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

Rhif y Cais: **34LPA121M/CC/ECON** Application Number

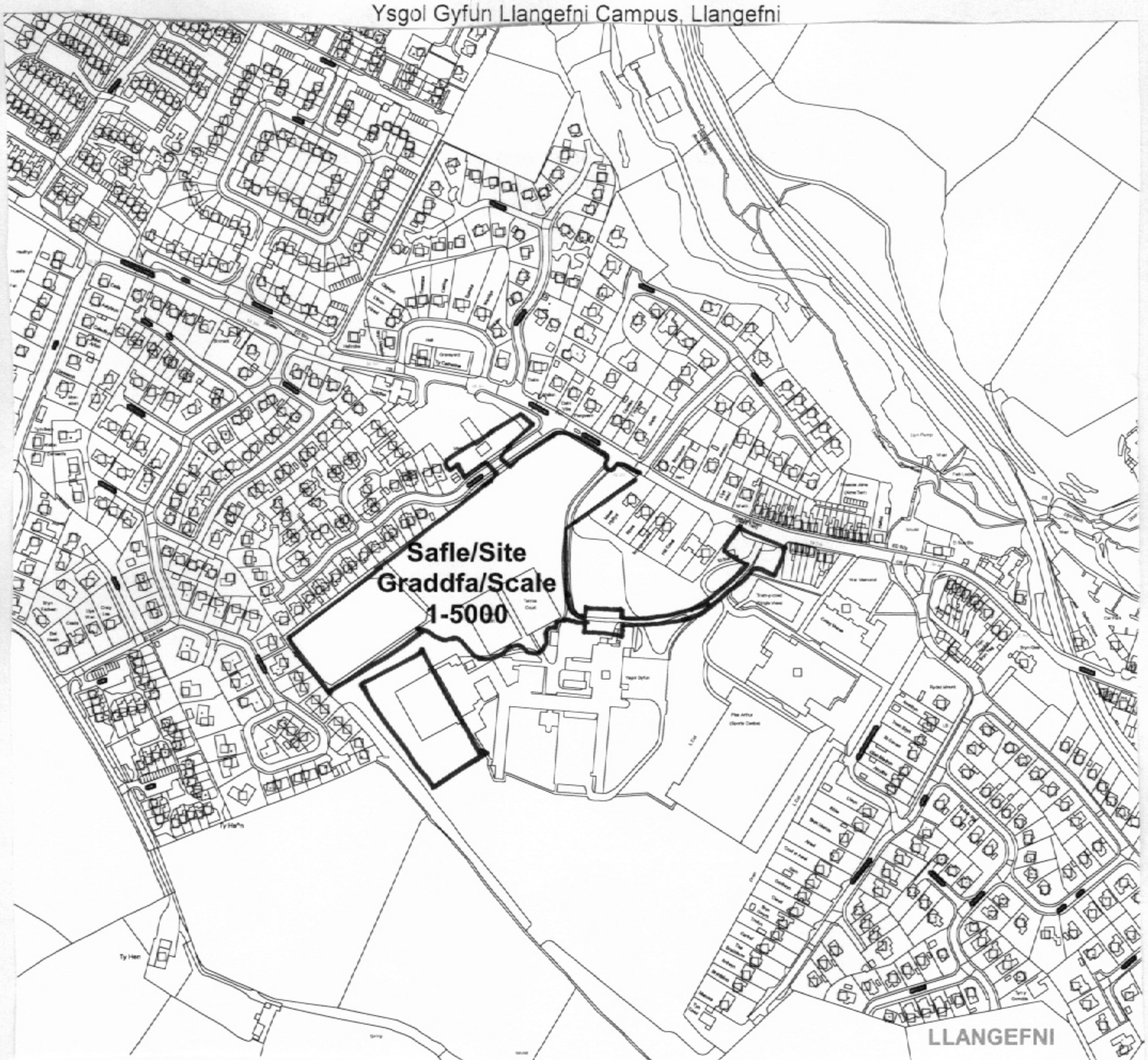
Ymgeisydd Applicant

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

Adleoli Ysgol y Bont o Stad Ddiwydiannol Llangefni i Gampws Ysgol Gyfun Llangefni. Y gwaith i gynnwys adeiladu Ysgol Anghenion Addysgol Arbennig a gwaith galluogi perthnasol yn cynnwys adleoli'r maes chwarae, maes parcio, newidiadau i fynedfa'r safle ac ardal chwaraeon dan do yn

Re-location of Ysgol y Bont from Llangefni Industrial Estate onto the Ysgol Gyfun Llangefni Campus. Works to include the construction of a new Special Educational Needs School, together with relevant enabling works including the re-location of playing field, car park, modifications to site entrance and a covered games area at

Ysgol Gyfun Llangefni Campus, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw’r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw’r ymgeisydd a pherchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r cais yn ymwneud â’r bwriad i adleoli Ysgol y Bont oddi ar Ffordd Stad Ddiwydiannol Llangefni i Gampws Ysgol Gyfun Llangefni. Byddai’r ysgol newydd yn cael ei hadeiladu ar dir sydd ar hyn o bryd yn ffurfio rhan o gae chwarae’r ysgol, lle ceir cae pêl-droed a chyrtiau tennis i’r gogledd orllewin o brif adeiladau’r ysgol.

Ar hyn o bryd mae yna eiddo preswyl ger y ffin ogledd orllewinol i safle’r cais, gyda llwybr cyhoeddus a gwrychyn ger y rhan fwyaf o’i hyd. Mae yna hefyd eiddo preswyl i’r de orllewin yn Maes Derwydd a ger y Ffordd Cildwrn.

Mae’r cais yn cynnwys y cydrannau canlynol:

- Prif Adeilad yr Ysgol

- Bydd yr adeilad newydd yn cael ei adeiladu gyda lefelau llawr wedi’u terasio i ddilyn topograffi’r safle sy’n gwyro at i lawr tuag at Ffordd Cildwrn. Bydd yr adeilad yn un deulawr yn rhan isaf safle’r cais sydd agosaf at Ffordd Cildwrn, gan ddod yn adeilad unllawr wrth i’r safle godi tua’r de orllewin.

- Yn allanol, bydd yr adeilad wedi’i orffen gyda phaneli cladio coed a rendr lliw. Bydd rhan o’r prif do o sedwm neu do gwyrdd fel a ddefnyddiwyd ar adeilad Ysgol y Graig a adleolwyd i Ffordd Talwrn. Bydd y gweddill yn do alwminiwm sêm sefydlog gyda’r dyluniad yn ymgorffori amrywiaeth o gribau unigol ar wahanol onglau.

- Bydd lle parcio ceir i staff a mynedfa i’r gogledd ar y ffordd sy’n arwain i Bro Caerwyn.

- Ardal gemau aml-ddefnydd wedi’i ffensio i’r ysgol newydd.

- Adleoli’r cae pêl-droed cyfredol i ochr orllewinol yr ysgol newydd i lecyn sydd wedi gordyfu ac a arferai fod yn hen ardd ysgol, yn gyfagos i Maes Derwydd.

- Bydd y cael pêl-droed hwn ar gael i Ysgol Gyfun Llangefni ac Ysgol y Bont.

- Llecyn Gemau wedi’i orchuddio y tu ôl i adeilad gym yr ysgol gyfredol.

- Bydd hwn ar ffurf strwythur dur galfanedig ac ochr agored gyda tho ffabrig gwyn. Bydd hwn yn darparu ardal chwarae galed a hefyd gyrtiau tenis newydd y gellir eu goleuo yn y gaeaf.

- Gwelliannau i’r fynedfa gyfredol i gerbydau gyda Ffordd Cildwrn sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu Canolfan Hamdden Plas Arthur ac Ysgol Gyfun Llangefni.

- Mesurau diogelwch ar y safle

- Ardal Parcio Bws Mini

- Mae’r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan Asesiad Trafnidiaeth.
-

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor
- Argaeledd, Trefniadau Priffyrdd a Pharcio
- Edrychiad Allanol a Pherthynas gyda’r pethau o’u gwmpas
- Mwynderau
- Draenio a Llifogydd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D20 – Yr Amgylchedd
D29 - Dylunio
FF11 - Traffig
FF12 – Safonau Parcio
D15 – Safleoedd Archeolegol

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 - Polisi Cyffredinol
26 - Parcio Ceir
28 – Llifogydd Môr ac Afonydd
39 - Safleoedd Archeolegol
42 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP 1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dyluniad
EN12 – Safleoedd Archeolegol a’r Amgylchedd Hanesyddol
SG4 – Rheoliad Dŵr Wyneb
TR10 – Safonau Parcio

Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 4 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18 - Trafnidiaeth (2007)
Cylchlythyr 60/96: Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg
Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb ffurfiol wedi’i dderbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Cyngor Tref - – Dim ymateb ffurfiol wedi’i dderbyn ar adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Swyddog Llwybrau Cyhoeddus – Wedi nodi cyfeiriad Llwybr Cyhoeddus rhif 9 ac yn argymell rhoddi caniatâd amodol yn gofyn am gadw lled o 2 metr i'r llwybr a'i fod yn cael ei wynebu gyda gro.

Draenio – Caniatâd amodol.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim sylwadau.

Dwr Cymru - Caniatâd amodol.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Mae arolygon cychwynnol yn cael eu cynnal ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, a bydd amodau'n cael eu hargymell ar sail y canlyniadau hyn.

Cyngor Chwaraeon Cymru – Dim gwrthwynebiad.

Cafwyd tri llythyr ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn gwrthwynebu am y rhesymau a ganlyn:

Un llythyr wedi'i ysgrifennu ar ran dau eiddo yn Bro Caerwyn sy'n dweud y bydd y cynnig yn union o flaen eu heiddo yn wynebu to caled fydd yn hyll. Mae'r ysgrifennwr yn gofyn am ddefnyddio to "gwaith gwyrdd" amgylcheddol gyfeillgar fel sydd yn Ysgol y Graig.

Ymateb – Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cadarnhau gyda'r ysgrifennwr y bydd y to dan sylw yn do o fath gwyrdd fel ag y maent wedi gofyn amdano.

Cafwyd un llythyr gan ddeilydd eiddo yn Bro Caerwyn sy'n gofyn nifer o gwestiynau am berthynas ac adeiladu'r datblygiad mewn perthynas â'u heiddo. Maent hefyd yn gofyn am ddwysedd y traffig fydd yn defnyddio'r ffordd i Bro Caerwyn a pha ddewisiadau eraill gafodd eu hystyried i ddatblygu'r ysgol ar y safle hwn.

Ymateb - Fe alwodd cynrychiolydd o Gyngor Sir Ynys Môn gyfarfod gyda'r ysgrifennwr gan egluro'r cynnig ac ymateb i gwestiynau a godwyd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynaliadwyaeth

Mae'r datblygiad wedi'i ddylunio i gyrraedd ac fe fydd yn cyflawni graddfa ardderchog BREEAM. Mae safonau sicrwydd ansawdd sy'n cael eu cydnabod yn genedlaethol yn darparu fframwaith cyffredin a chyson ar gyfer asesu cynaliadwyaeth y rhan fwyaf o'r adeiladau newydd yn eu herbyn.

Egwyddor

Nid oes unrhyw bolisïau yn y cynllun datblygu nac yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005) o berthnasedd uniongyrchol. Mae'r egwyddor o gael datblygiad addysgol pellach o fewn campws cyfredol, wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni yn y Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005), Polisi Cynllunio Cymru 4 Cyfrol 2011 yn dderbyniol yn amodol ar yr ystyriaethau manwl a asesir isod.

Argaeledd, Trefniadau Parcio a Phriffyrdd

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n agos at yr ysgol gyfredol a chyfleusterau hamdden o fewn ffin ddatblygu Llangefni sydd wedi'i nodi fel un o brif ganolfannau Môn o dan ddarpariaethau Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae hefyd wedi'i leoli ar brif lwybr bysiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 18 yn argymell bod datblygiadau mawr o'r fath yn cael eu lleoli fel eu bod ar gael trwy nifer o fathau gwahanol o gludiant a'u bod yn y lle cyntaf ar gael i gerddwyr a beicwyr, yna gan gludiant cyhoeddus ac yn olaf gyda char.

Mae'r cynnig hwn yn golygu gwneud gwelliannau i'r fynedfa bresennol i gerbydau sy'n gwasanaethu'r ysgol gyfredol a'r cyfleusterau hamdden, diogelwch cerddwyr a darpariaeth parcio ceir. Mae'r trefniadau hyn wedi bod yn destun trafodaethau manwl gyda'r Swyddog Priffyrdd ac y mae'n fodlon o osod yr amodau a argymhellir.

Mae Llwybr Cyhoeddus rhif 9 yn rhedeg ar hyd rhan ogledd gorllewinol safle'r cais ac fel rhan o'r cynigion bydd hwn yn cael ei ddiogelu a bydd yn cael wyneb gro fel rhan o'r datblygiad.

Edrychiad Allanol a Pherthynas gyda'r pethau o'i amgylch

Mae safle'r cais, pethau o gwmpas a dyluniad yr adeilad yn cynnwys gofynion gweithredol yn cael eu disgrifio'n fanwl yn y Datganiad Dyluniad a Mynediad. Ystyrir y bydd y cynnig yn gwella'r ardal a'i fod yn hollol unol â gofynion polisi geir yn adrannau perthnasol yr adroddiad hwn.

Darparu Cae Chwarae

Mae Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 4 2011 a Nodyn Cyngor Technegol 6 Chwaraeon, Hamdden a Llefydd Agored (2009) yn bwysig mewn perthynas â cholli'r cae pêl-droed presennol a'r cyfleusterau gwell a ddarperir fel rhan o'r datblygiad. Mae Cyngor Chwaraeon Cymru wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r cynnig ac yn ystyried y byddant yn gwella'r cyfleusterau chwaraeon sydd ar gael.

Archaeoleg

Mae ymchwiliadau archeolegol cychwynnol wedi amlygu anghysonderau allai fod o darddiad archeolegol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae gwaith cloddio'n cael ei drefnu er mwyn penderfynu arwyddocâd, os unrhyw, y nodweddion hynny. Bydd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedyn yn cynnig amodau os bydd angen i liniaru neu i gadw unrhyw effeithiau archeolegol gaiff y datblygiad.

Materion Mwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a GP1 y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (2005) yn ymwneud â'r effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau niwsans a llygredd fydd yn cael eu hasesu wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio. Y mae'n holl bwysig fel pwynt cychwynnol bod gan safle'r cais ddefnydd cyfreithlon fel cae chwarae ysgol.

Fe gafwyd sylwadau gan ddeiliaid eiddo yn Bro Caerwyn ac fe ymatebwyd iddynt fel y dywedwyd ynghynt yn yr adroddiad. Mae prif drychiadau'r eiddo, yn wynebu'r datblygiad ac mae'r effaith ar eu golygfa yn ystyriaeth o bwys. Ystyrir bod yna ddigon o bellter o'r tai hyn i adeilad yr ysgol sydd i'r raddau helaeth yn unllawr gyda tho gwyrdd bas ar ydrychiad sy'n wynebu'r tai hyn. Rydym o'r farn na fydd y rhan ddeulawr o'r ysgol sydd agosaf i'r eiddo preswyl ar Ffordd Cildwrn yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr eiddo yn Ffordd Cildwrn a hynny oherwydd y pellter oddi wrth yr adeiladau hyn. Mae'r casgliadau hyn hefyd yn berthnasol i'r cae pêl-droed fydd wedi'i adleoli ac sydd agosaf at Maes Derwydd a hefyd y lle gemau dan do, lle mae amod wedi'i gosod ynglŷn â goleuadau a goleuni o'r datblygiad.

O ystyried y prif ystyriaethau uchod nid ydym o’r farn y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau’r eiddo cyfagos fel a ddisgrifiwyd.

Draenio a Llifogydd

Bydd carthffosiaeth o’r datblygiad yn cael ei arllwys i’r garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd dwr wyneb o’r datblygiad yn cael ei arllwys i ddraen tir trwy system hidlo SuDs. Mae manylion am y system SuDs ynghyd â’r cais ond bydd angen cael mwy o wybodaeth o dan ddarpariaethau’r amodau a argymhellir isod.

7. Casgliad

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad a ganiateir yma hyd nes y bo System Ddraenio Gynaliadwy “SUDS” ynglyn â rheoli dŵr wyneb wedi’i rhoi ar waith yn unol â manylion fydd wedi cyflwyno i’r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig am “y cynllun SUDS” fydd yn:

1. **Darparu gwybodaeth ar uchafswm lefelau’r dŵr gynhyrchir gan gyfnod storm a dwysedd penodol, y dull a ddefnyddir i oedi ac i reoli’r dŵr wyneb arllwysir o’r safle a’r mesurau a gymerir i rwystro llygru’r dŵr wyneb sy’n ei dderbyn ac/neu ddyfroedd gwyneb.**

2. **Yn cynnwys croesdoriadau hydredol yn dangos y lefelau ychwanegol a weithiwyd allan.**
3. **Yn cynnwys llwybrau llifo o ganlyniad i storm fyddai’n waeth na’r meini prawf dylunio wedi’u dangos ar gynlluniau ac yn cynnwys lefelau mewn perthynas â datwm arolwg ordnans.**
4. **Yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu; a**
5. **Yn darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol ac unrhyw drefniant arall i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei fywyd.**

Ni chaniateir i unrhyw adeilad a ganiateir yma gael ei ddefnyddio hyd nes y bydd “y cynllun SuDs” ar gyfer y safle wedi’i gwblhau yn unol â’r manylion fydd wedi’u cyflwyno. Rhaid i’r “cynllun SuDs” gael ei reoli a’i gynnal a’i gadw wedi hynny yn unol â’r cynllun rheoli a chynnal a chadw cytunedig (v).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi cael eu gwneud yn foddhaol.

(03) Rhaid wynebu llwybr cyhoeddus rhif 9 gyda gorffeniad gro o 2 fetr o led ar ei holl hyd drwy safle’r cais cyn bod neb yn defnyddio’r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau unrhyw anghyfleustod i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus sy’n croesi’r safle.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r

adeiladadau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) Bydd yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn yn cael ei adeiladu/eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a ddangosir ar ddarlun Rhif 01/127/04 v5 oni bai iddo gael ei gadarnhau'n ysgrifenedig yn wahanol gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm : I sicrhau bod manylion a golwg y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y bo'r fynedfa, llwybrau cerdded a mesurau diogelwch, parcio, llefydd troi a llwytho / dadlwytho wedi'u cwblhau yn unol â dyluniad rhif ED146/SK/06 (04/2010) a CS47995/pl/hw/01 dyddiedig 23.06.11 manylion 2. Ni chaniateir defnyddio'r llecynnau parcio a throi wedi hynny i unrhyw bwrpas arall.

Rheswm: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

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

(10) 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.

(11) Bydd rhaid i'r datblygwr ddarparu trap dal saim i rwystro defnyddiau rhag mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus - defnyddiau a allai atal llif dirwystr y carthion ac a allai amharu ar y broses o drin y carthion a chael gwared ohonynt.

Rheswm: Diogelu effeithiolrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus a chynnal gwasanaeth effeithiol sy'n angenrheidiol i'r preswylwyr presennol.

(12) Rhaid i bob adeilad dibreswyl newydd ganiateir yma fod wedi'i adeiladu i gyrraedd o leiaf [X Credydau (BREEAM)] (neu gynllun sicrwydd ansawdd cyfatebol yn ei ddilyn) o dan gategori Ene1 - Lleihau allyriadau CO2 yn unol â gofynion [BREEAM] [dyddiad]. Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'u cymeradwyo.

Rheswm: er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn bodloni'r anghenion cynaliadwyaeth a gydnabyddir yn genedlaethol. Ni chaniateir adeiladu unrhyw adeilad a ganiateir yma hyd nes y bo 'Tystysgrif Gychwynnol' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ardystio bod o leiaf [BREEAM] cyffredinol [isafswm safonau] ac o leiaf [X credydau] o dan Ene1.

(13) Bod gostwng Allyriadau CO_2 wedi'u cyflawni ar gyfer yr adeilad unigol hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM][dyddiad].

Cyn bod neb yn defnyddio'r adeilad unigol ganiateir yma rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ardystio bod isafswm [BREEAM] cyffredinol [isafswm safon] ac o leiaf [x credydau] o dan Ene1.

Y llwyddwyd i leihau Allyriadau CO_2 ar gyfer yr adeilad hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM][dyddiad].

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn bodloni safonau cynaliadwyaeth a gydnabyddir yn genedlaethol.

(14) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o gau i mewn yn cynnwys lliwio a gorffeniadau allanol o amgylch ac o fewn y safle boed hynny trwy waliau, ffensys neu wrychoedd wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid adeiladu / codi neu blannu'r dull o gau fydd wedi'i gymeradwyo cyn bod neb yn defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I leihau unrhyw berygl ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 4 – Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009).

Nodyn Cyngor Technegol 6 – Chwaraeon, Hamdden a Llecynnau Agored (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 22 – Adeiladau Cynaliadwy (2010).

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **34LPA684B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Education & Leisure
c/o Head of Service - Property
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7TW

Adeiladu lifft mynediad yn

Construction of an access lift at

Plas Arthur Leisure Centre, Penrallt, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais gan yr Awdurdod Lleol yw hwn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i adeiladu lifft yng Nghanolfan Hamdden Plas Arthur, Penrallt, Llangefni.

Mae Canolfan Hamdden Plas Arthur yn ymyl Ysgol Gyfun Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yn y cais yw – a fydd yn effeithio mwynderau'r eiddo o amgylch, a chymeriad yr ardal leol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 58 – Estyniadau

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

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 Chwefror 2011)
4.2 – Dyluniad Da

TAN 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Rhoddwyd rhybudd safle ger y safle a rhybuddiwyd eiddo cyfagos trwy lythyr. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Medi. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34LPA684A/CC – Ports newydd – Caniatáu 03/03/10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo oddi amgylch – Ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar eiddo arall yn yr ardal.

Effaith ar y lleoliad – Mae dyluniad y cynnig yn adlewyrchu'r adeilad presennol.

Y bwriad yw gosod lifft platfform i bobl anabl gael mynd i'r cyfleusterau sydd ar lawr cyntaf y ganolfan. Nid oes mynediad anabl i'r llawr cyntaf ar hyn o bryd ond i fyny'r grisiau cyhoeddus.

Bydd angen torri a thrimio'r to fflat presennol i allu mynd i'r llawr cyntaf a bydd hyn yn golygu y bydd siafft y lifft i'w weld uwchben y to fflat yn y dderbynfa.

Bydd y lifft platfform fydd yn cael ei reoli gan staff y ganolfan yn gwella ac yn darparu mynediad diogel i'r llawr cyntaf i bobl anabl a bregus ac i blant mewn pramiau.

7. Casgliad

Gall y safle gymryd y cynnig heb i'r lle edrych yn gyfyng a heb orddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr ardal nac i fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol a'r Cyfarwyddyd Dylunio i'r Amgylchedd Trefol a Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad a pholisïau Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

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.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **46C500** Application Number

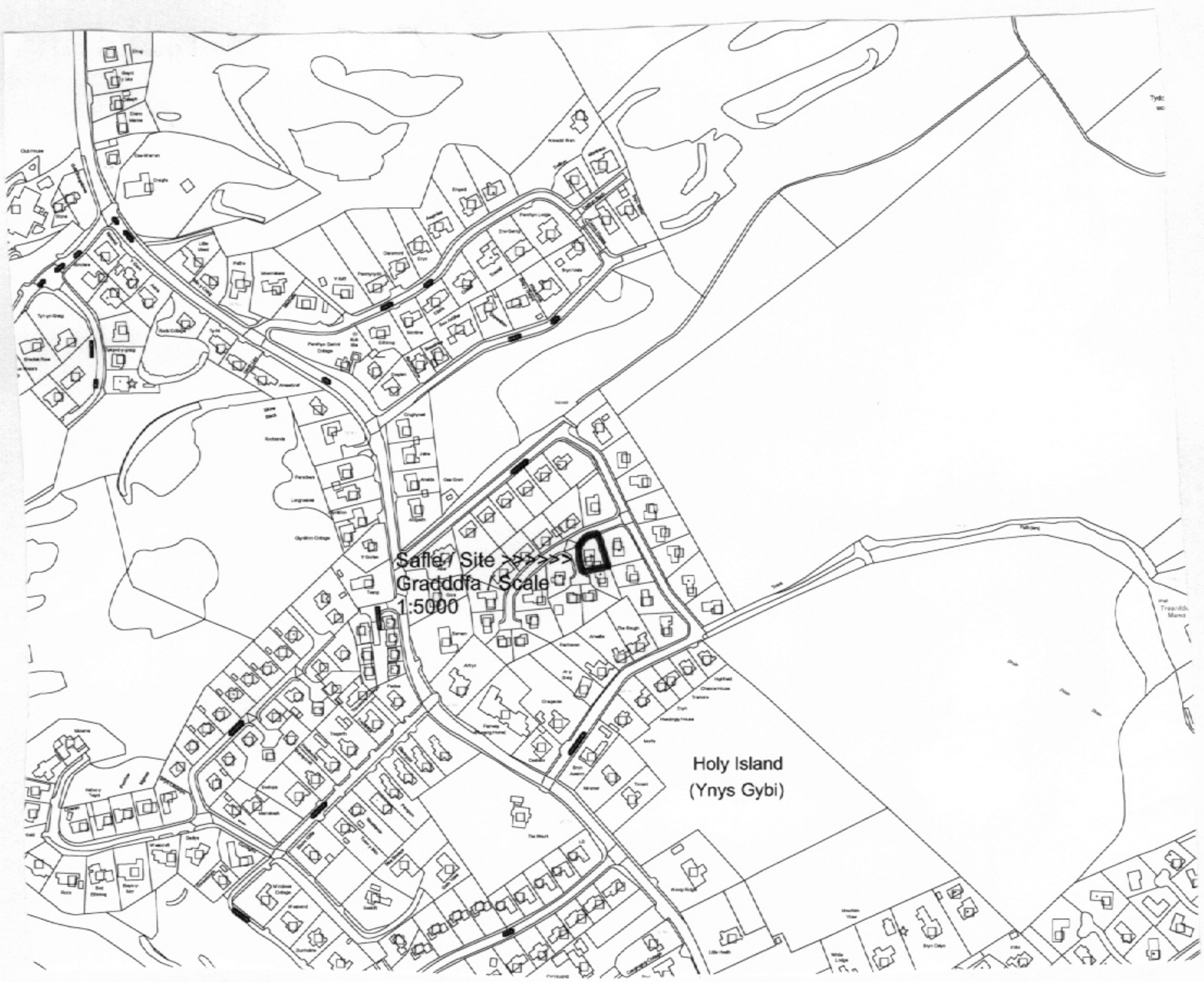
Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Crane
24 Hunters Chase
Trearddur Bay
Ynys Môn
LL65 2LX

Cais llawn ar gyfer codi ffens 1.8m o uchder yn

Full application for the erection of a 1.8m high fence at

24, Hunters Chase, Treaddur Bay, LL65 2LX



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/11

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(AMG)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn Hunters Chase, Trearddur.

Cynnig yw hwn i godi ffens 1.8m o uchder.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion i'w hystyried yw diogelwch y briffordd a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol (Stopiwyd)

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol - Wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio'n ôl i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon lleol.

Cyngor Cymuned – Yn gwrthwynebu oherwydd bod y ffens yn rhy uchel a bod y cynnig yn creu cynsail ar stad ddymunol sy'n un cynllun agored.

Priffyrdd - Ystyried bod y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Lleolwyd rhybudd safle ger y safle a dosbarthwyd llythyrau personol yn rhybuddio deiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 26 Awst 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 7 o lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran. Y prif faterion a godwyd oedd:

i) Nid yw'r ffens arfaethedig yn gweddu gyda'r stad cynllun agored

Ymateb - Mae yna nifer o wahanol ffensys a waliau ar y stad ar hyn o bryd. Cynnig yw hwn i godi ffens goed 1.8m o uchder gyda 1.65m yn fyrddau caeedig gyda 0.15m o drelis ar y top. Bydd y coed ar derfyn y safle'n cael eu cadw a byddant felly yn meddalu edrychiad y ffens. Felly, nid wyf yn cytuno nad yw'r ffens yn gweddu gyda chymeriad y stad.

ii) Roedd yr agwedd cynllun agored yn amod ar y gwerthiant gan y datblygwr ac ar y trawsgludiad gwerthu.

Ymateb – Mater preifat yw hwn ac nid yw'n ystyriaeth gynllunio o bwys.

iii) Cwestiynir bod angen y ffens gan nad oes neb yn byw yn yr eiddo trwy gydol y flwyddyn.

Ymateb – Mae'r ymgeisydd wedi dweud bod angen y ffens i greu lle chwarae diogel i'w plant ifanc. Nid yw'r ffaith nad oes neb yn byw yn yr eiddo trwy gydol y flwyddyn yn berthnasol i'r mater dan sylw.

iv) Bydd y ffens yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd a'r gwelededd yn y groeslon.

Ymateb – Mae'r ffens wedi'i osod yn ôl 2.4 metr o ffin ochr i mewn y briffordd sirol fel sy'n ofynnol gan yr Awdurdod Priffyrdd.

v) Mae'r gwrychyn cyfredol yn ddelach ac yn rhoi'r lefel angenrheidiol o breifatrwydd yn ffryntiad yr eiddo.

Ymateb – Bydd y gwrychyn cyfredol yn cael ei gadw. Fel y dywedwyd uchod, mae'r ymgeisydd angen y ffens i greu lle chwarae diogel i'w plant ifanc. Mae'r dyluniad wedi'i newid fel bod uchder y ffens byrddau caeedig wedi'i leihau ac fe ychwanegwyd trelis ar y top i feddalu edrychiad y ffens.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Diogelwch y Briffordd – Lleolwyd y ffens 2.4 metr oddi wrth ffin ochr i mewn y briffordd sirol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod y cynnig yn foddhaol mewn egwyddor. Felly, nid wyf o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Bydd y coed yn cael eu cadw ac mae dyluniad y ffens arfaethedig wedi'i newid fel y bydd uchder y ffens fyrddau wedi'i leihau ac fe ychwanegwyd trelis ar y top i feddalu edrychiad y ffens. Felly, nid wyf yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried bod y cynnig yn un boddhaol. Nid wyf o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos.

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 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: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(03) Rhaid i'r ffens a ganiateir yma gael eu peintio mewn lliw fydd wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol o fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd hwn, a rhaid eu cynnal a'u cadw wedi hynny mewn cyflwr glan a thaclus er boddhad rhesymol yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 01/08/2011 a 07/06/2011 o dan cais cynllunio rhif. 46C500.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **49C255D** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gary Evans
c/o WM Design Partnership
Pier House
St Georges Road
Menai Bridge
Anglesey
LL59 5EY

Cynlluniau diwygiedig manwl ar gyfer lleoliad yr annedd ar plot 9

Amended detailed plans for the siting of a dwelling at plot 9

Coedlys, London Road, Valley

Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SWO)

Argymhelliad:

Ganiatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais ger bron y pwyllgor ar ofyn yr aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle ger priffordd yr A5 ac o fewn y pentref ac mae eiddo preswyl o’i gwmpas.

Mae’r egwyddor o ddatblygu wedi ei sefydlu ynghynt i’r safle yn ôl yn fis Tachwedd, 2008 pan ganiatawyd cais llawn i godi 9 o anheddau deu lawr o dan gais cynllunio rhif 49C255. Mae gwaith wedi dechrau ers hynny ar y safle gydag un annedd yn cael ei chwblhau a gwaith isadeiledd yn parhau.

Yr annedd sydd yn destun y cais hwn yw’r ail annedd i gael ei adeiladu ar y stad. Mae’r uned sydd yn cael ei adeiladu wedi ei chodi i lefel y to ar hyn o bryd pan ddechreuodd yr Adran cynnal ymchwiliadau i anghysonderau ynglŷn â’i osodiad. Yn dilyn cadarnhau’r ffaith bod yr annedd wedi ei leoli yn anghywir, fe stopiodd y datblygwyr gwaith ar blot 9 yn unol â chyngor yr adran.

Roedd yr annedd yn cael ei hadeiladu yn hollol unol a’r hyn y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo ac eithrio'r lleoliad oedd tua 1.6 metr yn nes i goeden bin oedd yn cael ei diogelu gan Orchymyn Cadw Coed. Mae’r asiant wedi rhoi cyfrif llawn o’r amgylchiadau wnaeth arwain i’r camgymeriad hwn ac y mae copi ar gael yn y pecyn i aelodau. Yn fyr, gellir cadarnhau mae’r rheswm am y camgymeriad oedd bod y datblygwyr wedi derbyn gwybodaeth anghywir ynglŷn â gosodiad yr annedd gan y penseiri oedd wedi eu cynrychioli hwy adeg y cais gwreiddiol.

2. Mater(ion) Allweddol

Gyda’r egwyddor o ddatblygu wedi cael ei sefydlu cyn hyn ar gyfer y safle y prif faterion i’w ystyried yw a ellir adeiladu’r cynnig ar y safle heb i hynny gael effaith niweidiol ar y goeden bin sydd wedi ei diogelu neu ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Tai
Polisi A3: Tai
Polisi D4: Tai

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 32: Tirlun
Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1:   Polisi Cyffredinol
EN14: Gorchmynion Cadw Coed a Priffyrdd
HP2:   Dwysedd Tai
SG6:   Rhediad Dwr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror, 2011)

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 - Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 10 - Gorchmynion Cadw Coed

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Wedi gofyn am y cais cael ei gyfeirio i'r pwyllgor am y rhesymau a ganlyn;
Mae'r adeilad wedi cael ei adeiladu'n groes i'r caniatâd cynllunio. Mae eiddo cyfagos wedi cael ei effeithio gan yr annedd fel y mae wedi cael ei adeiladu. Mae'n cael effaith ar werth ac effaith yn y dyfodol ar y tŷ hwnnw.

Cyngor Cymuned - Mewn ymateb dyddiedig 24[ain] Gorffennaf, 2011 fe wnaeth y Cyngor Cymuned sylwadau a ganlyn:

Mae'r datblygwr wedi torri amod oedd yn diogelu coed.
Adeilad yn cael effaith ar breifatrwydd y gwrthwynebwr oherwydd bod y ffenestri'n edrych yn uniongyrchol i mewn i'w eiddo.
Mae'r datblygwr wedi parhau i adeiladu'r eiddo er ei fod yn groes i'r hyn a gafodd ei ganiatáu.
Mae'n ddyletswydd ar y cyngor cymuned ddiogelu buddiannau'r gwrthwynebwr sydd yn debygol o ddioddef os caiff y cynlluniau diwygiedig eu caniatáu.
Mae 'na bosibilrwydd cryf y gallai'r gwrthwynebydd wynebu anawsterau pe baent yn ceisio gwerthu eu heiddo yn y dyfodol.
Mae'r cynnig yn cael effaith ar oleuni naturiol y gwrthwynebydd.

Mae'r ymateb yn mynd ymlaen i fynegi pryder na wnaeth Gwasanaeth Arolygu'r gwasanaeth cynllunio a'r broses reoli ddim nodi'r anghysondeb hwn ynghynt. Mae'r Cyngor Cymuned hefyd yn nodi bod y sawl oedd yn gwrthwynebu wedi dweud wrth y Cyngor am y broblem hon yn gynnar yn y broses.

Sylw - Mae pryderon ynglŷn ag edrych trosodd wedi derbyn sylw trwy ail leoli ffenestri'r llawr cyntaf. Mae dyluniadau manwl yn dangos hyn wedi ei hanfon ymlaen i'r Cyngor Cymuned.

Sylw - Fe wnaeth y datblygwr stopio'r gwaith ar y strwythur ar unwaith ar ôl iddo weld y camgymeriad.

Sylw - Yr NHBC oedd y corff rheoleiddio apwyntiwyd gan y datblygwr i arolygu'r gwaith ar y safle. At hyn, nid yw'r Adain Rheoli Cynllunio yn gwneud gwaith arolygu rheolaidd ar bob caniatâd cynllunio sy'n cael ei roi. Mae, fodd bynnag, yn ymateb yn gryf iawn i unrhyw honiad o dorri rheolaeth cynllunio fel sy'n amlwg yn yr achos arbennig hwn.

Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd -
Mae'r Uchel Swyddog Thirlunio a Choed wedi darparu ymateb cynhwysfawr a gellir ei weld yn llawn

ar y ffeil gais. I grynhoi, fodd bynnag, mae'r ymateb yn dweud '...nid oes yna unrhyw effaith negyddol i fwynderau'r cyhoedd yn y tymor byr yn deillio o'r cynnig. Nid ydym wedi cael cyngor ynglŷn ar amseriad ar gyfer gwerthuso'r effaith ar fwynderau ond y mae yna sail tros ddweud y gallai'r mwynder tymor hir y goeden gael ei rhagfarnu. Fodd bynnag, nid wyf yn credu bod yr achos tros hyn yn ddigonol i ofyn am ail adeiladu'r annedd ar blot 9 yn y lleoliad gafodd ei gymeradwyo gyntaf...'

Ymateb gan y Cyhoedd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd dau lythyr yn gwrthwynebu wedi cael eu derbyn mewn ymateb i'r cynnig.

Roedd y ddau lythyr gan drigolion Ffordd Pendyffryn, Y Fali gyda'u heiddo yn cefnu ar safle Coedlys.

Mae'r ddau lythyr sy'n gwrthwynebu ar gael i'w gweld yn llawn ar ffeil y cais. I grynhoi, fodd bynnag, y prif bwyntiau sy'n cael eu gwneud yw:

Bod y datblygwr yn hollol ymwybodol o safle cywir yr annedd cyn eu hadeiladu. Mae'r gwrthwynebydd yn mynd ymlaen i gwestiynu a oedd yr ACLl yn ymwybodol o'r camgymeriadau hyn ac os oedd, pa gamau a gymerwyd gan yr ACLl ac a oes cofnod o hynny.

Mae'r gwrthwynebwr yn cwestiynu sut y bu i gymaint o bobl yn y gadwyn fethu gweld camgymeriad mor amlwg.

Paham roedd Ravenscroft mor sydyn i gomisiynu arolwg o'r goeden oedd yn cael ei diogelu a hwythau heb falio am les y coeden cyn hynny. Mae'r gwrthwynebydd yn mynd yn ei flaen i gwestiynu ymateb yr awdurdod cynllunio lleol i'r gwaith nad oedd wedi ei awdurdodi ynglŷn a'r coeden binwydd.

Mynegir pryder ynglyn a'r rhybudd rhoddwyd i gymdogion ac a dderbyniwyd gan Mr Derham.

Cwestiynir pa mor berthnasol oedd datganiad yr asiant ynglyn a ffellteroedd yr eiddo oddi wrth blotiau rhif 6, 7 ac 8.

Mae'r gwrthwynebwr, yn dilyn dehongli ymateb yr asiant yn ei 'ddatganiad o ymarferoldeb a chyfiawnhad', yn tybio bod yr awdurdod cynllunio lleol yn ymwybodol o fwriad y datblygwr i dorri'r rheoliadau cynllunio o'r cychwyn.

Mae'r ymdrech i ail-leoli ffenestr llofft y llawr cyntaf mewn ymdrech i liniaru effaith ar 7 Ffordd Pendyffryn yn cael eu cydnabod. Fodd bynnag, mae yna bryder o hyd ar faterion edrych drosodd er gwaetha'r ffaith bod y ffenestr wedi cael ei hadleoli. Mynegir consyrn hefyd ynglyn a'r ail ffenestr llofft ar y llawr cyntaf sy'n parhau yno. Mae'r gwrthwynebydd yn honni '...os caiff y goeden hon ei thorri i lawr neu fod ei brigau uchaf yn cael eu torri, yna fe fydd golygfa lawn ar gael i rif 7 (eiddo'r gwrthwynebwr). Lleisir pryder pellach wedyn ynglyn â ffenestr ychwanegol a ddangosir yn y talcen deheuol ar y llawr isaf.

Ceir gwahaniaeth barn gan y gwrthwynebwr mewn perthynas â dadansoddiad manwl o gostau a gyflwynwyd gan yr asiant ar ran y datblygwr pe bae'n rhaid i gragen yr adeilad gael ei dymchwel a'i hail adeiladu. Mae'n mynd ymlaen i awgrymu bod y datblygwyr wedi parhau gyda'r gwaith ar y safle gyda pheiriannau a lorïau trwm a hynny i'w weld pe bae'n dangos nad yw'r adeiladwr yn brin o arian ar gyfer gwneud gwaith datblygu pellach.

Mynegir consyrn gan y datblygwr ynglyn ag addasrwydd adroddiad a gafwyd ar y goeden bin arbennig. Honnir hefyd bod yr adroddiad yn gwrthdaro gyda'r hyn a honnir gan yr asiant presennol.

Mae'r gwrthwynebwr yn cwestiynu a gafodd Cyfarwyddyd Dylunio Atodol y Cyngor ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - Agosrwydd Datblygiad - fabwysiadwyd ar 4 Mawrth 2008 ei ystyried cyn i ganiatâd gael ei roi i'r cais gwreiddiol ac mae'n cwestiynu casgliad fath ystyriaethau ar y pryd. Mae'r paragraff arbennig yn mynd ymlaen i awgrymu byddai yn iawn i'r ACLl yn awr fynnu ar y pellteroedd argymhellir fel sy'n cael ei nodi yn y ddogfen, rhwng yr anheddau fel sy'n cael ei nodi yng nghyfeiriad F.

Nodir hefyd bod y ffin rhwng plotiau 9 a 7 Ffordd Pendyffryn wedi cael ei marcio erioed fel un â gwrychyn ffawydd yn gwahanu'r eiddo. Er hyn mae ffens goed dwy medr o uchder nawr wedi ei chodi rhwng yr eiddo.

Mae'r paragraff a nodir yn mynd yn ei flaen wedyn i gyfeirio at y ffaith bod lefel y ddaear ger y goeden wedi ei godi rhyw 10-12 modfedd. Mae'n holi beth fydd yr ACLl yn ei wneud ynglyn â'r toriad hwn yn y rheoliadau.

I gloi, mae'n dweud bod ei lythyr yn dangos nifer o anghysonderau gyda'r datblygiad sydd yn gofyn am ymchwiliad dyfnach i ymddygiad yr adeiladwr a'r ACLl a hynny gan rywun annibynnol. Mae'r gwrthwynebiad yn cloi gyda'r datganiad a ganlyn. 'Rwyf yn disgwyl y bydd yr ACLl yn gwrthod cais cynllunio ar gyfer 'Diwygio'r safle ar gyfer codi annedd ar blot 9 yn Coedlys, Ffordd Llundain, Y Fali' ac yn dweud wrth y datblygwr am ddymchwel y strwythur presennol a chyflwyno cais newydd'.

Mae ail lythyr gwrthwynebu a dderbyniwyd gan breswylwyr 9 Ffordd Pendyffryn, Y Fali yn gwneud y pwyntiau a ganlyn:

Rydym yn fodlon i'r annedd barhau yn ei safle presennol, oherwydd mae'n rhaid cydnabod y byddai'n anghyfleus iawn o safbwynt ei effeithiau ar gymdogion i'w dymchwel ac ail adeiladu tŷ llai na 2 fetr i ffwrdd oddi wrth ei leoliad presennol gyda hynny'n cyfrannu ymhellach tuag at lygru'r amgylchedd.

Er hyn ystyrir y dylid mynnu cael eglurhad gan y datblygwr.

Rhoddwch gerydd ffurfiol i'r datblygwyr am eu hesgeulustod yn y mater.

Dylid gofyn paham na oedd yr Adran Gynllunio yn monitro'r datblygiad yn fwy llym fel y gallai fod wedi nodi nad oedd yr annedd yn cael ei hadeiladu yn y lle iawn.

Fe ddylid gostwng uchder y goeden bin i'w gwneud yn fwy diogel.

Dylid sicrhau bod yr Adran Gynllunio'n arolygu'r safle yn rheolaidd er mwyn monitro'r gwaith yn cael ei wneud ar y safle a sicrhau na fydd pethau tebyg yn codi gyda'r plotiau sy'n weddill ar y safle.

Fel y dywedwyd ynghynt, fe ellir gweld Datganiad o Ymarferoldeb a Chyfiawnhad yr asiant yn llawn ar ffeil y cais. I grynhoi, fodd bynnag, mae'r datganiadau sy'n cloi'r datganiadau hynny yn dweud fel a ganlyn:
Mae'r lleoliad yn anghywir o ganlyniad i osod allan fersiwn wahanol yn gynharach o'r cynllun gosodiad oedd wedi ei gymeradwyo ac y mae gofid am hynny ac mae'r datblygwr yn ymddiheuro'n llaes.

Y mae, fel arall, wedi cael ei hadeiladu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Mae'r goeden bin a ddiogelir yn parhau ar y safle ac nid yw wedi cael ei effeithio ac rydym yn ail-ddweud na chafodd ei gwreiddiau ei styrbio yn ystod gwaith cloddio ar y sylfeini.

Er gwaethaf lleoliad anghywir, mae'r brigau'r goeden yn parhau i ddarparu sgrin weledol sylweddol rhag edrych drosodd mewn perthynas â Rhif 7 Ffordd Pendyffryn.

Er ei fod 1.5m yn nes i'r terfyn, nid yw effaith yr edrych drosodd yn waeth oherwydd y lleoliad anghywir.

Ni ellir disgrifio'r camgymeriad ond fel rhywbeth damweiniol, nid oedd na unrhyw fwriad cuddiedig i dorri'r caniatâd cynllunio a ni cheisiwyd cael unrhyw fudd na mantais o unrhyw fath gan y datblygwr ac nid oes unrhyw fantais wedi deillio o ganlyniad i'r camgymeriad.

Pan sylweddolwyd bod camgymeriad wedi ei wneud fe stopiwyd y gwaith adeiladu ac fe wnaed gais am ganiatâd cynllunio ol-ddyddiol i gadw ac i gwblhau'r adeilad fel yr oedd wedi cael ei adeiladu.

Awgrymir yn barchus na fyddai'n ddoeth nac er lles ehangach y cyhoedd i'r ACLl cymryd camau gorfodaeth i ddymchwel yr adeilad yn yr amgylchiadau hyn.

Awgrymir yn wylaidd dylai egwyddorion cymesuredd a chynnaladwyaeth economaidd ac amgylcheddol fod yn berthnasol yma.

Ail adroddir ymddiheuriadau'r datblygwr, ac y maent yn rhai gwirioneddol.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a gafwyd gan yr achwynwyr byddwn yn ymateb fel a ganlyn:

Mae'r cwestiwn a oedd y gwaith marcio anghywir yn fwriadol a'i beidio yn cael ei wrthwynebu yn llawn mor gryf gan y datblygwyr. Yn wir, mae'n anodd dallt pa fantais y gallai'r datblygwyr ei gael trwy leoli'r eiddo 1.5 metr ymhellach yn ôl tuag at y terfyn cefn, gyda hynny yn lleihau ardal yr ardd breifat fyddai ar gael i'r eiddo. Mewn ymateb i'r cwestiwn a oedd yr ACLl yn ymwybodol o'r camgymeriadau hyn a'i pheidio, gellir cadarnhau nad oedd yn gwybod.

Mae'r sylw wnaed ynglyn a'r nifer o gadwyni oedd ar goll o'r gadwyn i fethu gweld camgymeriad o'r blaen yn rhywbeth sydd wedi ei egluro gan yr asiantiaid yn eu Datganiad o Ymarferoldeb a Chyfiawnhad a gellir ei gweld yn llawn ar y ffeil gynllunio. Yn fyr, fodd bynnag, mae'r asiantiaid wedi cyfaddef mae rhywbeth hollol ddamweiniol oedd y camgymeriad ac y maent yn rhoi crynodeb llawn diamwys o'r digwyddiadau mewn ymdrech i egluro pethau. Serch yr uchod, mae'r ffaith yn parhau bod y datblygwyr wedi gweithredu yn unol â'r Rheoliadau mewn ymdrech i fynd i'r afael ar y mater hwn.

Fe all yr awdurdod cynllunio lleol gadarnhau iddo ofyn i'r datblygwyr comisiynu arolwg o'r goeden. Ni all, fodd bynnag, wneud sylw ar y cwestiwn a godwyd sy'n holi am frys y datblygwyr yn comisiynu adroddiad o'r fath.

Mae'r pryderon a leisiwyd ynglyn a'r gwaith wnaed ar y goden bin yn faterion a drafodwyd yn flaenorol trwy lythyr i'r achwynydd. Er nad yw'r materion hyn yn ffurfio rhan o'r cynnig sy'n cael ei hystyried ar hyn o bryd, mae copi o'r llythyr anfonwyd ar y mater i'w weld yn llawn ar y ffeil. Yn fyr, fodd bynnag, gellir dweud ar hyn o bryd fod y goeden wedi cael ei hasesu ac fe benderfynwyd nad oedd wedi cael ei niweidio o ran ei hiechyd na'i hamwynder mewn ffordd sy'n debygol o'i dinistrio naill a'i o ganlyniad i waith tocio neu o ganlyniad i fethiant ymddangosiadol y datblygwr i osod ffens ddiogelu. Mae'n cael ei gydnabod gan y datblygwyr bod lefelau'r tir ger y goeden wedi ei godi, efallai, tua 10-12 modfedd a chafwyd sicrwydd bydd y pridd hwn yn cael ei symud i ffwrdd.

Mae'r llythyr rhybuddio cymdogion anfonwyd yn wreiddiol i'r achwynydd a dan gais cynllunio 49C255D wedi ei newid ers hynny a rhybudd diwygiedig yn mynd i'r afael ar amwysedd allai fod yn

bodoli yn rhybudd gwreiddiol gan dynu sylw hefyd at y ffaith bod manylion diwygiedig wedi cael ei derbyn yn dilyn derbyn y cais.

Rhagwelir fod cyfeiriad y datblygwyr at y pellter rhwng yr eiddo mewn ymdrech i osod y mater yn ei chyd-destun ehangach fel y gellir gwneud cymhariaeth yn erbyn rhai o'r eiddo arall ganiatawyd fel rhan o'r datblygiad a'r pellteroedd rhyngddynt ag eiddo arall ar hyd Ffordd Pendyffryn.

Ni ellir mewn unrhyw ffordd dderbyn bod y ffaith bod y datblygwyr efallai wedi ymgynghori gyda swyddogion yr Awdurdod hwn cyn cloddio'r sylfeini ar blot 9 i awgrymu bod swyddogion yr Awdurdod hwn yn ymwybodol y byddai rheoliadau cynllunio yn cael ei thorri. Byddai unrhyw gyngor fyddai wedi cael ei roi bryd hynny yn gyngor gyda'r nod o ddiogelu gofynion y caniatâd oedd wedi ei roi ac nid i danseilio ei ofynion. Ni ddywedwyd ar unrhyw adeg wrth y swyddog bod yr annedd i'w hail-leoli yn nes at y goeden ac ni fyddai chwaith wedi cael ei wneud yn ymwybodol o hynny os yw datganiadau'r datblygwr i'w derbyn fel y gwnaed hwy. Yn ol bob son, nid oedd y gwaith cloddio wedi dechrau ar y pryd. Felly, ni fyddai unrhyw doriad yn y rheolau wedi digwydd ar y pryd, waeth beth fyddai bwriadau honedig y datblygwr.

Mae'r achwynydd yn mynegi pryderon ynglyn â ffenestri'r llawr cyntaf sy'n edrych tros ei eiddo. Er bod ffenestri wedi cael eu caniatáu cynt trwy gais cynllunio rhif 49C255, mae'r talcen cefn nawr tua 1.5 medr yn nes at 7 Ffordd Pendyffryn nag y dylai fod. Yn dilyn ymweliad personol ag eiddo'r achwynydd fel rhan o asesiad yr awdurdod o'r materion, fe gyflëwyd pryderon hyn i'r ymgeiswyr gydag awgrym y gallai un ffenestr llofft cael ei hail-leoli i dalcen yr eiddo yn unol â bwriad gwreiddiol y datblygwr ond y gallai'r ddwy ffenestr gael ei symud mewn ymdrech i ddod dros y broblem o edrych drosodd. Mae'r datblygwr bellach wedi newid eu cyflwyniad fel nad oes nawr unrhyw ffenestri ar y llawr cyntaf yn edrych tros gefn 7 Ffordd Pendyffryn. Er na fydd y newid hwn yn cael gwared o'r broblem o edrych drosodd yn gyfan gwbl, mae'n sicrhau ffurf o ddatblygu sy'n cynnig gwelliant sylweddol i ddeiliad 7 Ffordd Pendyffryn o safbwynt edrych drosodd.

Er hynny, mae ffenestr ychwanegol wedi ei gosod yn ystafell bwyta'r llawr isaf. Mae'r achwynydd yn honni mai camgymeriad yw hyn, ond mewn gwirionedd mae'n fwriadol ac mae hynny angen diwygiad ychwanegol ar ran yr ymgeiswyr.

Mae sylwadau'r gwrthwynebydd ynglyn â dymchwel ac adeiladu'r anedd yn cael ei nodi.

Er bod y gwrthwynebydd yn mynegi pryder ynglyn ag adroddiad yr arbenigwr coed, nid yw'n ymddangos bod swyddogion amgylchedd adeiledig a thirwedd y cyngor yn rhannu'r pryderon hyn. Mae'r asiantiaid eu hunain, yn dilyn cael gwybod am bryderon y gwrthwynebwr ynglyn a hyn wedi awgrymu'n barchus gellid caniatáu'r cais, o wneud cais neu ar apêl fel y mae'n sefyll ar hyn o bryd.

Gan gyfeirio at y sylwadau wnaed ar faterion yn ymwneud ar 'Cyfarwyddyd Dylunio ar Gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig - Agosrwydd Datblygiad' gellir cadarnhau i ystyriaeth cael ei roi i faterion o'r fath fel y gellir gweld oddi wrth yr adroddiad a roddwyd i aelodau'r pwyllgor cynllunio ar y pryd. Roedd y casgliad, yn rhannol, yn dweud ...'mae gosodiad yr anheddau arfaethedig mewn perthynas â'r eiddo cyfredol yn un lle na fydd colli mwynderau oherwydd gysgodi, colli preifatrwydd neu edrych drosodd yn ddigon drwg i wneud y cynnig yn un annerbyniol'. Mae'r achwynydd yn mynd yn ei flaen i ddweud y byddai'n iawn i'r awdurdod cynllunio lleol fynnu ar y pellteroedd argymhellwyd o anedd i anedd yn unol â chyfarwyddyd dylunio. Mewn ymateb, gellir cadarnhau bod symud y ddwy ffenestr ar y llawr cyntaf yn y cefn a'i hail-osod ar dalcenni eraill yn cynnig ateb cymhesyr sy'n mynd i'r afael a phryderon deiliaid 7 Ffordd Pendyffryn.

Mae mater y gwrychyn ffawydd wedi ei drafod yn flaenorol gyda'r datblygwyr ac fe gafwyd sicrwydd y bydd gwrychyn yn cael ei blannu yn ychwanegol i'r gwaith ffensio y cadarnhawyd iddo gael ei osod

mewn ymdrech i ddarparu rhywbeth ychwanegol i ddiogelu mwynderau 7 Ffordd Pendyffryn.

Trafodwyd hefyd y 12 modfedd o bridd o amgylch y goeden binwydd ac er nad yw hyn ynddo'i hun yn torri'r rheoliadau, y mae'n gwrthdaro gyda gofynion yr amod cynllunio roddwyd ar y caniatâd ac fe fydd yn rhaid i'r datblygwr gywiro hyn. Fe gafwyd sicrwydd bydd gwaith hwn yn cael ei wneud.

Mae'r achwynydd yn dweud y dylid cynnal ymchwiliad mwy manwl gan berson annibynnol i ymddygiad y datblygwr a'r awdurdod. Fel ymateb i'r honiad hwn fe ddylid nodi fod y camau cymerwyd gan yr awdurdod cynllunio lleol yn y mater hwn yn rhai cadarn a mesuredig trwy gydol y broses. At hyn, bu'r gweithredu hwn yn unol â Chyngor Llywodraeth Cynulliad Cymru sydd i'w weld ym mholisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4) a Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio.

Mae ail lythyr gwrthwynebiad a gyflwynwyd ynglyn a'r datblygiad yn cydnabod y byddai'n annymunol iawn i ddymchwel ac ail adeiladu tŷ llai na 2 fetr i ffwrdd oddi wrth ei sefyllfa bresennol. Y mae'n mynd ymlaen, fodd bynnag, i awgrymu bod yn rhaid mynnu cael eglurhad gan y datblygwr. Fe roddwyd eglurhad gan yr asiant sy'n gweithredu ar y mater ar ffurf datganiad o ymarferoldeb a chyfiawnhad.

Mae'r awgrym sy'n cael ei wneud gan yr achwynydd y dylid rhoi cerydd ffurfiol i'r datblygwr yn cael ei nodi. Nid yw hyn, fodd bynnag, yn mynd i'r afael a'r mater sydd gerbron ac nid yw chwaith yn cael ei gynnig fel dull addas o reoleiddio yng nghodiadau Llywodraeth Cynulliad Cymru ar y mater.

Nid gwasanaeth rheoli adeiladu yr awdurdod cynllunio lleol oedd y corff rheoleiddio ac apwyntiwyd i arolygu'r gwaith adeiladu ar y safle ond yr NHBC. Mae unrhyw feirniadaeth a gyfeiriwyd felly tuag at yr Adran Gynllunio yn yr achos hwn yn anghywir.

Nid yw uchder y goeden bin yn broblem a nodwyd gan awduron yr adroddiad arbenigol fel mater sydd angen ei hystyried ymhellach.

Rhaid ail-adrodd unwaith yn rhagor ei bod yn gyfrifoldeb, ai fod er lles gorau'r datblygwyr i sicrhau eu bod yn cydymffurfio gyda'r caniatâd ar gyfer y safle. Fe allai unrhyw fethiant ar ei rhan yn hyn o beth olygu unwaith yn rhagor y byddai Adain Gorfodaeth yr Adran Gynllunio yn gorfod ymyrryd. Mae'r awgrym y dylai'r gwasanaeth fod yn rhagweithiol gan fonitro gwaith datblygu'n rheolaidd yn cael ei gydnabod. Fodd bynnag, mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn hanesyddol wedi bod yn ddibynnol ar i aelodau cyfrifol o'r cyhoedd ddod a materion o'r fath i'n sylw. Mae'r ffaith bod y cais hwn ar hyn o bryd yn dod gerbron aelodau'r pwyllgor cynllunio yn destament i'r ffaith bod prosesau o'r fath yn effeithiol tra hefyd yn sicrhau bod anodau cyfyngedig awdurdod cyhoeddus yn cael ei ddefnyddio yn y ffordd fwyaf effeithiol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C255 - Cynlluniau llawn i godi 9 anedd ynghyd a gwaith altro i fynedfa gyfredol i gerbydau a thorri rhai coed a ddiogelir o dan Orchymyn Cadw Coed yn Coedlys, Ffordd Llunain, Y Fali.
Caniatáu 13/11/2008

49C255A/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig i adleoli wal gyfredol a charreg filltir.
Caniatáu 18/05/05

49C255B - Cais llawn i ddymchwel anedd a chodi 4 anedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Coedlys, Y Fali.
Tynnwyd yn ôl 14/08/08.

49C255C - Cynlluniau diwygiedig i godi anedd ar blot 1, Coedlys, Ffordd Llundain, Y Fali.
Caniatáu 20/07/10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar Fwynderau Preswyl

Gyda’r egwyddor o ddatblygu wedi ei sefydlu cyn hyn, mae’r effaith y gallai’r datblygiad ei gael ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos yn fater allweddol gyda phenderfynu’r cynnig cyfredol.

Roedd y cynllun yn ei ffurf wreiddiol yn cydnabod hwn fel ystyriaeth bwysig ac wedi hynny fe sicrhawyd ffurf o ddatblygiad olygodd bod yr anheddau’n cael ei gosod mewn ffordd fyddai’n lleihau unrhyw golli a mwynder oherwydd gogysgod, colli preifatrwydd ac edrych trosodd.

Fodd bynnag, mae’r annedd sydd o dan ystyriaeth wedi ei lleoli yn nes tuag at derfyn cefn Ffordd Pendyffryn o ryw 1.5 metr. Er i’r datblygwyr ar y cychwyn gytuno i ail-leoli un o ddwy ffenestr llofft ar y llawr cyntaf mewn ymdrech i liniaru effaith y camgymeriad hwn, roedd y potensial yno i’r ail ffenestr llofft greu lefel oedd yr un annymunol o edrych drosodd ac ymwthiad pe bae’n dod yn amlwg yn y dyfodol bod angen gwneud gwaith pellach i’r goeden bin sydd ar hyn o bryd yn cuddio ychydig gyda’i rhan uchaf a’i brigau.

O ystyried pa mor debygol yw y gwneir gwaith felly yn y dyfodol fe awgrymwyd i’r datblygwyr y dylid ail-leoli’r ail ffenestr llofft i’r talcen gogleddol er mwyn gwneud i ffwrdd a’r posibilrwydd hwn.

Fe gadarnhaodd y datblygwyr, a hynny yn barod iawn, y byddent yn cyd-weithredu mewn ymdrech i ddod tros bryderon yr achwynydd ac fe gyflwynwyd dyluniadau newydd i’w hystyried. Fel y dywedwyd yn flaenorol yn yr adroddiad hwn, ni yw ail-leoli’r ffenestri llofft ar y llawr cyntaf yn gwneud i ffwrdd yn hollol ar fater o edrych drosodd i’r graddau mae hynny yn ymwneud a ffenestr llofft tri ar dalcen y de. Fodd bynnag, mae’r ateb sy’n cael ei gynnig yn mynd i’r afael â phryderon yr achwynydd ar y mater o edrych trosodd ac y mae hefyd i bob pwrpas yn dileu’r ddadl.

Er bod ffenestr ychwanegol wedi ei hychwanegu ar y llawr isaf yn wal y talcen deheuol lle mae ystafell fwyta’r eiddo, nid ydym yn ystyried bod newid hwn ynddo’i hun yn annerbyniol.

O ystyried popeth, felly, ac yn dilyn rhoddir ystyriaeth fanwl i’r holl sylwadau a dderbyniwyd, ynghyd a’r holl ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys, nid wyf yn ystyried fod yr effaith y gallai'r cynnig ei gael o safbwynt gogysgod, colli preifatrwydd neu edrych drosodd yn ddigon niweidiol i wneud y cynnig yn un annerbyniol.

Yr Effaith ar Goed

Mae’r coed ar y safle yma yn cynnwys y goeden bin albanaidd yn destun Gorchymyn Cadw Coed.

Mae wal gefn y tŷ sydd o dan ystyriaeth ar hyn o bryd tua 1.5 metr yn nes i’r goeden bin nag sy’n cael ei ddangos ar y dyluniadau a gymeradwywyd.

Fe benderfynwyd ar y pellteroedd gafodd ei chaniatáu yn wreiddiol yng nghyswllt agosrwydd y goeden i’r anedd at blot 9, Coedlys o dan gais cynllunio rhif 49C255 yn unol ag arolwg wnaed i BS5837:1991 Cyfarwyddyd ar Gyfer Coed mewn Perthynas ag Adeiladu. Mae hwn bellach wedi ei ddileu gan BS5837:2005 Coed mewn Perthynas ag Adeiladu - Argymhellion.

Ni fyddai’r ddau uchod yn argymell y goeden ar y pellter a adeiladwyd; ond i bob pwrpas cyfarwyddyd

neu argymhellion ydynt ac y mae unrhyw fethiant i dalu sylw iddynt yn cynyddu'r risg o niwed i'r goeden yn ystod y gwaith adeiladu ac wedi hynny.

Yn dilyn nodir ffaith fod yr annedd sy'n cael ei hadeiladu wedi ei lleoli'n nes at y goeden bin na'r hyn oedd wedi cael ei ganiatáu, ofynnwyd i'r datblygwyr gomisiynu arbenigwyr coed cymwys i wneud arolwg o'r goeden.

Daeth yr adroddiad, gellir ei gweld yn llawn ar y ffeil cynllunio, i'r casgliad nad oedd y goeden wedi ei niweidio ac nad oedd mewn risg ac y gellid ei chadw'n ddiogel gyda'r annedd yn y safle yr oedd wedi ei hadeiladu, yn amodol ar archwiliad terfynol ddiwedd 2011/ dechrau 2012 gyda Ravenscroft yn cadarnhau y byddent yn gwneud y gwaith hwnnw.

Er bod yr adroddiad yn cydnabod bod y tyllau treialu wedi ei chyfyngu i ddyfnder o 300 mm oherwydd bod presenoldeb fflint a cherrig eraill yn gwneud y gwaith cloddio'n anodd, mae'r adroddiad yn mynd yn ei flaen i ddweud na chafodd y tir ei styrbio, neu nad oedd wedi cael ei altro yn ystod cloddio sylfeini'r annedd.

Fe drafodwyd yr adroddiad wedyn gyda swyddogion yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd ac mae eu casgliadau hwy yn dweud nad oes yna unrhyw effaith negyddol yn y tymor byr i fwynderau cyhoeddus o ganlyniad i'r gwaith nad oedd wedi cael ei awdurdodi. Mae eu sylwadau yn ychwanegu bod yna seiliau lle gallai effaith fwynderol tymor hirach y goeden gael ei rhagfarnu. Fodd bynnag, nid ydym yn credu bod yr achos ar gyfer hyn mor sylweddol yn yr achos hwn fel bod yn rhaid i'r annedd ar blot 9 gael ei hail-adeiladu yn y lle a gymeradwywyd yn wreiddiol.

Wrth ystyried yr uchod, rhaid cyd-bwyso'r costau a nodwyd ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu'r annedd yn erbyn maint presennol y goeden a'r cyfnod amser lle gall ddod yn fygythiad. Yn yr amgylchiadau awgrymir y byddai amwynder y safle a'r golygfeydd cyhoeddus yn cael ei gwella trwy blannu coed ychwanegol mewn lleoliadau sydd yr un mor amlwg.

O bwyso a mesur, felly, ac yn dilyn rhoddi ystyriaeth fanwl i adroddiad yr arbenigwyr coed a sylwadau ymgynghorwyr proffesiynol ar y mater, yr holl sylwadau a dderbyniwyd a'r holl ystyriaethau cynllunio eraill sydd o bwys, nid ydym yn ystyried y gellir gwarantu gwrthod y cais ar sail ei effaith ar y goeden a ddiogelir, yn benodol y binwydden albanaidd a nodir gyda rhif cyfeirnod 4895.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried cynnwys sylwadau a wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeiswyr a'r asiant ynghyd a'r ymgynghorwr statudol ac wedi cydbwyso'r rhain oll yn erbyn y cyngor geir yn y dogfennau polisi perthnasol.

Mae paragraff 6 Nodyn Technegol Cyngor (Cymru) 9 Gorfodi Rheolaeth Cynllunio yn dweud ...'rhaid i weithredu gorfodaeth fod yn gymesur gyda'r toriad mewn rheolaeth gynllunio y mae'n ymwneud ag ef;... rhaid bod a'r bwriad a datrys effaith y toriad mewn rheolaeth cynllunio ac nid i gosbi'r person sy'n gyfrifol am y toriad. Ni ddylid cymryd camau gorfodi ychwaith i reoleiddio datblygiad lle nad oedd caniatâd wedi ei geisio, ond sydd fel arall yn dderbyniol'.

Fe gyfyngwyd y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cynnig i ddau eiddo ar hyd Ffordd Pendyffryn. Mae'r gwrthwynebiadau hyn, serch hynny, yn ystyriaethau cynllunio o bwys sylweddol ac maent wedi eu trafod yn fanwl yn yr adroddiad hwn. Er bod ystyriaeth ofalus wedi ei roi i'r materion a leisiwyd gan y gwrthwynebwyr ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau hynny yn cario digon o bwysau i warantu gwrthod y cais.

Fel casgliad, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried fod y cynnig yn ei fformat diwygiedig yn awr yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac fe ddylid ei ganiatáu.

8. Argymhelliad

Y dylid **caniatáu'r** cynnig gyda'r amodau a ganlyn:

(01) Rhaid plannu dwy goeden pinwydd albanaidd lled beuddfed mewn lleoliadau ac ar amseroedd fydd wedi ei chytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith pellach a datblygu sy'n gysylltiedig â'r caniatâd hwn ar blot 9 hyd nes y bydd manylion uchod wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Os bydd unrhyw goeden, o fewn 5 mlynedd o ddyddiad ei phlannu, neu unrhyw goeden a blennir yn ei lle, yn cael ei symud i ffwrdd, ei diwreiddio neu eu dinistrio neu yn marw rhaid plannu coeden o'r un rhywogaeth a maint a rhai a phlannwyd yn wreiddiol yn yr un lle, oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw newid.

Rheswm: I liniaru unrhyw effaith negyddol tymor hir ar fwynderau.

(02) Rhaid adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma yn hollol unol â'r manylion cyflwynwyd ar y ffurflen gais ynghyd a'r holl ddogfennau cefnogol eraill ar cynlluniau cyflwynwyd ar 21/07/2011 o dan gais cynllunio rhif 49C255D (Cyfeiriad dylunio rhif SH 1076 AL(2) Rev.C) a'u darllen ochr yn ochr â'r amodau a restrir o dan gais cynllunio rhif 49C255 (fel y cafodd ei ddiwygio uchod)

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Tai
Polisi A3: Tai
Polisi A9: Tai
Polisi D4: Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D29: Dyluniad
Polisi D32: Tirlunio
Polisi FF12: Safonau Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 26: Parcio Ceir
Polisi 32: Tirlun
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49: Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1: Polisi Cyffredinol
GP2: Dyluniad
EN14: Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd
HP1: Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

HP2: Dwysedd Tai
HP3: Prif Ganolfanau a chanolfanau Eilaidd
HP7: Angen Tai-Tai Fforddiadwy
SG4: Cael Gwared o Garthffosiaeth
SG6: Rhediad Dwr Wyneb

Polisi Lleol neu Genedlaethol sy'n Berthnasol

Polisi Cynllunio Cymru cyfrol 4 (Chwefror, 2011)

Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth cynllunio
Nodyn Cyngor Technegol 10 – Gorchmynion Cadw Coed

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 22 – Adeiladau Cyneladwu

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

Cylchlythyr 64/78: Coed a Choedwigaeth

Cylchlythyr 35/95: Defnyddio Amodau ar Caniatâd Cynllunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim