10.1 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **33C125G** Application Number

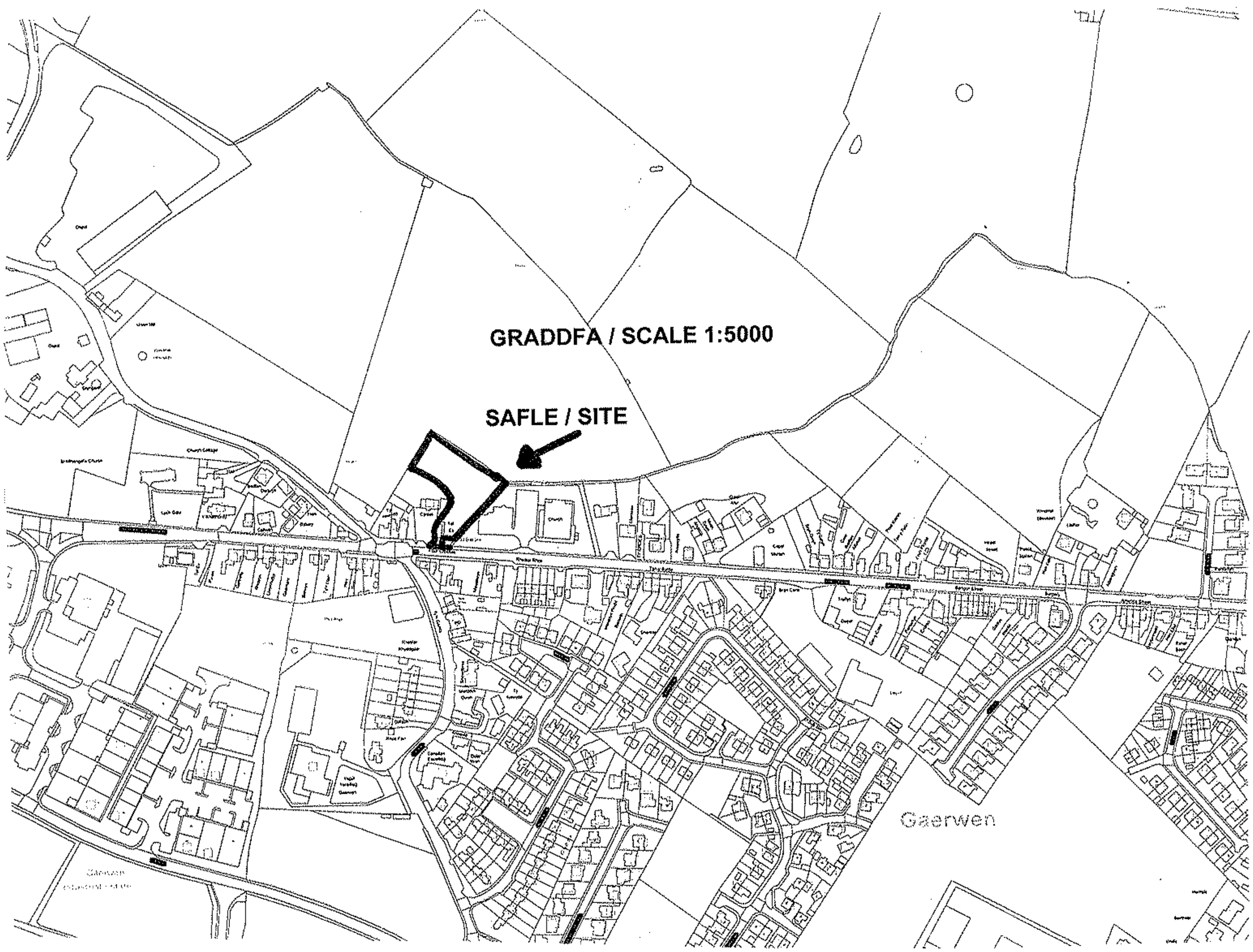
Ymgeisydd Applicant

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

Cias llawn ar gfyer codi 5 annedd un llawr ynghyd a creu mynedfa i gerbydau ar dir ger

Full application for the erection of 5 no. single storey dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to

Cynlas, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yng nghanol pentref Gaerwen ger yr eglwys. Ardal o dir pori agored ydyw yng nghefn y byngalo a elwir yn Cynlas.

Mae hwn yn gais llawn i godi 5 annedd ar y safle a hefyd i greu mynedfa newydd i gerbydau ymlaen i'r A5.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Gaerwen yn y Cynllun Lleol ond mae'r safle wedi'i gynnwys o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw – pa mor dderbyniol yw'r egwyddor o ddatblygu, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal leol a'i effaith ar faterion draenio.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 : Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 : Graddfa a chyfnod datblygiad tai newydd
Polisi D28: Llechi Mwynderol Naturiol
Polisi D29 : Safon dyluniad
Polisi D32 : Polisi Tirlunio
FF12 : Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 : Polisi Cyffredinol
Polisi 28 : Parcio Ceir
Polisi 42 : Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 : Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 : Polisi Cyffredinol
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi TR10 : Safonau Parcio

Polisi HP2 : Dwysedd Tai
Polisi HP3 : Datblygiad Tai Newydd – prif ganolfannau a chanolfannau eilaidd
Polisi CA6 : Rhediad dwr wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Cyfarwyddyd Dylunio

Polisi Cenedlaethol sy'n Berthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4)
TAN 12 : Dyluniad
TAN 22 : Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Amodau

Priffyrdd – Yn ailadrodd yr argymhelliad blaenorol – amodau

Draenio - Yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglyn â'r ffyrdd o gael gwared o ddŵr wyneb

Asiantaeth yr Amgylchedd - Pryderon ynglŷn â materion risg llifogydd - amodau'r caniatâd amlinellol heb eu bodloni yn y cynllun a gyflwynwyd. Cynllun diwygiedig wedi'i dderbyn ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn amodol ar ymgorffori mesurau ychwanegol yn unol â'r caniatâd amlinellol blaenorol.

Ymgynghori cyhoeddus – Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu. Y prif faterion a godwyd oedd:

i) Dŵr yn rhedeg o'r dreif sy'n arwain i Cynlas yn cael effaith ar eiddo cyfagos.
ii) Pryderon ynglŷn â'r cynllun draenio arfaethedig ar gyfer y safle.

Anfonwyd copi o'r llythyr i Asiantaeth yr Amgylchedd ac mae ei adroddiad dyddiedig 7 Gorffennaf 2011 yn cadarnhau bod y materion a godwyd eisoes wedi'u codi o'r blaen mewn perthynas â chynigion datblygu blaenorol ac fe arweiniodd hynny at osod amodau i sicrhau bod mesurau lliniaru llifogydd yn cael eu hymgorffori yn y dyluniad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C125D Cais cynllunio amlinellol i godi 5 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen - caniatau 13/5/04

33C125E/DA Cais manwl am y materion canlynol a gadwyd yn ôl 1) dylunaid yr adeiladau a 2) edrychiad allanol i godi 5 annedd ar dir ger Cynlas, Gaerwen – caniatau 18/4/08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o ddatblygu: Tra bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y Cynllun Lleol, y mae wedi'i gynnwys o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Gaerwen o dan y CDU a Stopiwyd. Fe dderbyniwyd y

datblygiad arfaethedig cyn hyn a hynny trwy roi caniatâd amlinellol a chaniatâd wedi hynny i'r materion wrth gefn. Ystyrir bod y cynnig hwn yn un sy'n gorffen yr anheddiad yn grwn. Mae'r cynllun sy'n cael ei gyflwyno yma i bob pwrpas yn ail-ddylunio'r anheddau gafodd eu cymeradwyo o'r blaen ond gyda'r un gosodiad, i raddau helaeth, ac oedd yn y caniatâd hwnnw.

Materion Priffyrdd : Mae'r Adain Briffyrdd wedi awgrymu amodau ynglŷn â'r fynedfa i'r safle ac mae'n fodlon gyda'r cynigion yn gyffredinol. Rhoddwyd Rhybudd i'r perchennog tir cyfagos er mwyn sicrhau bod y lleiniau gweledledd yn cael eu cadw'n glir o unrhyw rwystr a hynny er lles diogelwch y briffordd. Mae'r cynnig yn un am 5 byngalo yn cael eu gwasanaethu gan ffordd stad fydd yn mynd allan yn uniongyrchol i'r A5. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt y briffordd.

Draenio a llifogydd : Fe ddeliodd Asiantaeth yr Amgylchedd a'r Adain Ddraenio mewn peth manylder gyda'r materion draenio oedd ynglŷn â'r safle cyn i ganiatâd amlinellol gael ei roi o'r blaen. Fe roddwyd amodau ynghlwm wrth y caniatâd hwnnw yn cynnwys cadw llecyn yn glir rhag cael ei ddatblygu gerllaw'r afon sy'n rhedeg ar hyd terfyn y safle. Roedd y cynllun ar gyfer y caniatâd cynllunio llawn sydd yn destun y cais hwn fel ei cyflwynwyd yn wreiddiol yn anwybyddu'r gofynion hyn ac roedd siediau yn y gerddi, er enghraifft, yn crwydro i mewn i'r darn tir oedd wedi'i diogelu. Mae gosodiad y cynllun wedi cael ei newid er mwyn mynd i'r afael â'r materion a godwyd ac mae symiau ychwanegol ynglŷn â'r draenio wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cynigion. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn ystyried bod y cynllun yn dderbyniol o safbwynt risgiau llifogydd cyn belled a bod yr holl waith angenrheidiol yn cael ei gynnwys a bod amod yn cael ei gosod i'r perwyl hwn.

Materion Mwynderau : Fe ddyluniwyd y cynnig er mwyn cynnwys yr annedd bresennol yn Cynlas. Nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid cyfagos eraill nac yn niweidio cymeriad yr ardal yn gyffredinol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig hwn yn un sydd yn darfod yn anheddiad yn grwn ac y mae dyluniad a gosodiad y 5 byngalo arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt mwynderau. Ystyrir bod materion Priffyrdd yn dderbyniol ac mae'r cynllun wedi'i ail-ddylunio o ran y gosodiad er mwyn delio â phryderon ynglŷn â draenio a risg llifogydd.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r
caniatâd hwn ag ef heb fod yn hwyrach na diwedd pum mlynedd sy'n dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid lleoli'r adeilad(au) yn y safle(oedd) a
nodir ar y cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith
datblygu hyd nes bod samplau neu daflenni yn dangos y deunyddiau gorffen allanol sydd i'w defnyddio yn y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio'r deunyddiau y cytunwyd arnynt yn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw fel deunydd toi'r anheddau arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(05) Bydd y safle'n cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu'n unol á chynllun i'w gytuno arno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai 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 bum mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio â chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o fantioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(06) Rhaid gosod lefelau'r lloriau gorffenedig ar 450mm uwch ben lefelau'r llawr presennol yn unol â manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd.

(07) Ni chaniateir codi lefelau'r tir ac ni chaniateir codi unrhyw adeiladau na strwythurau o fewn 4m i dop torlan y dyfrgwrs ac ni chaniateir codi lefelau'r tir ar hyd ffin ogleddol y safle fel a ddangosir mewn coch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd.

(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo troedffordd wedi'i hymgorffori ar hyd ffin y dyfrgwrs yn unol â manylion fydd wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid cynnal a chadw'r droedffordd am byth wedi hynny.

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd

(09) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddigwydd hyd nes y bo manylion am y mesurau a amlinellir yn llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd dyddiedig 14 Mehefin 2011 (cyfeirnod NT/2011/112242/03-L01) (draen tir i'w ddarparu ar hyd y ffin ogleddol, symud ymaith y llaid sydd wedi casglu, ail dorri'r dyfrgwrs a symud y cwlfert mynediad i ffwrdd) wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu ar y cynllun a ganiateir yma hyd nes y bo'r mesurau sydd angen iddynt gael eu cytuno o dan yr amodau hyn wedi'u gweithredu yn unol â'r manylion cytunedig a'u bod yn weithredol.

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd

(10) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 1, Dosbarthiadau A, B ac E o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel ei diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn ail osod neu'n diddymu'r Gorchymyn hwnnw) yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau deiliaid cyfagos ac i atal y risg gynyddol o lifogydd.

(11) Ni cheir dechrau unrhyw waith datblygu hyd
nes y bo'r fynedfa wedi'i gosod allan a'i hadeiladu'n hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais dyddiedig 30:03:04 ac sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn a'i bod ar gael i'w defnyddio.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Rhaid cwblhau'r ffordd(ffyrdd) stad i
orffeniad cwrs seiliol gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn weithredol cyn dechrau unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd (ffyrdd) stad a'i fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' (mae copïau o'r ddogfen hon ar gael am ddim o ofyn amdanynt gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol).

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid i ffordd(ffyrdd) y stad fod wedi'u cyrbio a'r gerbydlon a'r llwybrau wedi'u hwynebu'n derfynol a'u goleuo cyn bod neb yn byw yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn dwy flynedd i ddechrau'r gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod arall fydd wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol, p'run bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Rhaid i'r anheddau 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 Rhagfyr 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.

(16) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau 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 Rhagfyr 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.

(17) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau 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 Rhagfyr 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.

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

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

(19) 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.

(20) 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.

(21) Ni fydd dim gwaith datblygu yn digwydd hyd oni fydd y datblygwr wedi paratoi cynllun draeniad cynhwysfawr a chyfunol i'r safle yn dangos sut y ceir gwared o garthffoisaeth, dwr wyneb a dwr tir a sicrhau caniatad ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu i'r datblygiad ac na fydd y rheini'n cael effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar y garthffos gyhoeddus sydd yno ar hyn o bryd.

9. Polisiau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

10.2 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

Rhif y Cais: **48C168A** Application Number

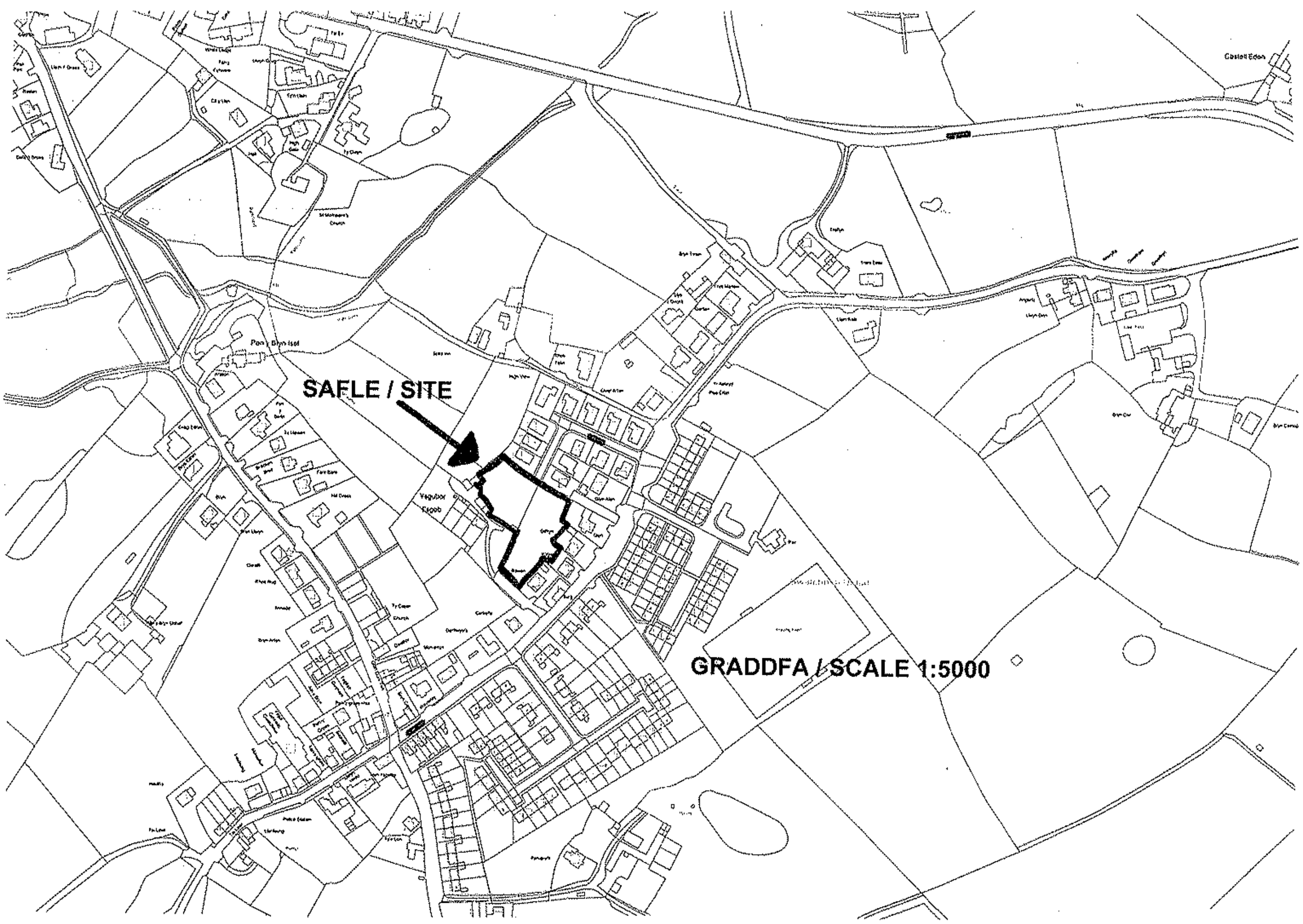
Ymgeisydd Applicant

Mr. Alan Griffiths
c/o WM Design & Architecture Ltd
Pier House
St Georges Road
Menai Bridge
Anglesey
LL59 5EY

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir ger

Outline application for residential development on land adjacent to

Llain Delyn, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais hwn yn cael ei gyfeirio i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ddau reswm sef:

i) Ar ofyn yr Aelod Lleol

ii) Mae safle'r cais yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai yn ôl Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac felly y mae yn tynnu'n groes i'r polisïau presennol. Fodd bynnag, mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Gwalchmai ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac rydym yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer datblygiad preswyl ar y safle, sef eiddo unllawr ar wahân. Dim ond y ffordd o fynd i mewn i'r safle a gosodiad y safle sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais hwn.

Mae'r safle ar ben stad breswyl o eiddo unllawr. Yn ffrynt safle'r cais ac yn ffryntio'r briffordd fe geir y feddygfa leol a rhes o eiddo unllawr ar wahân.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw – a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau presennol a rhai sy'n esblygu, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid y tai cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Ardal Tirwedd Arbennig
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig
Polisi 52 – Safleoedd o Eithriad
Polisi 53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai
Polisi A3 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth
Polisi SG6 – Rhediad Dŵr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4) Chwefror 2011

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Galw-i-mewn – problemau priffyrdd, mynediad trwy stad y Cyngor

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yma

Priffyrdd – yn argymell rhoi caniatâd amodol

Swyddog Llwybrau – sylwadau safonol

Draenio – Manylion draenio yn dderbyniol mewn egwyddor ond bydd angen mwy o fanylion draenio fel rhan o gais llawn neu fanwl.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – yn argymell rhoi caniatâd amodol.

Dŵr Cymru – yn argymell rhoi caniatâd amodol

Tai – Mae 22 o bobl wedi rhestru Gwalchmai fel eu dewis 1af neu eu 2ail ddewis.

Fe roddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Fe osodwyd y rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Chwefror 2011 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 1 llythyr gyda 10 llofnod arno a 4 llythyr arall wedi'u derbyn yn yr adran. Y prif faterion oedd yn cael eu codi oedd:

i) Bydd agor y cul-de-sac yn Llain Delyn i wasanaethu'r cynnig yn golygu mwy o symudiadau cerbydau ar hyd Llain Delyn sydd wedi bod yn le ddiogel i blant cyn hyn.

ii) Cafwyd sylwadau sy'n gwrthddweud ei gilydd mai'r fynedfa sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu Ysgubor Esgob sydd hefyd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd fyddai'r ffordd fwyaf diogel o wasanaethu'r cynnig. Fodd bynnag, mae llythyrau eraill a dderbyniwyd yn dweud na ddylai'r fynedfa i'r safle fod ar hyd y ffordd hon ar unrhyw gyfrif.

iii) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol gyda pherchnogion yn cael eu cynghori bod y system ddraenio wedi gwaethygu ac nad oedd yn addas ond ar gyfer yr eiddo y maent yn eu gwasanaethu ar hyn o bryd. Mae arogleuon drwg wedi codi o'r draeniau yn y gorffennol.

iv) Nid oes unrhyw fanylion am y dull y bwriedir ffensio'r safle yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl hynny wedi cael eu cyflwyno fel rhan o'r cais hwn.

v) Mae'r annedd ar blot 6 a'r garej ar blot 7 wedi'u lleoli'n agos i'r ffin gyda'r adeiladau cyfagos ac felly fe allai difrod gael ei wneud i'r adeiladau yn ystod y cyfnod adeiladu ac nid oes unrhyw fynedfa yn cael ei ddangos ar y cynlluniau ar gyfer cynnal a chadw'r adeiladau hyn.

vi) Edrych tros eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd a diogelwch.

vii) Styrbans cyffredinol oherwydd sŵn a llwch yn ystod adeiladu'r anheddau.

viii) Mae'r cynnig yn groes i'r polisïau cyfredol.

ix) Dim angen am dai ychwanegol yn yr ardal.

x) Ni fyddai'r anheddau yn gweddu gyda'r eiddo o'u gwmpas.

xi) Colli llys dyfiant ac felly byddai'r bywyd gwyllt yn dioddef.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

i) Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid ydyw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig o osod yr amodau priffyrdd safonol. Mae copïau o'r llythyrau a dderbyniwyd oedd yn crybwyll materion priffyrdd wedi'u hanfon ymlaen i 'r Awdurdod Priffyrdd ond nid yw rhain wedi newid eu hargymhelliad.

ii) Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r cais gyda'r fynedfa i'r safle trwy Llain Delyn, a phebai'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried mai'r ffordd fwyaf diogel o fynd i mewn i'r safle fyddai trwy'r fynedfa bresennol i Ysgubor Esgob yna byddai wedi dweud hyn yn ei argymhelliad.

iii) Mae'r cynnig wedi'i anfon ymlaen i'r Adran Ddraenio, Dŵr Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd ac nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn i'r cynnig. Fe gyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth bellach i'w ystyried gan yr Adran Draenio oedd yn cadarnhau bod y system ddraenio yn foddhaol.

iv) Mae gosodiad arfaethedig y safle yn dweud y bydd ffens 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn y safle gyda'r tir cyfagos.

v) Mae yna bellter o 3 metr rhwng cornel yr adeiladau allanol presennol a'r annedd ar blot 6. Mae yna bellter o 1.4 metr rhwng y garej arfaethedig ar blot 7 a'r terfyn gydag Ysgubor Esgob. Oherwydd y pellterau nid ydyw'n cael ei ystyried y byddai unrhyw niwed yn cael ei wneud i'r adeiladau allanol yn Ysgubor Esgob yn ystod y gwaith adeiladu. Byddai darparu mynediad i berchennog yr adeilad allanol i gynnal a chadw ei adeiladau yn rhywbeth preifat rhwng y ddau berchennog tir oherwydd mae'r annedd a'r garej wedi'u lleoli ar dir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

vi) Mae yna bellter o rhwng 6.5 a 14.5 metr rhwng yr anheddau arfaethedig a'r anheddau presennol ar y tir cyfagos. Gan mai unllawr fydd yr eiddo ac oherwydd y bydd y safle wedi'i gau i mewn gyda ffens 1.8 metr o uchder, ystyrir na fydd yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd yna edrych trosodd na cholli preifatrwydd yn eiddo'r cymdogion ac na fydd yn cael effaith andwyol ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Oherwydd mai mewn ffurf amlinellol y mae'r cynnig, nid ydym yn gwybod yn iawn lle bydd y ffenestri ar yr anheddau ond oherwydd y pellteroedd a hefyd osodiad yr anheddau arfaethedig, rydym yn ystyried bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Adran 9 - Agosrwydd Datblygu yn y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ni fyddai datblygu'r safle i bwrpasau preswyl yn effeithio ar ddiogelwch yr eiddo cyfagos. Bydd unrhyw un fydd yn datblygu'r safle yn ymwybodol o anghenion iechyd a diogelwch yn ystod y gwaith o adeiladu'r anheddau arfaethedig.

vii) Mae'n cael ei dderbyn y bydd yna rywfaint o styrbans cyffredinol yn ystod cyfnod yr adeiladu ond mae hyn yn wir am bob gwaith datblygu a dim ond am gyfnod gweddol fyr y byddai hynny.

viii) Mae hyn yn cael ei drafod o dan y pennawd Cyd-destun Polisi yn Adran 6 – Prif Ystyriaethau Cynllunio isod

ix) Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a bydd y cynnig yn darparu 2 uned fforddiadwy. Mae Swyddog Galluogi Tai Gwledig Ynys Môn wedi cadarnhau bod angen am dai fforddiadwy yn ardal Gwalchmai.

x) Cynnig yw hwn i godi eiddo unllawr gyda hynny'n adlewyrchu'r patrwm o ddatblygu yn yr ardal o gwmpas.

xi) Ni fydd symud y wal bresennol i greu mynediad i'r safle a cholli'r llys dyfiant yn cael effaith andwyol ar fywyd gwyllt a hynny oherwydd swm y tyfiant fydd yn cael ei symud i ffwrdd fel rhan o'r cais a hefyd ohewrydd swm y plannu o'r newydd fydd yn dod gyda'r datblygiad.

Lleisiwyd sylwadau hefyd bod y cais wedi ei ganiatáu heb i berchnogion yr eiddo o amgylch gael eu rhybuddio am y cais ac nad oedd gwybodaeth o ba bryd yr oedd y cyfarfod i drafod y cais wedi cael ei gynnal. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn rwyf am ddweud nad oes unrhyw benderfyniad wedi ei wneud cyn hyn ar y cais hwn.

Cafwyd sylwadau eraill bod y cais wedi cael ei gyflwyno gan berson nad oedd yn byw yn y pentref. Mewn ymateb i hyn rhaid i mi ddweud nad oes yna unrhyw gyfyngiad sy'n dweud bod yn rhaid i ymgeisydd fyw yn yr ardal pan fo'n cyflwyno cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

48C168 - Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Llain Delyn, Gwalchmai - Cwblhawyd - 08/04/09.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Fel y dywedwyd uchod mae safle'r cais wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu i Walchmai ym Mholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r safle wedi'i leoli o fewn y ffin ddatblygu i'r pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Oherwydd bod y cynnig hwn yn un i godi mwy nag un annedd fe ellir rhoddi mwy o bwysau i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd nac i Gynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir felly bod datblygu'r safle i bwrpasau preswyl yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Fforddiadwyaeth - Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu bresennol i bentref Gwalchmai y mae wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ydym felly yn ystyried bod y cais yn Safle o Eithriad. Fodd bynnag, oherwydd bod y cynnig yn un i godi 7 annedd bydd angen i'r ymgeisydd wneud Cytundeb Adran 106 yn dweud y bydd 2 o'r anheddau arfaethedig yn unedau fforddiadwy.

Yr effaith ar eiddo cyfagos - Mae yna ddigon o le o fewn y safle i allu cymryd yr annedd arfaethedig a darparu digon o le mwynderol i ddeiliaid yr anheddau arfaethedig. Anheddau unllawr fydd y rhain a

bydd gwaith ar y terfynau yn sicrhau na fydd unrhyw edrych drosodd na cholli preifatrwydd i ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Bydd cyfyngiad datblygu a ganiateir yn cael ei gynnwys ar y caniatâd er mwyn sicrhau y bydd yr holl ddatblygiadau pellach ar y safle'n cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w hystyried.

Diogelwch y Briffordd - Mae Adran Briffyrdd y Cyngor Sir wedi ystyried y cynllun. Mae copïau o'r llythyrau dderbyniwyd gan aelodau'r cyhoedd mewn perthynas â materion diogelwch y briffordd wedi'u hanfon ymlaen i'r Awdurdod Priffyrdd. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig cyn belled ac y bo'r amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys yn y caniatâd.

7. Casgliad

Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Gwalchmai o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol ac ystyrir felly ei fod yn addas ar gyfer dablygiad preswyl. Mae yna ddigon o le o fewn y safle i gymryd yr anheddau arfaethedig heb i hynny ymddangos fel pebai'r safle yn cael ei orddatblygu a hynny er niwed i ddeiliaid eiddo cyfagos. Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd edrych trosodd. Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig fel y mae wedi ei gyflwyno gyda'r fynedfa trwy stad Llain Delyn yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu – Yn amodol ar Gytundeb Adran 106 – Tai Fforddiadwy

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) 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 ganiatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Rhaid dylunio ac adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r fynedfa'n unol a 'Gofynion Technegol Ffyrdd Stadau ym Môn' .

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Rhaid cyflwyno asesiad manwl o lwybrau llifogydd ar ôl cwblhau'r datblygiad gydag unrhyw gais llawn neu fanwl a rhaid gweithredu'r cynnig yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

(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: I ddiogelu pleserau preswylwyr yr anheddau gerllaw.

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

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

(10) 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: I osgoi gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn hydrolig, i ddiogelu iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(11) 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.

(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle yn integredig a chynhwysfawr gan ddangos sut y bydd dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir yn cael ei drin a bod hyn wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau andwyol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(13) 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: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(14) Rhaid i'r anheddau 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.

(15) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau 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.

(16) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau 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.

(17) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim