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

Rhif y Cais: **42C60F** Application Number

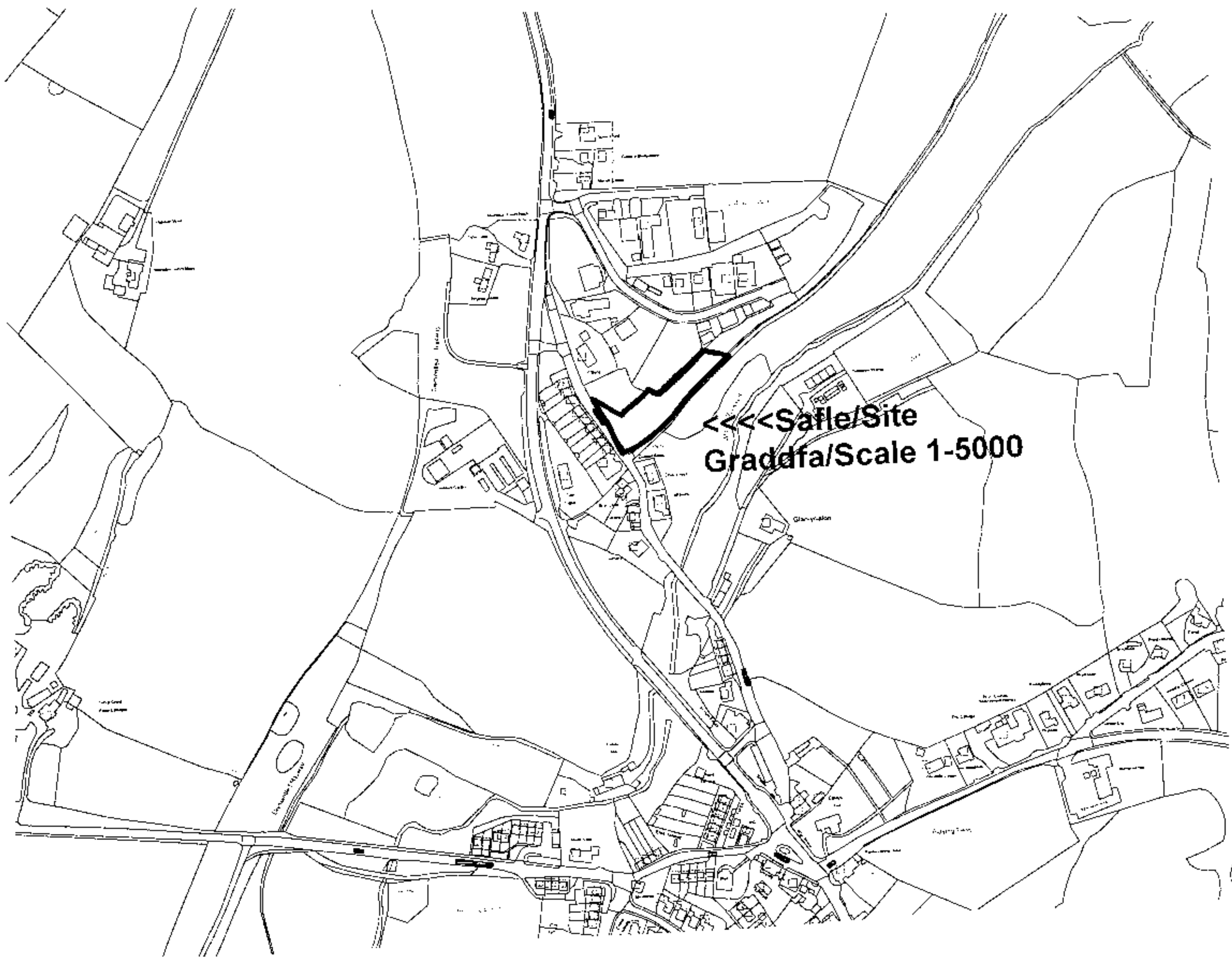
Ymgeisydd Applicant

Mr Gwilym Williams
Heron Lake Homes
Gwylan
Pant Llwyd
Llan Ffestiniog
Blaenau Ffestiniog
Gwynedd
LL41 4PS

Codi annedd a modurdy yn

Erection of a dwelling and garage at

Chapel Street, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu gyda'r awdurdod cynllunio lleol yn bwriadu caniatáu'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais wedi'i leoli i'r gogledd ddwyrain o Bentraeth ac yn ffurfio rhan o sgarp sy'n gwahanu ardal ddiwydiannol tua'r gogledd ac eiddo preswyl yn y Capel islaw tua'r de a'r de orllewin.

Cais cynllunio llawn yw hwn am fyngalo dormer a garej ac ail-leoli'r fynedfa i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Prynu Gorfodol 2004 mae angen i'r penderfyniad fod yn unol â'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A6 (Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Lleol Ynys Môn

53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

HP5 (Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - mae'r aelodau yn pryderu ynglŷn â sefyllfa'r garthffosiaeth gyhoeddus gan ei bod yn agos i'r adeilad a fwriedir. A fydd y datblygwr yn rhoi sicrwydd na fydd mwy o bridd yn cael ei gario i'r safle ac yn disgyn ar y Llwybr Cyhoeddus sydd gerllaw. Pam fod y ddau le parcio wedi'u dynodi ar gyfer parcio i'r anabl?

Mae'r pryderon hyn wedi'u hanfon ymlaen i'r ymgeisydd ac fe ddisgwylir cael ymateb ganddo ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a byddant yn cael eu hanfon ymlaen i'r cyngor cymuned.

Priffyrdd – Caniatâd amodol.

Draenio - Mae'r trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb a dŵr budr i'w gweld yn foddhaol mewn egwyddor.

Dwr Cymru – Caniatâd amodol. Fe ddygwyd pryderon y cyngor cymuned ynglyn ag agosrwydd y garthffosiaeth gyhoeddus i'w sylw a disgwylir am ei sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cafwyd un gwrthwynebiad ar y sail na chafodd y fynedfa dros dro a weithredwyd yn flaenorol i safle'r cais ei gwella fel yr oedd angen gwneud hynny gyda'r cais cynllunio blaenorol, a hefyd y mae'r ysgrifennwr yn gwrthwynebu y lle mynd i mewn/allan i Stryd y Capel yn y cais hwn gan ei fod yn fynedfa / allanfa amhriodol. Mae'r ysgrifennwr wedi nodi hefyd ei fod yn bwriadu cwyno ymhellach ar y mater a bydd hynny'n cael ei adrodd yn llafar i'r pwyllgor os derbynnir y cwyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

42C60 – Datblygiad preswyl - Gwrthod 13.01.89.

42C60A – Cadw lefelau’r safle a newid y defnydd i storio diwydiannol cyffredinol – Caniatáu 04.06.04.

42C60B – Cais amlinellol am annedd – Gwrthod 25.01.05.

42C60C – Amlinellol am annedd – Caniatáu 07.09.05.

42C60D – Codi annedd – Gwrthod 27.04.07

42C60E – Codi annedd – Caniatáu 26.07.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio & Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

O ystyried darpariaethau adran 38(6) o Ddeddf 2004, os oes unrhyw sylw i’w roi i’r cynllun datblygu i bwrpas unrhyw benderfyniad a wneir o dan y Deddfau cynllunio, rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â’r cynllun oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn dangos fel arall. Y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yw’r Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a’r Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle’r cais wedi’i leoli yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd (Rhagfyr 1996), ac felly mae wedi’i hysbysebu fel cais sy’n tynnu’n groes i’r Cynllun Datblygu. Y rheswm am hyn yw bod safle’r cais wedi’i leoli y tu allan ond yn gyfagos i anheddiad Pentraeth ond gan bod yna ganiatâd cynllunio llawn sydd eisoes yn bodoli, mae’r egwyddor o ddatblygu yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Mae’r Adain Priffyrdd yn fodlon gyda’r cynnig o osod yr amodau a argymhellir. Mae’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ynglyn â’r fynedfa wedi’u hanfon ymlaen i’r Swyddog Priffyrdd am ei sylwadau.

Nid yw’r faith bod y fynedfa arfaethedig mewn lleoliad gwahanol i’r hyn a gymeradwywyd o dan y cais cynllunio blaenorol a bod mynedfa dros dro a ddefnyddiwyd yn flaenorol heb ei hailddefnyddio yn rheswm tros wrthod caniatâd cynllunio am fynedfa yn y safle a fwriedir.

Mwynderau

Mae’r egwyddor o ddatblygu’r safle wedi’i sefydlu. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr olygfa nac yn golygu y bydd edrych trosodd i eiddo cyfagos ar Stryd y Capel.

Draeniad

Lleisiwyd pryderon gan y cyngor cymuned ynglyn ag agosrwydd y datblygiad i garthffosiaeth gyhoeddus. Mae’r pryderon hyn wedi’u hanfon ymlaen i Dwr Cymru ac i’r ymgeisydd ac fe ddisgwylir am ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad. Y mae’r ymgeisydd, fodd bynnag, wedi nodi eu bod yn dymuno i’r cais hwn gael ei adrodd i’r Pwyllgor hwn; a bydd unrhyw ddiweddariad yn cael ei adrodd yn llafar.

AHNE

Mae safle’r cais wedi’i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Nid ydym yn credu y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad y dirwedd.

7. Casgliad

Yn amodol ar ddatrys pa mor agos yw’r garthffosiaeth gyhoeddus ac unrhyw sylwadau pellach gan y Swyddog Priffyrdd ac unrhyw wrthwynebiadau all gael eu derbyn, ystyrir bod y cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad yw y dylid rhoddi pwerau dirprwyol i ddelio gyda materion.

8. Argymhelliad

Bod pwerau dirprwyedig yn cael eu rhoi i **ganiatáu'r** cais yn dilyn datrys materion fel agosrwydd y garthffosiaeth gyhoeddus, unrhyw sylwadau pellach gan y Swyddog Priffyrdd ar y gwrthwynebiadau a gyda'r amodau a ganlyn:

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

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

(02) 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.

(03) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(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) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas a lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd yr adeilad(au) yn cael ei/eu adeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau arfaethedig.

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

(07) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3) (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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.

(08) 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 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(09) 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 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

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

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus
(11) 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.

(12) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr priffyrdd.

Er Gwybodaeth

Mae'n cael ei dynnu i sylw'r ymgeisydd cyngor yn Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) paragraff 13.9.2 mai'r ddatblygwr a/neu perchennog tir sy'n gyfrifol ac yn atebol wedyn am ddatblygu a meddianu'r safle'n ddiogel.

Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân. Bydd caniatady arwahan hefyd ei angen o dan Y Rheolau Adeiladu a'r ddedf Priffyrdd.

Mae Llwybr Cyhoeddus Rhif 4 ger y datblygiad fel a nodir ar y cynllun sydd ynghlwm. Nid yw rhoddi caniatâd cynllunio yn rhoddi'r hawl i'r ymgeisydd amharu ar y ffordd dramwy gyhoeddus.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai) D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)

D28 Llechi Mwynderol Naturiol (Carthffosiaeth)

D29 (Dyluniad)

FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)

FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio)
30 (Tirlun)
42 (Dyluniad)
48 Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)

TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)

Polisi Cynllunio Cymru (2011)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **49C18C** Application Number

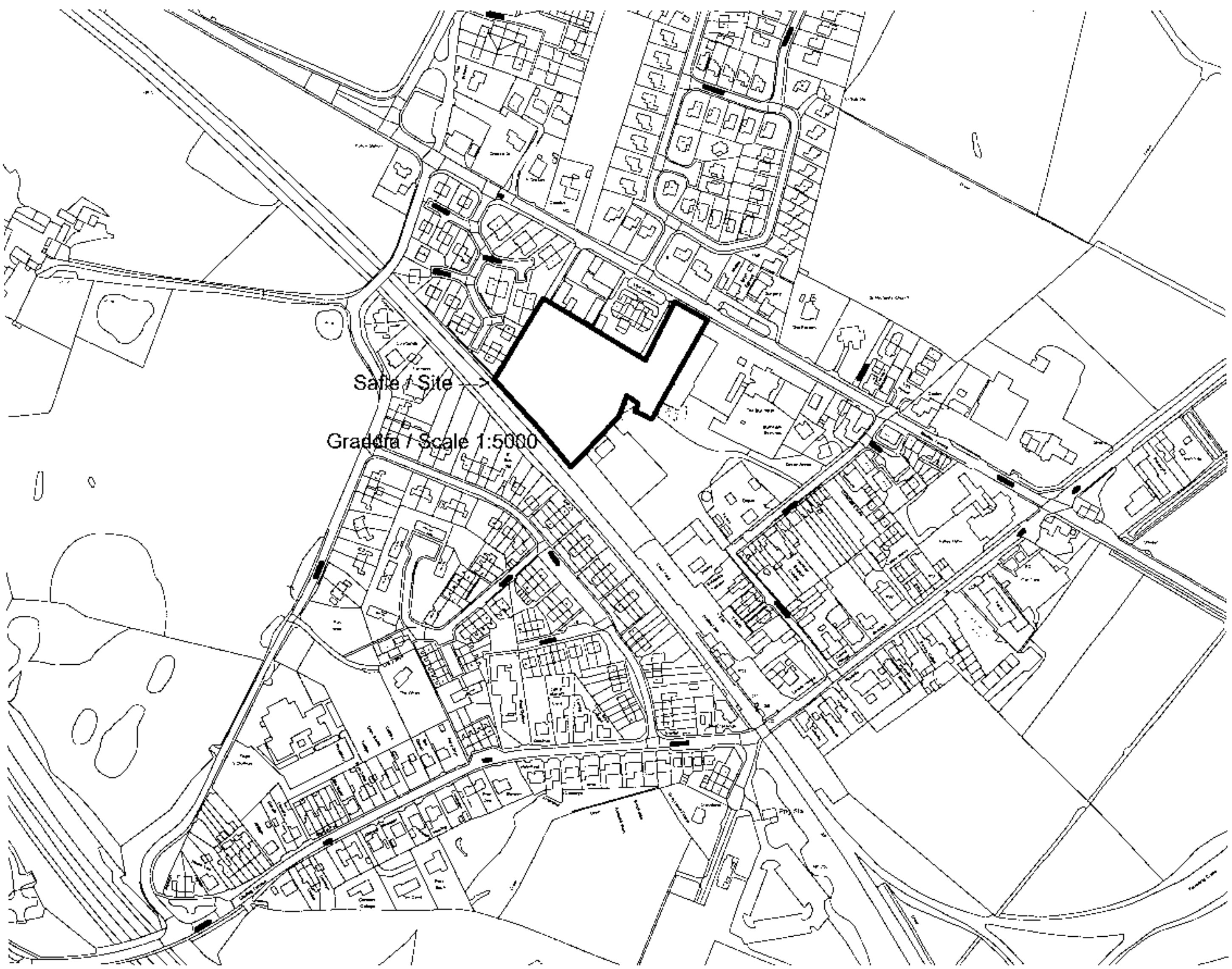
Ymgeisydd Applicant

St. Malo (Valley) Ltd
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigianol sy'n cynnwys codi 48 o dai ynghyd a chreu ffordd mynedfa newydd yn

Outline application for residential development to include the erection of 48 dwellings together with the construction of a new access road at

Valley Mill, Valley



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

A’r gais yr Aelod lleol ac y mae’n gais sy’n tynnu’n groes gyda’r Cyngor yn bwriadu ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle o fewn ffin ddatblygu y Fali. Ceir mynediad i’r safle oddi ar yr A5 ac y mae’n rhedeg ar hyd safle’r ty tafarn cyfagos. Mae’r tir yng nghefn y dafarn ac eiddo masnachol arall ac y mae’n ymestyn i gefn stad breswyl Garth y Felin ac i ffin y safle gyda thrac y rheilffordd.

Cais amlinellol yw hwn i godi 48 eiddo preswyl gyda 34 eiddo 2 lofft a 14 eiddo 3 llofft. Bydd y cynnig yn darparu 66 o lefydd parcio ar y safle.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw’r cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, cymeriad yr ardal neu ar yr isadeiledd lleol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polici 26 – Safonau Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu
Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Canolfannau Cynraddac Eilraidd
Polisi SG4 – Cael Gwared o Garddffosiaeth
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefrof 2011)

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

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

Canllawiau Cynllunio Atodol – Safonau Parcio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Mae angen rhesymoli'r datblygiadau yn y Fali.

Cyngor Cymuned - Gwrthwynebu oherwydd problemau draenio yn yr ardal, gorddatblygu'r safle, nifer fawr o dai ar werth yn y Fali, anodd cael mynediad i'r A5 o'r safle ar amseroedd prysur, a all gwasanaethau lleol ymdopi gyda'r galw ychwanegol, dim digon o lefydd parcio, y lle chwarae i blant yn annigonol, bydd tai bychan yn cynyddu'r angen i ymestyn eiddo ac nid oes digon o le o fewn cwrtil yr eiddo i'w hymestyn, dim manylion am dai fforddiadwy. Bydd y materion a godwyd yn cael eu trafod yn yr adran ar y prif ystyriaethau cynllunio isod.

Priffyrdd – Yn argymell caniatâd amodol.

Draenio – Mae'r manylion draenio'n dderbyniol.

Dwr Cymru – Yn argymell rhoddi caniatâd amodol.

Tai - mae yna angen am dai fforddiadwy i'w rhentu a'u prynu, cyn belled ag y bo'r pris yn adlewyrchu'r incwm lleol a'r anawsterau a geir gyda chael morgais a deposit.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Yn argymell rhoi caniatâd amodol.

YMATEB GAN AELODAU'R CYHOEDD

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y diwrnod olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Hydref 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 3 llythyr wedi'i dderbyn yn yr adran hon.

Y materion a oedd yn cael eu codi oedd:

i) Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig yn uwch na'r hyn geir ar y stad breswyl gyfagos yn Garth y Felin.
ii) Dim manylion ynglŷn â thirlunio
iii) Fe ddylai unrhyw ganiatâd gynnwys amodau i reoli'r oriau gweithio
iv) pa dystiolaeth sydd wedi'i chyflwyno i gyfiawnhau'r nifer uchel o dai dwy lofft?
v) a oes gerddi digonol yn y tai, a hefyd lefydd parcio a thir hamdden o fewn y safle
vi) a yw'r anheddau yn rhai cynaliadwy

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn dweud:

i) Mae'n cael ei gydnabod bod dwysedd y tai arfaethedig yn uwch na'r hyn geir ar y stad breswyl gyfagos ac y mae'r safle yn mynd y tu hwnt i'r polisi lleol cyfredol o tua 18 annedd ychwanegol yr hectar. Oherwydd bod y safle mewn ardal lle mae gwasanaethau cludiant cyhoeddus yn dda iawn, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi lleol.
ii) Mae'r cais yn un amlinellol a bydd amod ynglŷn â thirlunio yn cael ei osod ar y caniatâd.

iii) Er mai'r bwriad yw adeiladu 48 o dai bydd y gwaith adeiladu'n cael ei wneud dros gyfnodau ac felly ni ddylai achosi unrhyw niwsans trwy lygredd sŵn i ddeiliaid yr eiddo o gwmpas. Pe bai niwsans yn cael ei achosi yn ystod y cyfnod adeiladu y mae yna gyrff eraill all ddelio gyda hynny.

iv) Mae'r wybodaeth a gafwyd gan yr Hwylusydd Tai Gwledig yn dangos bod yna angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu y Fali ac yn cael ei ystyried yn addas ar gyfer datblygu preswyl.

v) Mae'r safle'n darparu 66 o lefydd parcio i geir a hefyd 24 garej y gellir eu defnyddio ar gyfer parcio ac mae wedi'i leoli o fewn anheddiad y Fali sydd ar y rhwydwaith cludiant cyhoeddus gyda hynny'n gostwng yr angen am gerbydau preifat ac felly y mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod yn barod i ddarparu lle chwarae i blant ar dir sydd o fewn ei berchnogaeth.

vi) Rhaid i'r datblygiad gydymffurfio gyda'r safonau cynllunio cyfredol sy'n cynnwys y côd ar gyfer tai cynaliadwy lefel 3.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C18/TR – Codi garej i bwrpas gwasanaethu cerbydau ar blot o dir yn Valley Mill, y Fali - Gwrthodwyd 14/05/85.

49C18A/TR – Codi garej i bwrpas gwasanaethu cerbydau ar blot o dir yn Valley Mill, y Fali - Caniatáu 28/06/85

49C18B - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigianol sy'n cynnwys codi 48 o dai ynghyd a chreu ffordd mynedfa newydd yn Valley Mill, Y Fali – Gyrrwyd yn ol I'r ymgeisydd 08/02/11

Hanes safle'r tir cyfagos.

49C257 - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau i'r A5, safle Valley Mart, Y Fali – Dim penderfyniad hyd yn hyn.

49C132B - Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa presennol i gerbydau ar dir yn Field Street, Y Fali – Caniatau 08/12/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r cais yn cael ei restru fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisi oherwydd bod y rhan fwyaf o safle'r cais wedi'i ddyrannu fel cynnig cyflogaeth o dan gyfeirnod S31 (defnydd busnes) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Ni chafodd y dyraniad cyflogaeth ei gario ymlaen i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd lle nad yw'r safle wedi'i nodi ar gyfer unrhyw ddefnydd. Ystyrir felly fod y bwriad i gael datblygiad preswyl ar y safle yn dderbyniol mewn termau polisi.

Mae'r safle yn mesur oddeutu 1 hectar ac felly mae'r cynnig yn sbarduno'r gofynion am dai fforddiadwy. Mae'r Cyngor Cymuned yn dweud nad oes unrhyw fanylion ynglŷn â darparu tai fforddiadwy wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Yn unol â'r arfer cyfredol bwriedir sicrhau bod tai fforddiadwy'n cael eu darparu ar y safle trwy osod Cytundeb Adran 106 wedi'i eirio'n addas.

Mae'r Cyngor Cymuned yn dweud fod yna nifer o eiddo preswyl arall ar werth yn yr ardal. Fodd bynnag, gan bod y safle wedi ei leoli o fewn anheddiad y Fali ac mai cynnig ydyw i godi 34 eiddo dwy lofft, ystyrir y bydd yr anheddau a fwriedir yn debygol o gyfarfod ag anghenion pobl ifanc yr ardal.

Effaith ar eiddo cyfagos - Nid oes lle i gredu y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos gan mai talcenni'r eiddo arfaethedig fydd yn edrych ar ardal gerddi cefn yr eiddo cyfagos. Ni fwriedir cael unrhyw ffenestri yn nhalcenni'r eiddo newydd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda chyfarwyddyd y Cyngor ar agosrwydd tai at ei gilydd.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch - mae'r safle yng nghanol anheddiad y Fali a'r drws nesaf i stad breswyl breifat. Mae'r cynnig yn adlewyrchu'r defnydd a wneir o'r tir oddi amgylch ac y mae'n gweddu gyda'r defnydd hwnnw.

Mae'r safle ar hyn o bryd yn wag ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer sêl cist car wythnosol. Mae yna nifer o siediau ar y safle a bydd dileu'r siediau yn gwella edrychiad yr ardal.

Mae'r Cyngor Cymuned yn ystyried bod y cynnig yn un sydd yn gorddatblygu'r safle ac rydym yn derbyn bod y safle o ddwysedd uwch na'r stad breswyl cyfagos. Mae'r safle yn mynd tu hwnt i'r polisi lleol cyfredol o ryw 18 yn ychwanegol o anheddau i'r hectar. Fodd bynnag, oherwydd bod y safle yng nghanol y Fali a'i fod wedi ei leoli'n agos i'r rhwydwaith cludiant cyhoeddus ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Mae paragraff 9.2.12 Polisi Cynllunio Cymru (4ydd Gyfrol, Chwefror 2011) yn dweud y dylid annog dwyseddau uwch ar safleoedd y gellir mynd i mewn ac allan ohonynt yn hawdd, lle bod hynny'n briodol.

Oherwydd maint y plotiau mae'r Cyngor Cymuned yn credu y gall deiliaid yr anheddau yn y dyfodol fod angen estyniadau ar y tai os bydd eu hanghenion fel teulu'n newid ac na all y plotiau dderbyn yr estyniadau oherwydd yr ardal fwynderau bychan sydd gyda'r anheddau. Gan mai cais amlinellol yw hwn byddai'n rhaid ystyried unrhyw geisiadau yn y dyfodol i ymestyn yr eiddo ar eu rhinweddau eu hunain. Awgrymir y dylid gosod amod yn cyfyngu ar unrhyw hawliau datblygu.

Yr Effaith ar yr Isadeiledd Lleol - Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac Adain Ddraenio'r Awdurdod, a hefyd gyda Dwr Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd ac nid ydynt wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Mae'r holl bartïon wedi gofyn am i'r cynigion gael eu caniatáu ond gydag amodau a bydd y rhain yn cael eu gosod ar y caniatâd.

Lleisiwyd pryderon y gall deiliaid yr anheddau ei chael yn anodd cael i'r A5 ar amseroedd prysur. Fel y dywedwyd uchod, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig.

Lleisiwyd pryderon hefyd nad oes yna ddigon o lecynnau parcio ar y safle. Mae'r cyfarwyddyd cyfredol yn dweud bod eiddo 2 lofft angen dau o lefydd parcio ceir ond fe ellir gostwng hyn i un a hanner yr annedd os bydd parcio cymunedol

yn cael ei ddarparu ac mae eiddo 3 llofft yn gofyn am gael digon o le i gael parcio 3 o geir. Mae 66 o lefydd parcio ceir yn cael eu darparu o fewn y cynnig, gyda rhai ohonynt yn rhai cymunedol gyda 24 o garejys ac felly rydym yn ystyried bod hynny yn ddigonol ar gyfer y datblygiad a fwriedir. Mae paragraff 9.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (4ydd Cyfrol, Chwefror 2011) yn dweud – lle bod datblygiadau preswyl o ddwysedd uchel ac yn rhai y gellir mynd i mewn ac allan ohonynt yn rhwydd, fe ddylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd hyblyg tuag at safonau parcio ceir.

Mae gwybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos y gall yr ysgol gynradd leol a'r ysgolion uwchradd gymryd y niferoedd ychwanegol o ddisgyblion gan bod yr ysgolion ar hyn o bryd o dan eu capasiti. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth wedi'i gyflwyno sy'n dweud yn wahanol.

Mynegwyd pryder hefyd ynglyn â gallu'r gwasanaethau lleol i ymdopi gyda'r galw ychwanegol - llefydd fel y swyddfa bost lleol a'r feddygfa leol. Ystyrir y byddai'r galw ychwanegol yn diogelu ymarferoldeb busnesau a gwasanaethau o'r fath i'r dyfodol gan sicrhau bod lefelau gwaith yn cael eu cadw.

Dywedwyd hefyd nad oes digon o le i blant chwarae yn y datblygiad gan bod gerddi'r eiddo yn fychan. Tra'n derbyn bod y gerddi ychydig yn is na'r maint y byddem yn ei ddymuno mae hyn yn cael ei liniaru yn yr achos hwn oherwydd bod y datblygwr yn bwriadu creu lle chwarae i blant ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r safle yn un sy'n ganolog o fewn y pentref. Ar y naill ochr i'r safle fe geir cymysgedd o eiddo preswyl ac eiddo masnachol a hefyd brif lein y rheilffordd. Fe all y safle gymryd y cynnig heb greu datblygiad fydd yn gyfyng ac ni fydd yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos nac ar gymeriad yr ardal. Mae rhan o'r safle wedi'i ddyrannu i bwrpasau creu gwaith o dan Gynllun Lleol Ynys Môn ond nid aethpwyd â'r dyraniad hwnnw ymlaen i'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac felly mae datblygu'r safle i bwrpasau preswyl yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac y mae'n cael ei gefnogi yn y polisïau. Er nad yw'r cyfleusterau parcio yn cydymffurfio'n llawn gyda chyfarwyddyd y Cyngor, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol oherwydd y rhwydwaith cludiant cyhoeddus da sydd yn yr ardal a hefyd bod parcio cymunedol yn cael ei ddarparu o fewn y cynllun. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar isadeiledd a gwasanaethau lleol.

8. Argymhelliad

Caniatáu – yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 – Tai Fforddiadwy

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

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

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

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

(05) 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.

(06) 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.

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

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

(08) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i linell y garthffos gyhoeddus.

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

(09) 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: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes y bo cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system reoli dŵr wyneb wedi'i chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwnnw gael ei weithredu cyn adeiladu unrhyw wynebau anhydraidd fydd yn draenio i'r system oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid defnyddio egwyddorion SUDS.

Rheswm: I rwystro'r risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle. Nid oes gan y rheolwyr amgylcheddol unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig hwn.

(11) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). 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.

(12) 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 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(13) 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 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd nes y ceir manylion am y fynedfa i gerbydau sy'n

gwasanaethu'r safle a bod y manylion hynny wedi'u cytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(17) Ni chaniateir cael unrhyw fynedfa arall i gerbydau i wasanaethu'r safle ar wahân i'r fynedfa y manylir arni ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(19) 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 cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae'n eu gwasanaethu.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(20) 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.

(21) Lle bwriedir gwneud y gwaith datblygu mewn rhannau neu gyfnodau, rhaid cwblhau'r cyfnod blaenorol er boddhad hollol yr awdurdod cynllunio lleol cyn y ceir y caniatâd i ddatblygu rhan neu gyfnod dilyniadol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod mesurau yn eu lle i sicrhau y bydd y fynedfa a'r ffyrdd y stad yn cael eu cynnal a'u cadw yn y dyfodol yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cyflwyno'n flaenorol i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(24) 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:

(a) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffyrdd stad yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau presennol y ddaear a lefelau arfaethedig lloriau'r garej.

(b) trawsdoriadau a hyd-doriadau o'r ffordd wasanaethu yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefel bresennol y ddaear.

(c) draeniad y dwr wyneb a'r modd o gael gwared ohono gan gynnwys lleoliad gwteri, deiametrau'r pibelli, manylion y dyluniad a'r arllwysfa.

(d) lleoliad a'r math o offer y bwriedir ei ddefnyddio i oleuo'r ffordd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(25) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli i sicrhau cynnal a chadw'r fynedfa a lôn y stad yn y dyfodol i'r awdurdod cynllunio lleol cyn bod neb yn byw yn yr annedd a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun roi manylion am y cyfrifoldebau rheoli a'r rhestrau cynnal a chadw am oes y datblygiad a chynnwys trefniadau i'w mabwysiadu gan awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu nodi trefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

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

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

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau gweledol.

(27) Rhaid darparu lle chwarae i blant fel rhan o'r datblygiad ar dir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd gyda chynllun i'w gyflwyno fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(28) Rhaid cyflwyno cynllun rheoli i'r awdurdod cynllunio lleol i sicrhau y caiff yr ardal chwarae i blant a ganiateir yma ei chynnal a'i chadw a chymeradwyo hynny cyn bod neb yn byw yn unrhyw annedd. Rhaid i'r cynllun fanylu ar y cyfrifoldebau rheoli a'r drefn o gynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(**29) Rhaid i'r datblygiad tai ddigwydd yn unol â chynllun o ddatblygu dros gyfnod (a elwir wedi hyn yn drefn y datblygu) sydd i'w gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gytuno gydag ef yn ysgrifenedig cyn dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle, ond ni fydd yn fwy na 30 o anheddau ym mhob cyfnod. Ni cheir ddechrau adeiladu unrhyw anheddau mewn cyfnod dilynol cyn bod y gwaith i adeiladu'r anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau'n sylweddol.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er lles prydferthwch yr ardal.

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

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim