r adeiladau i greu 7 annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r gwaith y bwriedir ei wneud i'r adeiladau yn dderbyniol?

Ystyriaethau Priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 Diogelu'r Amgylchedd
Polisi D4 Safle a Dyluniad
Polisi D21 Adeiladau Rhestredig
Polisi D29 Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 26 Parcio Ceir
Polisi 30 Tirlun
Polisi 32 Tirlun
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 Dyluniad
Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 55 Addasiadau

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a (Stopiwyd 2005)

Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN 13 Cadwraeth Adeiladau
Polisi HP8 Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru

TAN 12 Dyluniad

CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r Aelod Lleol wedi datgan diddordeb

Cyngor Cymuned - Pryderon ynglŷn â thraffig yn defnyddio'r lôn gul ac y mae'r safle o fewn yr AHNE

Priffyrdd – Amodau

Asiantaeth yr Amgylchedd – Amod

Dwr Cymru – Dim sylwadau

Cafwyd 47 o lythyrau gyda'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Pryderon oherwydd bod mynediad un eiddo cyfagos wedi'i daro gan gerbydau
Bydd cymeriad yr adeiladau'n cael eu niweidio
Bydd symud coed yn niweidio cymeriad
Bywyd gwyllt yn cael ei niweidio
Bod planhigion prin yn cael eu difrodi
Mae hon yn AHNE
Gallai 14 o geir ychwanegol ddefnyddio'r ffyrdd cul
Mae'r ffyrdd mynediad yn gul iawn gyda gwelededd gwael
Bydd traffig sy'n mynd i'r safle yn croesi rhan o lwybr Arfordirol Ynys Môn
Byddai'r cynnig yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal o gwmpas a'r AHNE
Cynnydd mewn goleuadau a thraffig
Y ffyrdd yn gul a dim lle pasio
Beth fwriedir ei wneud gyda chasglu gwastraff
Dylid gwneud gwelliannau i'r fynedfa hyd at y cilbostiau yn TrosyMarian. Heb wneud hyn byddai ansawdd y datblygiad yn cael ei effeithio.
Fe allai cadw'r giatiau achosi problemau.
Mae'r ffordd yn hynod o gul mewn rhai llefydd.
Beth fydd yn digwydd gyda'r trac sy'n rhoi mynediad – a fydd yn cael ei uwchraddio gan roi iddo deimlad mwy trefol.
Pryderon ynglŷn â'r effaith ar amwynder y getws fydd gerllaw croeslon lawer mwy yn y ffordd.
Mae'r unedau yn fychan ac o faint cartref cyntaf gydag ond ychydig le i deulu sy'n tyfu.
Bydd y lleoliad hyfryd yn eu rhoi allan o gyrraedd prynwyr tro cyntaf.
Maent yn bell oddi wrth fwynderau'r pentref.
Does dim angen 7 uned yma.
Mae yna ystlumod a thylluanod.
Mae hwn yn AHNE, Tirwedd Hanesyddol, AAS ac y mae Llwybr Arfordir Ynys Môn yma.
Does dim digon o wybodaeth, un weledol yw'r adroddiad strwythurol yn unig.
Mae hyn yn orddatblygu.
Bydd y cymeriad yn cael ei golli.
Y cynlluniau'n anghywir.
Ni ddylid symud coed i ffwrdd a dylid eu diogelu.
Bydd y ffyrdd yn cael eu niweidio.
Mae'r datblygiad yn groes i bolisi cynllunio.
Mae'r ffordd yn rhy gul i fysus.
Byddai'r cynigion yn rhagfarnu bwriadau'r ysgrifennwr i ddatblygu.
Mae'r datganiad dyluniad a mynediad yn gyfyngedig.
Does dim datganiad Iaith Gymraeg.
Fe allai greu cynsail.
Bydd problemau gyda cherbydau adeiladu.
Bydd y rhain yn ail gartrefi.
Cafodd y felin wynt ei gwrthod ar sail mynediad / priffyrdd.

Bydd y fynedfa yn awr yn gwasanaethu 10 o unedau preswyl, fferm a chaeau dros ardal ehangach. Mae tyllau mawr ynddi, mae'n gul mewn rhai llefydd ac y mae giât sy'n golygu bod unrhyw gerbyd mawr yn blocio'r briffordd pan fo raid i'r gyrrwr agor a chau'r giât.

Mae Glanrafon yn cael ei ddefnyddio gan gerddwyr, gweithwyr lleol, pobl wedi ymddeol ac mae'n cael ei defnyddio'n rheolaidd gan gerbydau fferm.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

35C87 Gwelliannau i Tros yr Marian - Caniatau 22/9/89

35C87A Caniatad Adeilad Rhestredig i'r uchod – Caniatau 24/10/89

35C87B/LB Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer ail doi – Caniatau 29/9/98

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyrir bod y gwaith a fwriedir yn gweddu a'i fod hefyd o fewn ysbryd a naws y polisïau a'r cyfarwyddyd sy'n berthnasol. Hefyd, oherwydd bod yr adeiladau yn rhai rhestredig bydd ceisiadau am Ganiatâd Adeiladu Rhestredig yn cael eu cyflwyno i CADW ar gyfer ei gymeradwyaeth. Bydd addasrwydd y gwaith yn cael ei sgriwtineiddio unwaith yn rhagor yn ystod y cyfnod hwnnw.

Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y tirwedd ac o ran termau cadwraeth natur.

Prif amcan unrhyw ddynodiad AHNE yw cadw a gwella eu harddwch naturiol. Mae yna ddyletswydd ar awdurdodau lleol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod yn bleidiol i gadw eu harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Bydd y gwaith a fwriedir yn gweddu gyda'r ardal a bydd yn cydymffurfio gyda'r amcanion uchod ac yn ceisio cadw'r adeiladau rhestredig yr un pryd.
O safbwynt materion priffyrdd mae'n cael ei gydnabod bod yna lawer o bryder ynglŷn â diogelwch y briffordd a'r niwed a'r peryglon y gall y cynigion eu cyflwyno.

Ymgynghorwyd gyda Pheirianwyr Adran Priffyrdd y Cyngor ynglŷn â'r cynnig ac y mae'r Adran wedi apwyntio Ymgynghorwyr i edrych i mewn i'r mater. Yn dilyn edrych ar gyngor yr Ymgynghorwyr hyn, nid yw'r Adran Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynllun arfaethedig ac y mae'n awgrymu rhai amodau. O safbwynt y trac oddi ar y briffordd gyhoeddus, dylid nodi mai trac preifat yw hwn ac nid yw'n rhan o'r briffordd gyhoeddus. Hefyd, rydym o'r farn pe byddai'r trac yn cael ei uwchraddio / darmacio, yna byddai hyn yn niweidio cymeriad y lleoliad.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn parchu ffurf a chymeriad yr adeiladau presennol a hefyd y dirwedd lle ceir y safle.

Tra bod yna lawer o bryderon yn lleol ynglŷn â materion priffyrdd, nid yw Peirianwyr Adran Briffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r cynllun.

8. Argymhelliad

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) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asffaltic / concrid am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifordd 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: Er lles diogelwch y briffordd

(03) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd

(05) 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.

(06) 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.

(07) 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.

(08) Ni fydd gwaith datblygu yn digwydd hyd oni fydd yr ymgeisydd neu ei asiant neu yr olynwyr mewn teitl wedi sicrhau ar raglen o waith archeolegol yn unol gyda chynllun ysgrifenedig o ymchwil - cynllun wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd / asiant i'r awdurdod cynllunio lleol a'r ddwy ochr wedi cytuno arno.

Rheswm: Er mwyn cofnodi unrhyw olion archeolegol o bwys a allai fod ar y safle.

(09) Cyn cychwyn unrhyw waith, bydd arolwg rhywogaethau'n cael ei gyflwyno i'r ACLl ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ac ar gyfer cyfarwyddyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd unrhyw rywogaethau a ddiogelir yn cael niwed.

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad a gymeradwyir gan y caniatad hwn hyd nes y bo cynllun ar gyfer cludo draeniad aflan i waith trin preifat wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ni chaniateir dechrau defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y cyfryw waith trin wedi'i adeiladu.
Rheswm: Atal llygru'r amgylchedd dyfrol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim