12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **17C461** Application Number

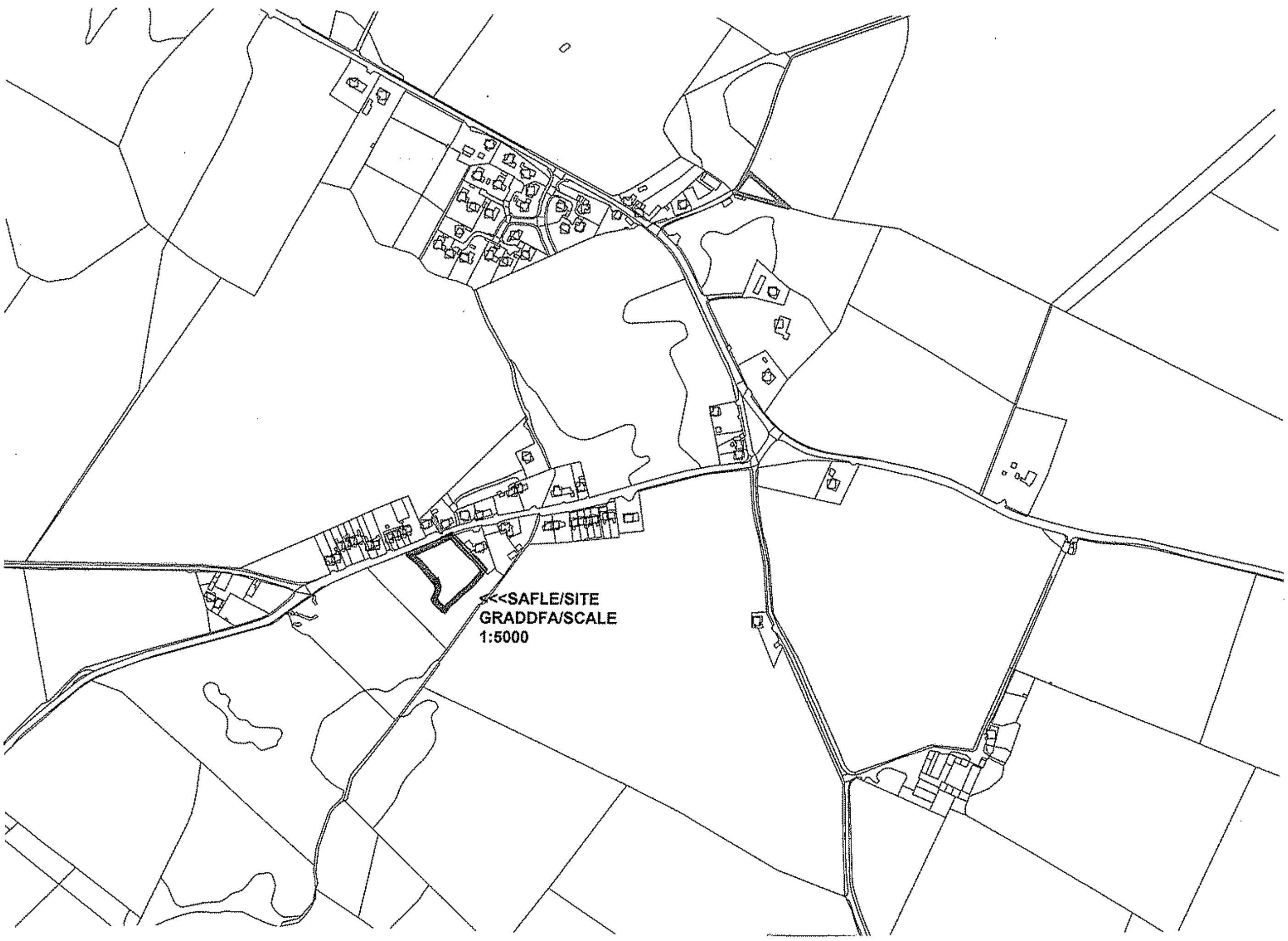
Ymgeisydd Applicant

Mr. Llew Williams
c/o Mr. Roy Blackbrun
Omnia Deign Studio
Ty Calch
Llanbadrig
Cemaes Bay
Anglesey
LL67 0LL

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau a lon stad ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the construction of a new vehicular access and estate road on land adjacent

Maes Hafoty, Llansadwrn



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle’r cais ym mhentref Llansadwrn ger eiddo elwir The Cheldham a ger 12 Maes Hafoty.

Cais am ganiatâd amlinellol yw hwn i godi un annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau a ffordd stad.

At hyn, tra nad yw’n rhan o’r cais hwn, mae’r cynlluniau a gyflwynwyd yn darparu ar gyfer datblygu tri phlot ychwanegol yn y dyfodol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yma – a yw’r cynnig ac unrhyw ddatblygu arall yn y dyfodol yn dderbyniol o ran polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
48 – Meini Prawf Codi Tai
50 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 – Tir ar gyfer Codi Tai
A2 – Tir ar gyfer Codi Tai
A3 – Datblygu Tai Newydd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i’r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru - Caniatâd Amodol / Sylwadau
Cyngor Cymuned - Tra’n cydnabod y polisïau cynllunio cyfredol, yn arbennig Polisi 50 o Gynllun Lleol

Ynys Môn, mynegwyd pryder ynglŷn â datblygu annodweddiadol pellach mewn cae cyfagos heb unrhyw ystyriaeth yn cael ei roi i ddarparu tai fforddiadwy.
Priffyrdd - Caniatâd Amodol.
Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd.

Cafwyd chwe llythyr yn gwrthwynebu ynghyd â deiseb gyda 37 llofnod arni. Dyma'r prif bwyntiau a wneir:

- Mae'r annedd gyntaf adeiladwyd gan yr ymgeisydd tua 5 mlynedd yn ôl yn parhau yn wag ac heb ei gwerthu.
- Ni fyddai yna unrhyw wrthwynebiad i dy bychan i brynwr y tro cyntaf neu am eiddo fyddai ar gael ar rent i bobl ifanc leol.
- Bydd yr annedd(au) arfaethedig yn effeithio ar y golygfeydd o'r anheddau gyferbyn ac yn arwain at edrych drosodd oherwydd fe fydd yr anheddau yn wynebu ei gilydd
- Pryder dros y cynnydd mewn traffig, nid oes gan lawer o'r trigolion le i barcio oddi ar y ffordd ac maent yn parcio ar ochr y ffordd, bydd y cynnig yn arwain at dagfeydd traffig.
- Pryder ynglŷn â thraffig yn ystod adeiladu'r anheddau, efallai bydd y cerbydau fydd wedi parcio ar y ffordd yn beryglus ac yn achosi damwain, ac nid oes yna balmentydd.
- Mae'r ymgeisydd eisoes wedi adeiladu dau dy anferth nad ydynt yn gweddu gyda'r ardal ac nid ydynt yn rhai fforddiadwy, ac maent yn parhau heb eu gwerthu a gyda'r bwriad o wneud elw yn unig.
- Pryder mai'r bwriad yw adeiladu mwy o dai ar y tir.
- Fe ddylai Llywodraeth Cynulliad Cymru mewn partneriaeth gyda'r Cyngor, brynu'r tir i adeiladu tai i bobl leol sydd mewn angen fforddiadwy.
- Nid yw'r cynnig yn gweddu gyda'r ardal a gyda'r eiddo sydd ar ochr arall y ffordd a byddent yn ymwthiol yn weledol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod:

- Ychydig iawn o ddatblygu fu yn Llansadwrn mewn blynyddoedd diweddar ac er bod yna eiddo gwag heb ei gwerthu yn y pentref, ni fydd caniatáu'r cais hwn yn golygu y byddir yn mynd y tu draw i anghenion y pentref.
- Gan mai cais yw hwn am un annedd nid oes rhaid darparu tai fforddiadwy ac nid yw'n bosibl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fynnu bod yr ymgeisydd yn darparu tai fforddiadwy.
- Efallai y bydd y datblygiad yn arwain at golli golygfeydd ond nid yw hynny yn ystyriaeth gynllunio sy'n cario llawer o bwysau ac ni ellir gwrthod unrhyw gais ar sail hynny. At hyn, nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn achosi problemau o edrych drosodd na cholli preifatrwydd oherwydd bod yna ddigon o bellter rhwng yr annedd arfaethedig a'r eiddo gyferbyn.
- Mae'r cynnig yn cynnwys mynedfa newydd, llwybr cerdded a digon o le parcio o fewn y safle ac mae yna ddigon o dir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd i allu danfon a storio deunyddiau adeiladu. Hefyd, nid yw'r Adran Briffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad.
- Rhaid delio â cheisiadau am ganiatâd cynllunio a gwneud penderfyniadau arnynt yn hollol unol â'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu ac fe ystyriwyd y ddwy annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o dan y polisïau perthnasol a barnwyd eu bod yn dderbyniol. Cyn belled ag y bo'r datblygiadau arfaethedig yn cyd-fynd â pholisi, a bod eu graddfa, lleoliad a dyluniad yn dderbyniol, nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reolaeth tros faint yr anheddau.
- Cais yw hwn am un annedd a rhaid delio ag ef ar sail hynny, ond y mae'r cais yn ei gwneud yn glir hefyd ei bod yn bosibl y gwneir ceisiadau bellach i ddatblygu'r tir ac fe ymdrinnir â'r mater hwn mewn mwy o fanylder yn adran 6 isod.
- Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio o bwys ac nid yw'n fater sy'n disgyn o fewn cylch gorchwyl yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Mae yna ystod eang o steil, dyluniad a maint i'r tai sydd ger safle'r cais a bernir felly y bydd y cynnig yn gweddu gyda'r ardal a gyda'r eiddo sydd o gwmpas ac na fydd yn cyfateb i ymwthiad gweledol yn yr ardal.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llansadwrn yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig o dan ddarpariaethau polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Treflan Cefn Gwlad a Chlwstwr ym mholisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r polisïau uchod yn caniatáu codi anheddau unigol ar safleoedd 'mewnlenwi' neu safleoedd eraill sy'n dderbyniol ac yn union gyfagos i'r rhan ddatblygedig o'r dreflan gwledig a chlwstwr, ond dim ond os na fydd y datblygiad yn achosi unrhyw ymwthiad gweledol niweidiol i'r dirwedd o amgylch ac nad yw'n mynd uwchben angen yr anheddiad am anheddau newydd.

Mae safle'r cais yn union gyfagos i'r eiddo elwir The Cheldham a gyferbyn â Maes Hafoty, datblygiad o 12 o anheddau pâr.

Derbynnir felly fod safle'r cais o fewn anheddiad Llansadwrn ac y mae felly yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Cais yw hwn i godi un annedd, ond y mae fodd bynnag, yn cynnwys adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a ffordd stad ac y mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer datblygu 3 plot arall yn y dyfodol.

Ni ellir delio gyda'r cais ond ar y sail y mae wedi cael ei gyflwyno, yn yr enghraifft hwn mae'n rhaid hefyd ystyried pa mor dderbyniol yw datblygu'r tir cyfagos, yn arbennig o ystyried bod y cais yn darparu ar gyfer ffordd stad i wasanaethu'r plotiau ychwanegol.

O fewn Anheddau Rhestredig, mae datblygu tros gyfnodau yn bosibl cyn belled ac y bo'r safleoedd arfaethedig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau polisïau'r cynllun datblygu a bod pob uned yn cael ei chwblhau'n sylweddol cyn y cyflwynir cais pellach.

Serch y ffaith nad yw'r cynnig gerbron y Cyngor i'w ystyried, bernir bod datblygu'r tir sy'n gyfagos i safle'r cais ar gyfer tair annedd arall yn dderbyniol mewn egwyddor o dan ddarpariaethau'r polisïau grybwyllwyd uchod ac y byddai datblygu cul-de-sac bychan yn y lleoliad hwn yn cyfateb i orffen y pentref yn grwn ac fe fyddai'n darparu terfyn gweledol pendant i ffin y pentref cyn belled ag y bo'r ceisiadau'n cael eu cyflwyno'n unigol a bod pob uned yn cael ei chwblhau'n sylweddol cyn bod cais yn cael ei wneud am y nesaf.

Oherwydd bod y cais dan ystyriaeth yn un am un annedd ac y bydd yn rhaid i unrhyw geisiadau yn y dyfodol gael eu cyflwyno'n unigol a hynny'n dilyn cwblhau'r annedd flaenorol yn sylweddol, nid oes unrhyw anghenraid i ddarparu tai fforddiadwy.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP5 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir yn Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4) gyda'r amodau a ganlyn.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) 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.

(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 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.

(04) 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.

(05) 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.

(06) 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.

(07) 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.

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

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

(09) Ni 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.

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

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

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

(12) Rhaid darparu llwybr cerdded 2.0 metr o ran lled o'r naill ben i'r llall o linellau'r lleiniau gwelededd wrth y Ffordd Sirol cyn gweithredu ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma.

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

(13) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) 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.

(17) Cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad rhaid cyflwyno cynlluniau i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio mewn ymgynghoriad â'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gedwir yn ol:

(i) y fynedfa i'r safle.

(ii) maint a lleoliad y lle troi i gerbydau.

(iii) maint a lleoliad y mannau parcio ceir.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(18) Rhaid darparu stripyn tirlunio 3 metr o led ar hyd holl hyd terfyn presennol y cae i'r De Orllewin o safle'r cais fel sy'n cael ei ddangos mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm, dyluniad rhif 1021/01A. Rhaid cyflwyno manylion llawn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau ar y safle. Rhaid i'r gwaith plannu a thirlunio hwn gael ei wneud yn llawn a hynny er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y tymor plannu cyntaf wedi'i rhywun ddechrau defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, prun bynnag yw'r cyntaf. Rhaid cynnal a chadw'r coed a'r llwyni hyn am gyfnod o 5 mlynedd o amser eu plannu a rhaid i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, neu sy'n cael ei niweidio'n ddifrifol neu sy'n clafychu'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn gael ei newid yn y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o'r run maint a rhywogaeth i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

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

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 – Parcio Ceir
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio
D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 – Dylunio

TR10 – Safonnau Parcio
EN1- Cymeriad Tirwedd

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

TAN 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

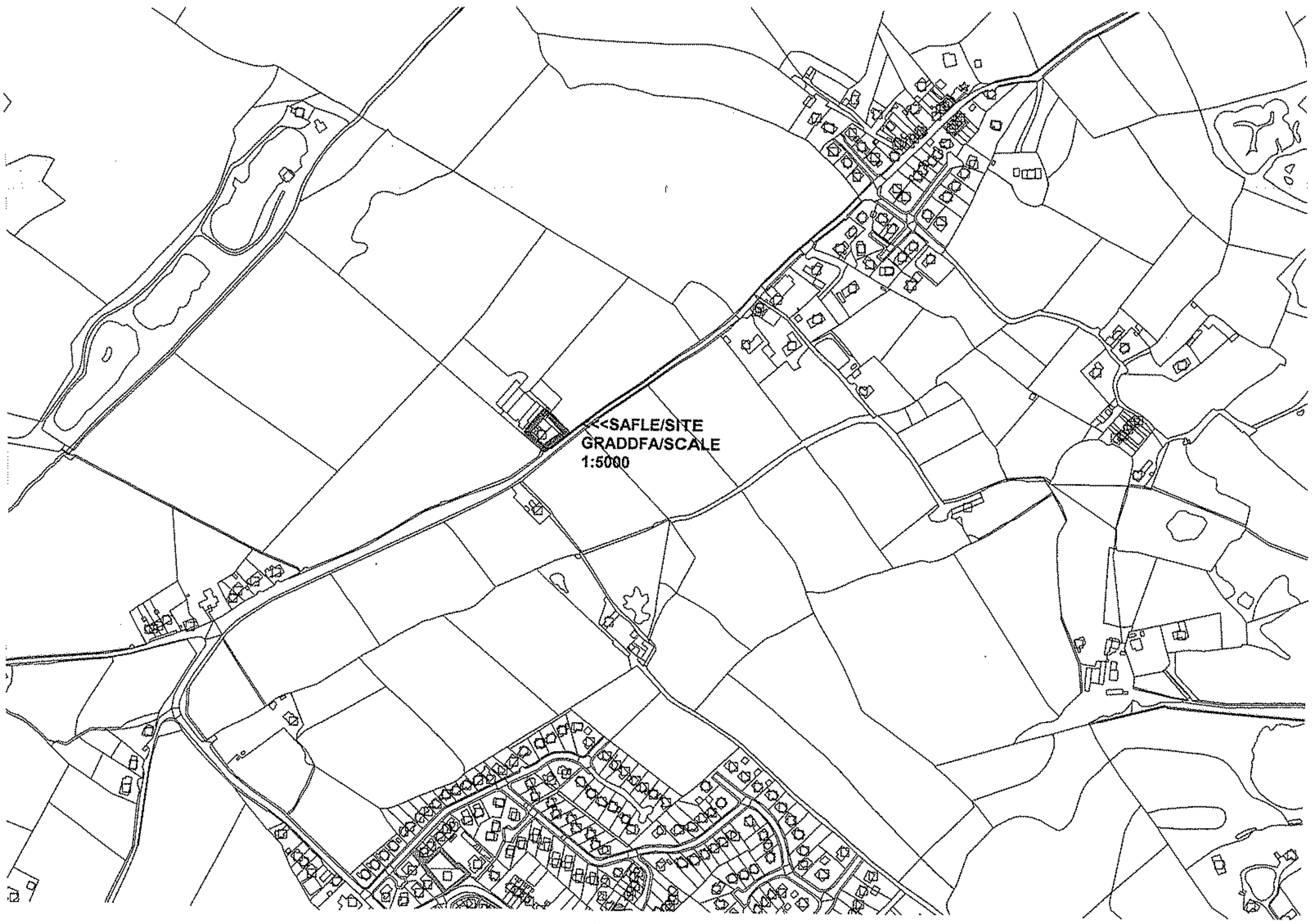
Rhif y Cais: **17LPA944/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service
c/o Head of Service
Environment and Technical Services
Architectural Services Section
Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW

Addasu ac ehangu yn Alterations and extensions at

Bryn Hywel, Llandegfan



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Un o fân-ddaliadau’r Cyngor yw’r annedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn Bryn Hywel, Llandegfan.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yma yw dyluniad y cynnig a’i effaith ar eiddo cymdogion.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estayniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Mon (stopio 2005)

Polisi GP1 – Polisi Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Yr Aelod Lleol – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Priffyrdd – Dim argymhelliad
Draenio – Sylwadau
Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais gyda rhybudd safle ger y safle a rhybuddio eiddo cyfagos trwy

lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 1 Gorffennaf 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim Hanes Cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr annedd yn cael ei hailwampio, bydd ffenestri newydd a drysau yn cael eu gosod a bydd yr annedd yn cael ei hail-rendro. Bydd y ports bychan yn y cefn yn cael ei ddymchwel i wneud lle i estyniad to fflat.

Bydd y gwaith yn moderneiddio'r eiddo ac mae hwn yn waith ailwampio yr oedd dirfawr angen amdano a bydd yn gwella'r eiddo a'r ardal.

7. Casgliad

Fe all y safle gymryd y cynnig yn gyfforddus heb iddo edrych yn gyfyng neu orddatblygu'r safle a hynny er niwed i gymeriad yr ardal neu i fwynderau eiddo cyfagos.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n hollol gyda Pholisi 58 o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar doeau fflat. Ni fyddai to crib neu do crib mono yn addas yma gan na fyddai'n caniatáu ar gyfer llwybr dianc o ffenestri'r llawr cyntaf.

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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/5/11 o dan cais cynllunio rhif. 17LPA944/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4) – 4.2 Amcanion Dyluniad Da
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **25LPA798C/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service
Environment and Technical Services
Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey
LL77 7TW

Gosod 'rovacabin' yn

Siting of rovacabin at

Ysgol Gynradd Llanerchymedd, Llanerchymedd

Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar libart yw Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd.

Cais yw hwn i leoli rovacabin 12m x 8.5m gyda dosbarth, ardal cegin a staff a thoiledau plant.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw – a yw lleoliad arfaethedig y rovacabin yn dderbyniol o safbwynt ei leoliad a'i ddyluniad.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Ffrawmaith Gwynedd

D3 – Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
EN1 – Tirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Caniatad Amodol

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

25LPA798/CC – Addasu ac ehangu i greu gegin a dosbarth yn Ysgol Gymuned Llanerchymedd – Dim gwrthwynebiad – 10.3.11

25LPA798A/CC – Codi ffens 'bekaert' 2.5m o uchder yn Ysgol Gynradd Llanerchymedd – Caniatau 11.5.05

25LPA798C/CC – Creu man parcio i staff ar dir yn Ysgol Gynradd Llanerchymedd – Dychwelyd i'r ymgeisydd – 12.5.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y bwriad yw symud y rovacabin o Ysgol Gynradd Capel Coch a gafodd ei chau yn 2010, i Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd.

Oherwydd cau nifer o ysgolion cynradd ar yr Ynys mewn blynyddoedd diweddar, mae nifer y disgyblion yn Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd wedi cynnyddu ac yn debygol o gynyddu ymhellach dros y 3 blynedd nesaf.

Mae angen adleoli'r rovacabin hwn fel y gall Ysgol Gynradd Llannerch-y-medd dderbyn disgyblion ychwanegol ar ddechrau'r tymor ysgol nesaf ym mis Medi.

Ystyrir bod y rovacabin yn dderbyniol am gyfnod dros dro ac ni ystyrir y bydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r ardal nac ar eiddo preswyl cyfagos.

7. Casgliad

Ystyrir bod lleoli'r rovacabin yn dderbyniol am gyfnod dros dro.

8. Argymhelliad

Caniatáu.

(01) Rhaid symud y rovacabin a ganiateir yma oddi ar y tir erbyn 08/07/2016 gyda'r tir yn cael ei adfer i'w gyflwr blaenorol erbyn 08/01/2017.

Rheswm: Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoi caniatâd am gyfnod tros dro yn unig oherwydd ei fod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 08/07/2016 yng ngoleuni'r amgylchiadau fydd yn bodoli bryd hynny.

(02) 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.

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

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

(04) 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.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 09/05/2011 o dan cais cynllunio rhif. 25LPA798C/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **30C711** Application Number

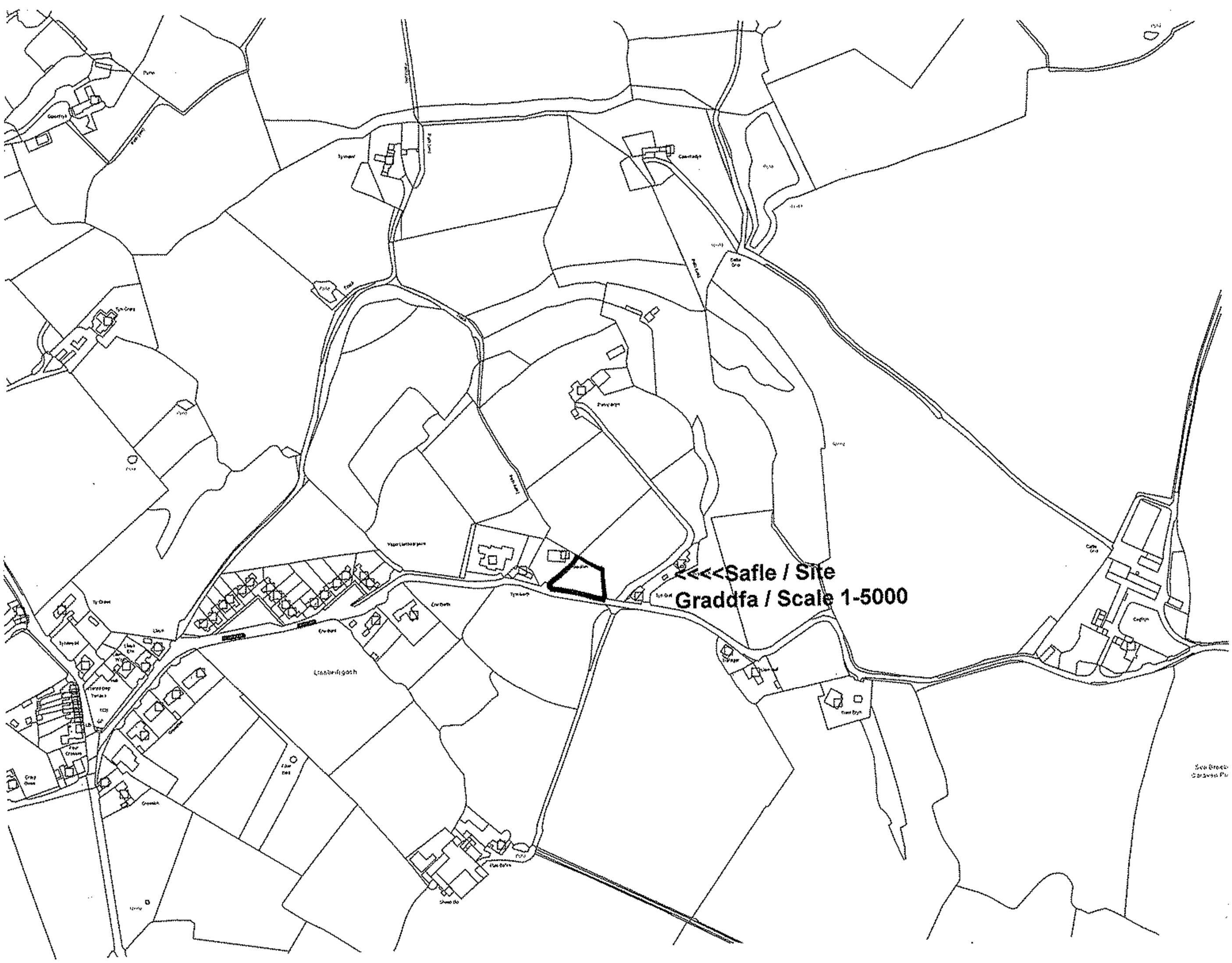
Ymgeisydd Applicant

Mr Rhodri Owen
Pen Y Bryn
Ffordd Yr Ysgol
Llanbedrgoch
Ynys Mon
LL76 8SX

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir a gosod tanc septig ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access and the installation of a septic tank on land adj

Meidrim, Llanbedrgoch



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar gyrion pentref Llanbedrgoch ger eiddo elwir yn Meidrim.

Cais am ganiatâd cynllunio amlinellol yw hwn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd a gosod tanc septig newydd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yma yw – a yw'r cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
48 – Meini Prawf Codi Tai
50 – Pentrefi/Treflannau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Pentrefi/Treflannau

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei gyferio at yr Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Dim sylwadau
Cyngor Cymuned – Argymhell caniatau
Priffyrdd – Caniatad Amodol
Draenio – Sylwadau
Asiantaeth yr Amgylched – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd
Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth gan Aelod Cynulliad Ynys Môn.

Cafwyd tri llythyr yn gwrthwynebu, gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Ni fydd yr annedd arfaethedig mewn llinell syth gyda Meidrim ond bydd tua 12m ymhellach ymlaen tuag at y ffordd, a bydd ei edrychiad yn niweidiol i edrychiad y tai a'r lleoliad.

- Cae sylweddol yw safle'r cais gyda digon o le i gael datblygu pellach.

- Mae'r annedd arfaethedig yn weddol agos i Meidrim ac efallai y bydd yr annedd arfaethedig yn edrych dros Meidrim a hefyd yn arwain at golli goleuni.

- Nid yw'n glir o'r cais a'i byngalo neu dŷ a fwriedir, byddai tŷ allan o gymeriad gyda'r ychydig dai sydd gerllaw sydd i gyd yn fyngalos neu fyngalos dormer, a byddai llawr cyntaf yn cael effaith bellach ar y goleuni i Meidrim.

- Byddai'r fynedfa arfaethedig yn gofyn am symud rhan o wal gerrig sych sydd yno ar hyn o bryd a gwrychyn sydd yn esiampl brydferth o wal gerrig sych traddodiadol ym Môn a gwrychyn sydd yn eithaf hen.

- Mae'r cynnig yn cynnwys gwaith lledu y ffordd sy'n ffryntio'r safle, ac mae'r ffordd bresennol fel ac y mae yn gul ac mae'n rhwystro i geir oryrru ac efallai byddai lledu'r lôn arwain i gynnydd yng nghyflymder y traffig ar hyd y ffordd.

- Efallai bod Madfallod Cribog Fwyaf ger safle'r cais.

- Mae un llythyr yn dweud nad oes unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor ond mae un pryder ynglŷn â cherbydau trwm yn danfon deunyddiau adeiladu ar hyd y ffordd gul a'r tebygrwydd y gall hyn achosi difrod i Tyn y Berth sydd yn agos iawn i'r ffordd. Gofynnir am i'r gwaith o ledu'r ffordd gael ei wneud cyn dechrau'r gwaith o adeiladu'r annedd.

-

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

T/1760 – Codi byngalo ar dir yn Pen Y Bryn, Llanbedrgoch
Gwrthod – 7.6.72

T/1760A – Codi annedd ar ran o gae rhif O.S 211 yn Lon R'Ysgol, Llanbedrgoch
Gwrthod – 4.10.72

T/1760B Codi annedd ar ran o gae rhif O.S 211 yn Lon R'Ysgol, Llanbedrgoch
Gwrthod – 4.10.72

T/1760C Codi annedd ar ran o gae rhif O.S 211 yn Lon R'Ysgol, Llanbedrgoch
Gwrthod – 4.10.72

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Nodir Llanbedrgoch fel Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Mon ac fel Hamled a Chlwstwr Cefn Gwlad ym mholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r polisiau uchod yn caniatau codi un annedd ar safleoedd 'mewnlenwi' neu safleoedd derbyniol eraill sydd yn union gyfagos i ran ddatblygedig yr hamled a'r clwstwr gwledig, cyn belled na fydd y datblygiad yn achosi niwed gormodol i gymeriad y grwp nac unrhyw ymwthiad gweledol andwyol i'r

dirwedd o gwmpas, ac na fyddi yn mynd dros yr angen sydd yny pentref am anheddau newydd.

Mae safle’r cais ar hyn lôn gul i’r dwyrain o’r pentref rhyw 430 metr o ganol y pentref ac ar hyd ffordd lle ceir datblygu ar wasgar.

Mae safle’r cais yn ffurfio rhan o gae amaethyddol yn gyfagos i Meidrim ac mae’n cyfrannu’n sylweddol tuag at gymeriad yr ardal sydd yn wledig o ran ei natur ac sydd wedi’i dynodi’n Ardal Dirwedd Arbennig.

Nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol o’r farn bod y safle’n ffurfio estyniad bychan rhesymol i’r pentref ac fe fyddai’n ymestyn y pentref y tu allan i’w ffiniau rhesymol ac fe fyddai’n cyfateb i ddechrau datblygiad rhubanaidd i mewn i’r cefn gwlad.

Mewn termau gweledol, mae’r safle yn edrych yn fwy tebyg i gefn gwlad agored yn hytrach na’i fod yn rhan o’r dreflan. Mae yna ffin sydd wedi’i ddiffinio’n glir i’r pentref ar hyn o bryd a phebai’r cais hwn yn cael ei ganiatáu byddai’n torri’r ffin weledol hon ac yn ymwthio i mewn i’r cefn gwlad.

Fe fyddai’r cynnig felly yn cyfateb i ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i’r dirwedd sydd wedi’i dynodi’n Ardal Dirwedd Arbennig a byddai’n ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i’r cefn gwlad.

7. Casgliad

Mae’r safle’n ffurfio rhan o ardal wledig ddeniadol ar ffiniau’r pentref ac y mae’n cyfrannu’n sylweddol at gymeriad a mwynderau’r ardal. Byddai rhoi caniatâd cynllunio am annedd yn y lleoliad hwn yn caniatáu erydu’r dirwedd sydd wedi’i dynodi fel Ardal Dirwedd Arbennig a byddai hyn er niwed difrifol i gymeriad a mwynderau ei osodiad gwledig deniadol.

Byddai’r cynnig yn ymwthiad gweledol niweidiol i mewn i’r dirwedd sydd wedi’i dynodi fel Ardal o Dirwedd Arbennig a’r canlyniad fyddai ymestyn y ffurf adeiledig i mewn i’r cefn gwlad.

Mae’r cynnig yn groes i bolisi cynllunio fframwaith a lleol ac i’r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4).

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw’r cynnig yn estyniad derbyniol i’r pentref. Ystyrir y byddai yn creu nodwedd ymwthiol ac amharus er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderaru’r ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau Polisiau 1, 42, 48 a 50 Cynllun Lleol Ynys Mon, polisi A2 o Gynllun Ffrawmawith Gwynedd, polisiau GP1, GP2 a HP5 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4) a Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio.

(02) Mae safle’r cais wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac fe ystyrir y byddai’r cynnig yn ymwthio ac yn tynu oddi ar osodiad y tirwedd. Byddair cynnig felly yn cael effaith annerbynniol ar chymeriad a fwynderau yr ardal. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisiau 1 a 31 o Gynllun Lleol Ynys Mon, polisi D3 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a polisi EN1 o’r Cynllun Datblygu Unedol A Stopiwyd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 – Dylunio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

TAN 12: Dylunio

TAN 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **33LPA931A/CC** Application Number

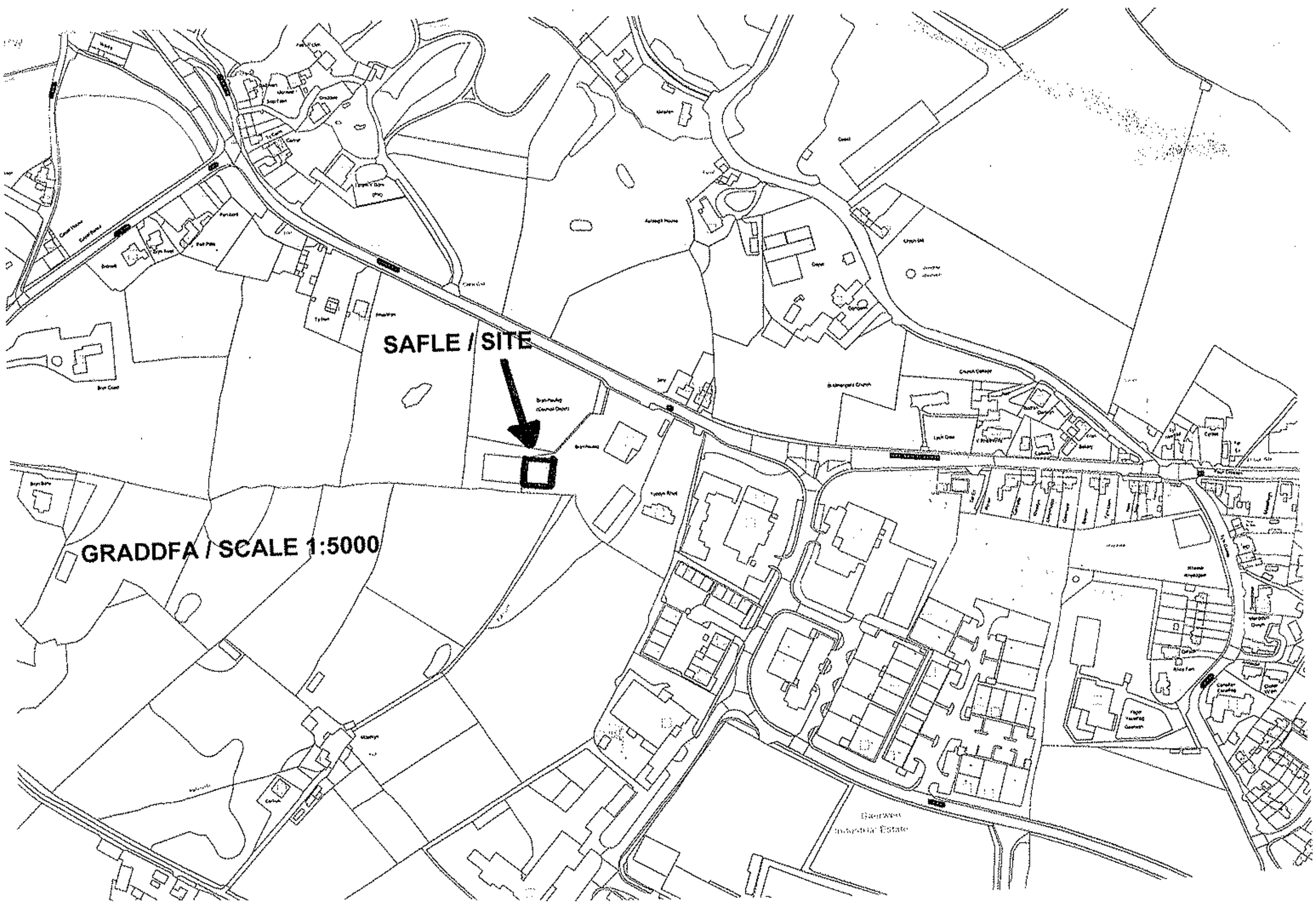
Ymgeisydd Applicant

Head of Services (Highways & Transportation)
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
LL77 7TW

Cias llawn ar gyfer codi estyniad i'r storfa halen yn

Full application for the erection of an extension to the salt barn at

Gaerwen Depot, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yr awdurdod lleol sy’n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle’r cais i’r gorllewin o Stad Ddiwydiannol Gaerwen ac yn union ar briffordd yr A5. Depo Cynnal a Chadw’r Adran Briffyrdd oedd y safle hyd yn ddiweddar.

Bwriedir ymestyn yr ysgubor halen bresennol er mwyn cael mwy o le i storio halen.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw – a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad cyn belled ag y bo’r llwybr cyhoeddus yn cael ei adleoli. Mewn ymateb i’r sylwadau hyn gallaf gadarnhau bod y gwaith o ddargyfeirio’r llwybr cyhoeddus wedi cael ei gymeradwyo o dan gais cynllunio 33LPA931/CC ac fe osodwyd amod ar y caniatad yn dweud na chai unrhyw waith ddechrau hyd nes y byddai’r llwybr cyhoeddus wedi cael ei ddargyfeirio.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd rhybuddion personol i berchenogion yr eiddo cyfagos a rhoddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer

derbyn sylwadau oedd 16 Mehefin, 2011 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33LPA931/CC – Bwriad i ddymchwel adeilad presennol y depo a dileu'r llwybr cyhoeddus a chreu cyfleuster ailgylchu cerrig yn y Depo Priffyrdd, Gaerwen, Gaerwen – Caniatau 04/11/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad – Mae dyluniad yr estyniad arfaethedig yr un fath â'r adeilad sydd yno ar hyn o bryd a bydd y deunyddiau fydd yn cael eu defnyddio i'w adeiladu yn matsio'r deunyddiau gorffen presennol.

Effaith ar eiddo cyfagos – Mae yna bellter o rhwng 80 metr a 160 metr rhwng yr estyniad arfaethedig a'r eiddo cyfagos ac felly ni fydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Ni fydd yr estyniad arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar ddeiliaid yr eiddo cyfagos ac y mae dyluniad y cynnig yn gweddu gyda'r adeilad presennol.

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 ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 12:05:11 o dan cais cynllunio rhif 33LPA931A/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.6 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **41LPA916B/CC** Application Number

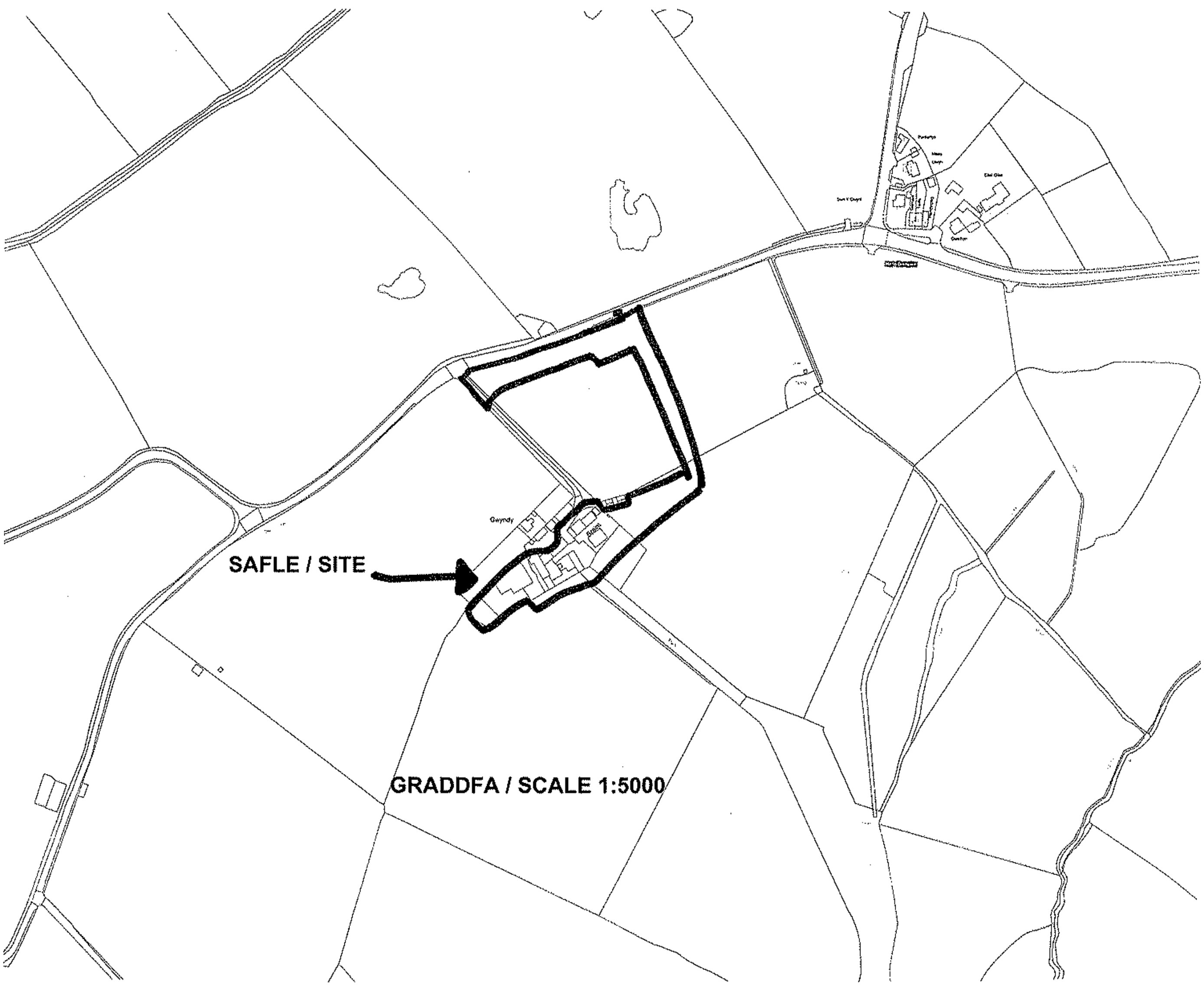
Ymgeisydd Applicant

Head of Services
c/o Head of Services
c/o Dafydd Edwards
Architectural Services Section
IOACC
Llangefni

Newid defnydd yr adeiladau allanol i wyth ty, gosod system trin carthion ynghyd ag addasu'r fynedfa i gerbydau yn

Conversion of outbuildings into 8 dwellings, the installation of a treatment plant together with alterations to the vehicular access at

Braint Farm, Penmynydd



Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yr awdurdod lleol sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle oddi ar y B5420 ac ar hyn o bryd mae'n rhan o un o fân-ddaliadau'r Cyngor. Gellir mynd i'r safle ar hyn o bryd ar hyd trac fferm sengl. Mae tŷ fferm a rhai adeiladau allanol sydd ar y safle wedi'u gadael allan o'r cais a'r bwriad yw cau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa a thrac newydd i fynd i'r complecs presennol a'r gwaith addasu arfaethedig fydd yn golygu gwell gwelededd i'r ddau. Bwriedir addasu'r hen annedd a'r adeiladau allanol cysylltiol yn 9 o unedau preswyl. Mae'r adeiladau hyn yn rhai rhestredig Graddfa II ac y mae cais ar wahân am ganiatâd adeilad rhestredig wedi'i gyflwyno a bydd yn cael ei benderfynu gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn unol â'r gweithdrefnau arferol (Rheoliad 13 Rheoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 (fel y'i diwygiwyd).

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol y cynllun datblygu a chyfarwyddyd polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Ardal Dirwedd Arbennig
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 55 – Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
Polisi D10 – Fflora a Ffawna
Polisi D21 – Adeiladau Rhestredig
Polisi D29 – Safon y Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi HP8 – Addasiadau

Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 4 Chwefror 2011
TAN 5 – Cadwraeth Natur
TAN 12 – Dyluniad

Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim ateb i'r ymgynghoriad

Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Draenio – gofynnwyd am fwy o fanylion ynglŷn â'r ffordd o gael gwared o'r dŵr wyneb a hefyd ynglŷn â thrin carthffosiaeth. Fe gyflwynwyd y manylion ac maent yn cael eu hystyried yn dderbyniol mewn egwyddor.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - yn fodlon gydag arolwg ystlumod. Dylid ymgorffori mesurau i fod yn ofalus o fewn y cynllun. Fe wyddom bod yna adar yn nythu ar y safle a rhaid gwneud y gwaith y tu allan i dymor bridio'r adar. Dylid cynnwys mesurau lliniaru tylluanod gwyn hefyd.

Asiantaeth yr Amgylchedd – dim ymateb i'r ymgynghori.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – yn awgrymu amodau yn gofyn am wneud cofnod adeilad archeolegol o gomplecs y fferm.

Ymgynghori cyhoeddus – bydd hysbyseb yn y wasg yn dod i ben ar 13 Gorffennaf. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

41LPA916/CC – Codi adeilad amaethyddol yn Gwyndy, Penmynydd – caniatáu 14/4/10.

41LPA916A/CC – Cais i benderfynu a oedd angen caniatâd blaenorol i godi adeilad amaethyddol ar gyfer gwartheg ac i storio bwydydd yn Gwyndy, Penmynydd – caniatáu 17/9/10.

41LPA916B/LB/CC – Cais am ganiatad adeilad rhestredig i addasu adeiladau allanol yn 8 annedd ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa bresennol i gerbydau a gosod gwaith trin yn Braint, Penmynydd – cais cydamserol i'w benderfynu gan Adran Cynllunio Llywodraeth Cymru yn unol â Rheoliad 13 Rheoliadau Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr egwyddor o ddatblygu: Mae Polisi 55 y Cynllun Lleol a Pholisi HP8 o'r CDU a Stoppiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i ddibenion gwyliau neu ddefnydd preswyl yn amodol ar rai meini prawf. Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan adroddiadau arbenigol sy'n cadarnhau addasrwydd yr adeiladau i'w haddasu fel y bwriedir.

Dyluniad Manwl: Mae'r cynllun yn parchu cymeriad yr adeiladau ac yn darparu llety preswyl addas.

Mae lle parcio ac ardaloedd cwrtil wedi'u darparu ar gyfer yr unedau. Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio o'r un a gyflwynwyd yn wreiddiol er mwyn mynd i'r afael â phryderon ymgynghorwyr mewn perthynas ag effeithiau ar yr adeilad rhestredig ac ar goed er enghraifft, yn deillio o'r mannau parcio arfaethedig ac o lwybrau troed.

Tirlun a Chadwraeth Natur: Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad o fewn yr Ardal Dirwedd Arbennig ddynodedig. Yn amodol ar gwblhau gwaith tirlunio fel codi gwrychyn ar hyd y trac mynediad newydd fel bod agweddau newydd y cynllun yn toddi i mewn i'r dirwedd, nid ydym yn ystyried y byddai'r cynnig yn erydu cymeriad nac edrychiad yr ardal. Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan adroddiad arbenigol ar ystlumod ac adar yn bridio. Bwriedir gosod amod yn unol ag argymhellion yr adroddiad a gofynion Cyngor Cefn Gwlad Cymru, na ddylid gwneud unrhyw waith addasu yn ystod tymor bridio'r adar. Argymhellir mesurau lliniaru tylluanod gwyn hefyd a bwriedir gosod amod i'r perwyl hwn. Argymhellir cymryd agwedd ofalus tuag at y gwaith datblygu er mwyn diogelu unrhyw ystlumod all fod yn defnyddio'r safle er na wnaeth yr adroddiad weld unrhyw dystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio safle ar hyn o bryd. Mae adroddiad goedwigol hefyd wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cynllun ac mae'r gosodiad a'r dyluniad manwl wedi'i ddiwygio a hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol er mwyn ymgorffori'r argymhellion o fewn yr adroddiad.

Mynediad: Bydd y fynedfa i'r safle'n cael ei ddiwygio er mwyn gwella'r gwelededd ymlaen i'r briffordd ar gyfer y fferm weithredol bresennol (nad yw yn destun y cais ehangach i addasu) a'r gwaith addasu preswyl arfaethedig. Bydd trac yn darparu mynediad ar wahân i'r addasiad preswyl er mwyn gwahaniaethu'r safle oddi wrth y fferm ac i osgoi unrhyw wrthdaro traffig yn y dyfodol. Ystyrir bod manylion y fynedfa yn foddhaol o osod amodau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran telerau polisi ac y bydd yn darparu ail ddefnydd ymarferol i'r adeiladau.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad cyn belled ag na cheir unrhyw sylwadau croes a gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y deunyddiau gorffen ar gyfer yr wynebau allanol i'r adeiladau a'r safle wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r gwaith fynd yn ei flaen yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig blaenorol i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(03) 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 budd mwynderau'r deiliaid.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu mewn perthynas â'r tŷ ar ysguboriau hyd nes y bo'r safle wedi'i siecio gan ecolegydd cymwys am bresenoldeb neu absenoldeb tylluanod gwyn yn nythu ac adar eraill yn nythu gyda chanlyniadau'r arolwg yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Os gwelir bod tylluanod gwyn neu adar eraill sy'n nythu yn bresennol, ni cheir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo mesurau lliniaru addas gydag amseroedd unrhyw waith o'r fath yn cael ei nodi a'i ddarparu, gyda'r manylion am hynny yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn i unrhyw waith gael ei ddechrau.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar sy'n bridio all fod yn bresennol ar y safle.

(05) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith i weithredu'r caniatâd hwn rhwng 1 Mawrth a 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.
Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw adar yn bridio all fod ar y safle.

(06) Rhaid ymgymryd â dulliau adeiladu a lliniaru mewn perthynas ag unrhyw ystlumod all fod yn bresennol a hynny'n unol ag argymhellion yr Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir Ecolegol Clwydian dyddiedig 31 Mawrth 2010 gyflwynwyd fel rhan o'r cais oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatad ysgrifenedig blaenorol i unrhyw newid.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir all fod yn bresennol ar y safle.

(07) 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 nodweddion archeolegol a hanesyddol sy'n bresennol ar y safle.

(08) Rhaid cwblhau'r gwaith draenio i wasanaethu'r datblygiad gyda hwnnw'n weithredol cyn bod neb yn byw yn unrhyw un o'r unedau a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(10) Ni chaniateir i ddŵr 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 mwynderau.

(11) Ni cheir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo lleiniau gweledëdd wedi'u darparu rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi'i mesur o ochr y gerbydlon a phwynt 150 metr i gyfeiriad y dwyrain (tuag at Porthaethwy) ar hyd ochr y gerbydlon wedi mesur o groesdoriad llinell ganol y fynedfa. Rhaid cadw'r ardal o fewn y lleiniau yn rhydd o

unrhyw rwystr fydd 1 metr yn uwch na lefel sianel ochr i mewn y gerbydlon.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod digon o weledledd yn y fynedfa er lles defnyddwyr y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus.

(12) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo lleiniau gwelededd wedi'i ddarparu rhwng pwynt 2.4 metr ar hyd llinell ganol y fynedfa wedi mesur o ochr y gerbydlon a phwynt 120 metr i gyfeiriad y gorllewin tuag at Langefni ar hyd ochr y gerbydlon wedi'i fesur o groesdoriad llinell ganol y fynedfa. Rhaid cadw'r ardal o fewn y lleiniau gwelededd yn rhydd o unrhyw rwystr fydd 1 metr yn uwch na lefel sianel ochr i mewn y gerbydlon.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod digon o weledledd yn y fynedfa er lles defnyddwyr y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus.

(13) 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 mwynderau trigiannol.

(14) Cyn pen 1 mis i'r adeg y defnyddir y fynedfa gydnabyddedig hon am y tro cyntaf, rhaid cau'r fynedfa bresennol i'r safle'n barhaol gan adfer ffin y briffordd yn unol â'r manylion y cytunir arnynt yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn cyfyngu nifer y pwyntiau mynediad ar hyd y briffordd er lles diogelwch y briffordd.

(15) 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.

(16) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn 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 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 budd amwynder ac i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim