

Rhif y Cais: **31C392** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Miss. Rebecca Evans
c/o Mr. A. G. Jones
48 Ty Croes Estate
Llanfairpwll
Anglesey
LL61 5JR**

Cais llawn ar gyfer codi estyniad un llawr gyda to fflat yn

Full application for the erection of a single storey flat roof extension at

5, Trem Eryri, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i swyddog sy'n gweithio yn yr adran gynllunio.

Mae'r cais wedi'i sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Annedd pâr yw'r safle ar stad dai Trem Eryri yn Llanfairpwll.

Cynnig yw hwn i godi estyniad to fflat unllawr yng nghefn 5 Trem Eryri.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried yma yw dyluniad y cynnig a hefyd ei effaith ar eiddo cymdogion.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 4 Chwefror 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Cymuned - Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau Safonol

Adran Eiddo - Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef postio rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y diwrnod olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Hydref 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Mae'r cynnig yn un i godi estyniad to fflat unllawr yng nghefn yr annedd bresennol. Ar hyn o bryd mae yna adeilad ar wahân gyda tho fflat yng nghefn yr eiddo a bydd hwn yn cael ei ddymchwel. Bydd yr estyniad arfaethedig yn cael ei rendro i fasio'r annedd gyfredol. Er nad yw'r dyluniad to fflat yn cydymffurfio yn hollol gyda Pholisi 58 Cynllun Lleol Ynys Môn na gyda'r cyfarwyddyd geir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith ar gymeriad y lleoliad i'r fath raddau y byddai hynny'n gwarantu gwrthod y cais. Mae yna ddigon o le ar y safle i gymryd yr estyniad heb i'r lle edrych yn gyfyng ac wedi'i orddatblygu.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos. Nid oes yna unrhyw ffenestri ychwanegol ar ochrau'r estyniad arfaethedig ac felly ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd edrych trosodd. Nid oes unrhyw sylwadau croes wedi'u derbyn o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais.

7. Casgliad

Fe all y safle dderbyn yr hyn sy'n cael ei gynnig heb iddo edrych yn gyfyng neu wedi'i orddatblygu. Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos. Yn fy marn i fe ddylid caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatad hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 06/09/2011 o dan cais cynllunio rhif 31392.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.2 Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **22C47Y** Application Number

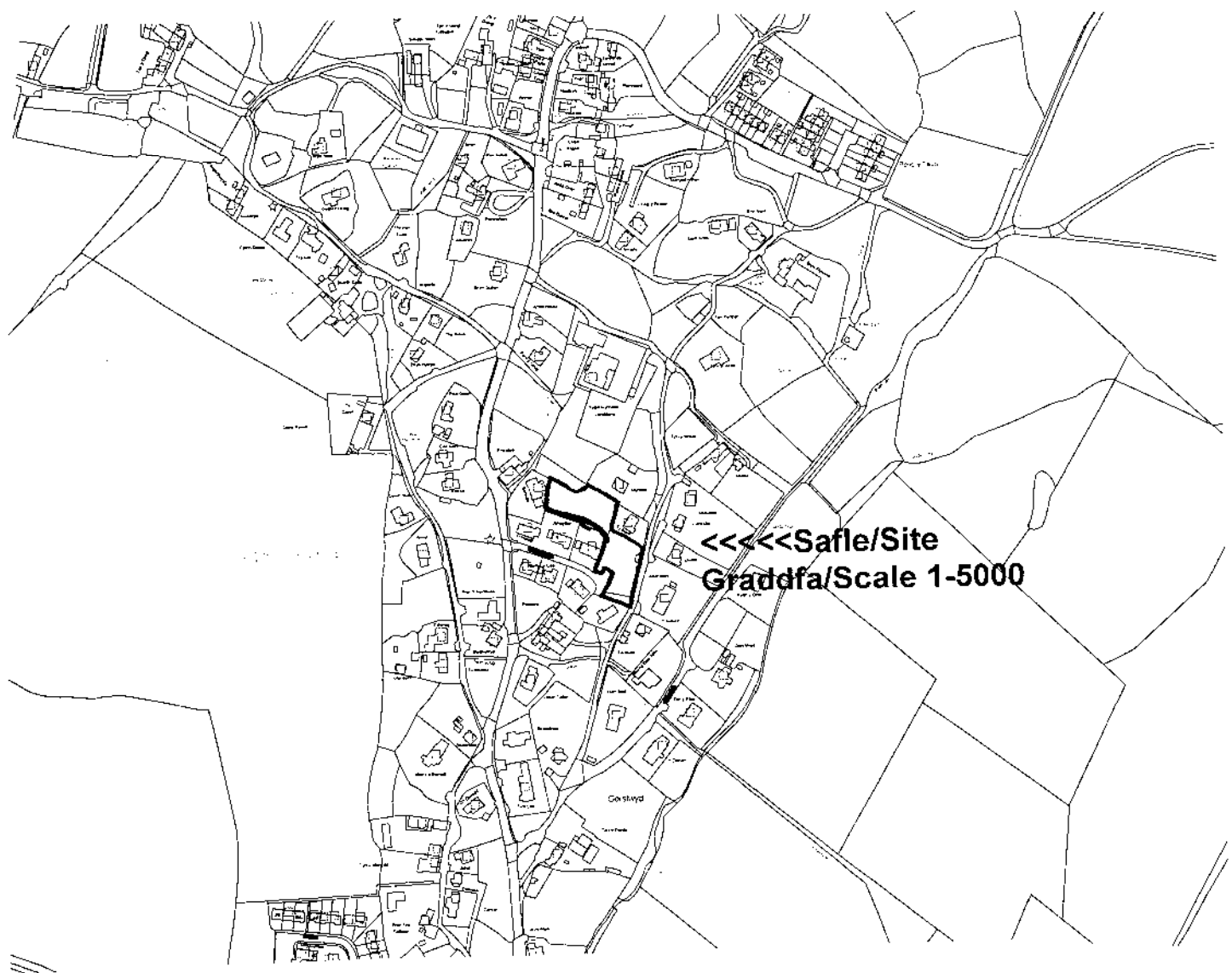
Ymgeisydd Applicant

**Mr. EK Edwards
c/o Mr. Jamie Bradshaw
Owen Devenport Ltd
1st Floor Metropolitan Buildings
25 High Street
Llangefni
Anglesey
LL77 7NA**

Cais amlinellol ar gyfer codi 4 annedd ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa ar dir ger

Outline application for the erection of 4 dwellings together with improvements to the existing access on land adjoining

Mynydd Crafcoed, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i un o swyddogion y cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda mynediad, gosodiad a graddfa i'w hystyried. Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan gynllun gosodiad, cynllun traws adrannau a chynllun draeniad manwl.

2. Mater(ion) Allweddol

- Llifogydd a Draenio
- Mynderau Preswyl
- Diogelu Natur

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D20 – Draenio

Cynllun Lleol Ynys Môn

50 – Pentrefi Rhestredig
34 – Diogelu Natur

Cynllun Unedol Ynys Môn (stopiwyd 2005)

HP4 – Pentrefi
SG3 – Dyfroedd Rheoledig
SG6 – Dwr yn Llifo oddiar yr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Risg Llifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol – I ddechrau galwodd y cais o flaen y Pwyllgor Cynllunio ar sail polisi ond wedyn tynnodd yr alwad yn ôl.

Cyngor Cymuned – Ni fynegwyd unrhyw bryderon

Priffyrdd - Caniatâd amodol.

Draeniad - Gofynnwyd am gynllun draenio manwl oherwydd pryderon y trigolion a'r Asiantaeth yr Amgylchedd. Chaniatâd amodol a argymhellir.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol - Yn gyntaf, gallai llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd gael ei ddarllen fel awgrymu bod y cyngor yn gorfod gofyn am gymeradwyaeth gan y Cyngor Cefn Gwlad ar gyfer colli cynefin, nid yw hynny'n wir. Er bod gennym ddyletswydd i roi sylw i'r cynefin o dan y Ddeddf NERC (2006), yr wyf yn deall bod yr ardal o ddiddordeb wedi ei glirio o lystyfiant rai misoedd yn ôl. Mae hyn wedi lleihau ei werth ecolegol, ac ar ben hynny o safbwynt y ddyletswydd yn golygu nad yw'r cynefin yn dechnegol bresennol bellach er y byddai'n tueddu i adfer yn naturiol mewn amser.

Rwy'n deall y bydd y cyngor yn gwneud penderfyniad ar yr achos hwn gan bwysu a mesur yr ystyried hyn yn erbyn ffactorau perthnasol eraill. Mae sylwadau'r AAC a sylwadau cynharach y CCGC (01.03.11) ar gynefin yn seiliedig ar y sefyllfa cynefin blaenorol yn hytrach na'r sefyllfa bresennol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - Yn rhoi'r cyngor canlynol i leihau unrhyw effaith o'r cynllun ar yr amgylchedd.

- Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth Cynefin - Mae safle'r cais yn cynnwys penrhyn (cynefin CGB) yn rhan ogleddol o'r daliad sy'n gyfagos i Gwarchodfa Natur Leol Cyffredin Landdona (GNL). Rydym yn pryderu ynghylch y posibilrwydd o golli maint y cynefin hwn.
- Ymlusgiaid - Mae posibilrwydd bod ymlusgiaid yn bresennol yn y llystyfiant. Mae'r holl ymlusgiaid brodorol yn cael eu diogelu rhag lladd bwriadol neu anaf o dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd). Dylid briffio contractwyr sy'n gweithio ar y safle am y posibilrwydd o bresenoldeb ymlusgiaid ar y safle. Rydym yn cynghori bod ecolegydd ar y safle yn ystod gwaith tynnu llystyfiant i wirio presenoldeb ymlusgiaid. Os bydd unrhyw ymlusgiaid yn cael eu darganfod yn ystod y gwaith, dylid eu tynnu gan ecolegydd â phrofiad addas i loches ddiogel mewn cynefinoedd addas y tu allan i'r ardal waith. Dylid nodi safle derbynydd addas cyn i'r gwaith ddechrau.

Gall adar sydd yn nythu fod yn defnyddio ardaloedd o brysgwydd fydd yn cael eu clirio fel rhan o'r datblygiad. Mae'r holl adar sy'n nythu yn cael eu gwarchod dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd). Dylai unrhyw glirio prysgwydd ddiwydd y tu allan i'r cyfnod nythu (1 Mawrth - 30 Medi). Os bydd angen gwneud y gwaith o fewn y cyfnod hwn, yna dylid gwirio'r llystyfiant yn drylwyr am nythod cyn i unrhyw waith gael ei wneud. Dylid rhoi gorau i'r gwaith ar unwaith os canfod unrhyw adar sy'n nythu.

I gloi, nid yw'r CCGC yn gwrthwynebu'r cynnig yr amod bod y cyngor yn cael ei ddilyn.

Asiantaeth yr Amgylchedd - I ddechrau dangos bod safle'r cais yn gorwedd yn gyfan gwbl o fewn ardal A, fel y diffinnir gan y map cyngor datblygu (fam) y cyfeirir ato o dan TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd (Gorffennaf 2004). Er bod TAN 15 yn dangos bod llifogydd yn annhebygol o gyfyngu ar ddatblygiad yn y parth hwn, rydym wedi cymryd sylw o gynnwys y llythyrau a gyflwynwyd. Mae'r cynnwys a'r lluniau yn dangos bod yna broblem llifogydd / draenio yn yr ardal.

Fel yr awdurdod draenio lleol bydd peirianwyr draeniad eich cyngor yn ymwybodol o'r mater ac rydym yn cynghori fod llifogydd yn yr achos hwn wedi cael ei nodi fel ystyriaeth berthnasol yn y broses o wneud penderfyniad.

Mae'r safle datblygiad arfaethedig yn gorwedd o fewn 'safle cynefin blaenoriaeth; sef 'glaswellt y bwla a phorfeydd brwyn'. Gan fod datblygiad hyn yn arwain at golli'r cynefin hwn, argymhellir bod ymgynghoriad gyda Cyngor Cefn Gwlad Cymru (CCGC) am gymeradwyaeth.

Dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o'n canllawiau ar drin a chael gwared â Llysiâu'r Dial.

Amod ei bod yn ofynnol i gyflwyno cynllun draenio.

Rheoli Adeiladu - Ystyried y gellir cyflawni'r mynediad i gerbydau brys o dan y rheoliadau adeiladu.

Ymateb i Cyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 35 llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio ar y seiliau canlynol:

1. Dylai'r cyngor fonitro a rheoli gosod y cynllun draenio dŵr wyneb cyfan dylid petai'r bwriad yn cael ei ganiatáu a'r perchennog tir yn penderfynu gwerthu lleiniau unigol dros gyfnod o amser.
2. Pwynt y cyfarfod yn cael eu cadarnhau mewn perthynas â ffensio, system draenio dŵr budr a dŵr wyneb i gael eu gosod cyn dechrau unrhyw waith, ymgeisydd i ddarparu adroddiad ar unrhyw bosibilrwydd o newid rhediad dŵr wyneb ar draws y safle yn dilyn cloddio, gosod llwybr llifogydd i sicrhau nad oes llifogydd i'r datblygiad yn y dyfodol, Cynllunio i gadarnhau y bydd y ffyrdd sy'n arwain at leiniau 10 a 11 o ddimensiynau derbyniol ar gyfer mynediad i gerbydau brys ac o ystyried y gofod cyfyngedig rhwng gerddi cefn 5 Mynydd Crafoed a Tŷ Nant.
3. Mynegwyd pryder o ran datblygiad tameidiog fyddai'n atal y system a gytunwyd arni byth yn cael ei osod os byddai lleiniau unigol yn cael eu gwerthu bob hyn a hyn a'n cael ei ddatblygu dros gyfnod o amser - gallwch chi ddweud wrthyf sut y mae'r cyngor yn bwriadu monitro a rheoli gosod y system

- ddraenio fel y cyfan.
4. Mae'r broblem draenio dŵr wyneb yn yr ardal hon wedi cael ei nodi fel ystyriaeth berthnasol yng nghyswllt y cais hwn. Mae hyn yn rhannol oherwydd y ffaith bod y system draenio bresennol yn Ystâd Mynydd Crafoed wedi methu.
 5. Canclwm Siapaneaidd yn bresennol ar y safle.
 6. Holodd a fyddai modd mabwysiadu'r ffordd breifat sy'n gwasanaethu Mynydd Crafoed.
 7. Lefelau edrych drosodd a phreifatrwydd y cyfeirir atynt.
 8. Pryderon manwl a fynegwyd yng nghyswllt trefniadau draenio dŵr wyneb a dŵr budr a llifogydd yn y cyffiniau.
 9. Sylw at y ffaith y bu nifer o diwmorau malaen ym Mynydd Crafoed a'r ardal gyfagos yn ddiweddar a bod meddyg teulu lleol wedi gofyn am ymchwiliad gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.
 10. Effaith ar olau.
 11. Llygredd gan gerbydau
 12. Seilwaith yn y pentref yn annigonol ar gyfer 4 annedd.
 13. Dim galw am leiniau yn y pentref.
 14. Lleiniau 10 ac 11 ar warchodfa natur.
 15. Fermin.
 16. Cyflwr presennol y tir.
 17. Dadlau bod rhoi caniatâd cynllunio eisoes wedi'i gytuno.
 18. Nodwch fod cynlluniau wedi cael eu diwygio ac mai mynediad i gerddwyr yn unig fydd yn cael ei roi i'r tir sy'n arwain at yr ysgol Ni ddylai unrhyw draffig adeiladu fod ar hyd y llwybr hwn.
 19. Ymgeisydd wedi gwneud gwaith clirio heb Gyngor Cefn Gwlad Cymru wybod ym mis Medi 2010.
 20. Mynediad injan dân.
 21. Cynnydd mewn symudiadau cerbydau.
 22. Ar y cais cynllunio mae'r ymgeisydd yn datgan nad ydynt yn perthyn i aelod o staff y Cyngor Sir Ynys Môn. Deallir yr awdur bod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn yr Adran Personél o'r Cyngor.
 23. Byddai'r cynnig yn arwain at golli gwasgarog natur y pentref.
 24. Bydd y datblygiad yn arwain at effaith ormesol fawreddog.
 25. Blocio golau'r haul o eiddo'r gwrthwynebwyr.
 26. Effaith andwyol ar warchodfa natur leol.
 27. Datblygiad tai heb fod angen
 28. Eiddo heb eu gwerthu.
 29. Isadeiledd pentref annigonol.
 30. Anaddasrwydd o blotiau 10 a 11 sydd ar graig.
 31. Byddai'r ffordd fynediad yn amgylchynu eiddo presennol.
 32. Mae rhai llythyrau yn datgan nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiadau i godi anheddau ar blotiau 8 a 9; gwrthwynebiadau i blotiau 10 a 11.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygiad Preswyl

Mae Polisi 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn rhestru meini prawf i gael eu hasesu wrth benderfynu ar gynigion ar gyfer datblygiadau tai newydd.

Mae Polisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn fel arfer, yn caniatáu rhoddi caniatâd i anheddau unigol. Yn y CDU a Stopiwyd mai gan Landdona ffin anheddiad ac mae'r safle o'i fewn a'r egwyddor o bedwar annedd yn dderbyniol o dan bolisi HP4.

Graddfa a Perthynas gyda'i Amgylchoedd

Mae gosodiad a graddfa'r datblygiad yn cael ei gynnwys i'w hystyried fel rhan o'r cais cynllunio amlinellol. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn nodi y bydd y cynigion yn rhai un llawr. Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cael eu gwneud yn bennaf am leiniau 11 a 10 sydd ar ran o'r safle sydd yn uwch. Yn amodol ar yr amodau a argymhellwyd ystyrir fod y gosodiad a'r raddfa yn briodol i'r amgylchoedd.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Polisi GP1 o'r Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn dweud yn perthnasu effaith ar fwynderau preswyl a byd problemau llygredd a niwsans yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio'n annerbyniol ar yr olygfa o'r eiddo cyfagos nac yn arwain edrych drosodd annerbyniol yn amodol ar yr amodau a argymhellwyd.

Mae colli golau yn ffurfio rhan o'r ystyriaethau cyffredinol wrth asesu effaith y datblygiad ar fwynderau preswyl o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd), mae yna hefyd darpariaethau deddfwriaethol ar wahân o ran colli golau.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon ar y datblygiad yn amodol â'r amodau a argymhellir.

Llifogydd a Draenio Dŵr Wyneb

Roedd y trigolion yn cael problemau draenio ac roedd ganddynt bryderon y byddai'r datblygiad yn gwaethygu'r sefyllfa. Mae dipyn o ymgynghori ac ymgysylltu wedi digwydd gyda Peiriannydd Draenio'r cyngor ac amod wedi cael ei argymhell ar ddraenio dŵr wyneb.

Cadwraeth Natur

Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd wedi codi fod y safle datblygiad yn gorwedd o fewn 'safle cynefin blaenoriaeth; sef' glaswellt y bwla a phorfeydd brwyn '.

Mae'r materion hyn wedi cael eu pwysoli gan y Cynghorydd Amgylcheddol y cyngor ac nid yw'n dymuno gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail hon ac mae'n nodi bod y mater angen ei bwysoli gan roi sylw i ystyriaethau perthnasol eraill, mae'r rhain wedi cael eu manylu yn yr adroddiad pwyllgor.

Materion Eraill

Mae mawr o drafodaeth, ymgynghori wedi digwydd ar y cais hwn yn arbennig yng nghyswllt dŵr wyneb a draenio. Mae swyddogion wedi ceisio cyn belled ag y bo modd i leddfu pryderon trigolion yn ystyried y datblygiad sy'n cael eu rhestru yn yr adran berthnasol o'r adroddiad hwn.

Mae Adran Rheoli Adeiladu'r cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon ar y datblygiad mewn perthynas â mynediad gan gerbydau argyfwng.

7. Casgliad

Mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol. Mae pryderon Cyngor Cefn Gwlad Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd wedi cael eu pwysoli wrth wneud argymhelliad ac nid yw'n fater a fyddai'n golygu bod argymhelliad o wrthod yn cael ei wneud. Mae llawer iawn o sylw wedi ei roi i lifogydd a draenio ac ystyrir y cynnig i fod yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Bod **caniatâd** cynllunio yn cael ei roi yn unol â'r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatâd cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid gwneud cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn

diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatoadd cynllunio rhag crynhoi: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cyn cychwyn ar y datblygiad rhaid cael cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r manylion edrychid cynnwys cynlluniau llawr, a thirweddu'r safle (a elwir ar ôl hyn y 'materion a gedwir yn ôl').

Rheswm: Mae'r cais ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol.

(04) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio yn unol ag amod (3) uchod yn dangos annedd wedi ei leoli a'i ddylunio gyda ffenestri cynefinol ddim yn edrych dros ffenestri cynefinol presennol a hyd o lai na 21 medr neu ardd annedd gyfagos ar hyd o lai na 10.0 medr.

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

(05) Fe fydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(06) Mae'r manylion i gael ei gyflwyno o dan ddarpariaethau Amod (3) i gynnwys manylion masnachol o'r holl ddeunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad Rhaid defnyddio'r deunyddiau cymeradwyed i gario allan y datblygiad.

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

(07) Rhaid i'r manylion sydd angen eu cyflwyno ar gyfer cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) uchod gynnwys cynllun sy'n dangos pob un o'r dull arfaethedig o amgáu o amgylch ac o fewn safle'r cais a yw trwy gyfrwng waliau, ffensys neu wrychoedd a bydd yn cael eu hadeiladu, eu codi neu blannu cyn i neb fyw yn y datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod manylion a golwg y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac yn diogelu mwynderau eiddo preswyl.

(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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag lifo i'r sistem 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag lifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(11) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn hyd nes cyflwyno a chael cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ar y manylion canlynol 'y cynllun SuDs':

1. Cynllun draenio dŵr wyneb, gan gynnwys cynigion dylunio a gwblhawyd a nodi llwybrau llif a fyddai'n deillio o ddigwyddiad storm fod yn fwy na meini prawf dylunio ac yn cynnwys lefel o

ran datwm ordnans seiliedig ar egwyddorion draenio cynaliadwy ac asesiad o effaith hydroddaearegol y datblygiad wedi cael ei gyflwyno i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

2. Amserlen neu ddilyniant ar gyfer gweithredu - bydd yn manylu ar hyd a lled y gwaith arfaethedig ar bob cam o'r datblygiad yn cael ei gyflwyno i'w gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol; i ddangos y bydd y systemau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cwblhau ac yn weithredol, cyn i neb fyw yn yr annedd y maent yn bwriadu eu gwasanaethu.
3. Cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y datblygiad a fydd yn cynnwys trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerydd statudol a / neu unrhyw drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun drwy gydol ei oes.

Ni fydd neb yn byw yn unrhyw annedd a ganiateir drwy hyn nes bydd y 'cynllun SuDs' ar gyfer y safle wedi cael ei gwblhau yn unol â'r manylion yn cael eu cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r cyflwr hwn. Bydd y 'y cynllun SuDs' wedi hyn yn cael ei reoli a'i chynnal a'i chadw yn unol â'r cynllun rheoli a chynnal a chadw 2 a gytunwyd.

Rheswm Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion a nodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a (neu unrhyw ddogfen bolisi dilynol) Perygl Llifogydd wedi cael eu gwneud yn foddhaol.

(12) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

(14) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydion y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r gyfryw wal.

Rheswm: I ddarparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

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

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(17) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag Amod (3) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed i'r safle. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(18) 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.

(19) Rhaid i'r anheddau a ganiateir drwy hyn fod o ddyluniad unllawr yn unig (mae hyn yn gwahardd dyluniad o fath gromen).

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal o ystyried y manylion a gyflwynwyd ac a aseswyd fel rhan o'r cais cynllunio.

(20) Ni fydd dim mynediad i gerbydau i'r datblygiad o'r briffordd gyhoeddus ar hyd ffin ddwyreiniol y safle cais.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(21) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais.

Rhif Darlun	Enw Darlun
D-981-9-10-PL02B	
D-981-9-10-PL04A	

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo'r caniatâd cynllunio.

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad a Dyluniad
D29 – Dyluniad
FF11 – Dignolrwydd y Priffyrdd
FF12 – Safonau Parcio
FF15 – Mynediad

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 – Polisi Cyffredinol
26 – Parcio
42 – Dyluniad
48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Cynllun Unedol Ynys Môn (stopiwyd 2005)

GP1 – Arweiniad Rheoli Datblygu
GP2 – Dyluniad
HP2 – Dwysedd Tai
TR9 – Cerdded, Seiclo a Marchogaeth
TR10 Safonau Parcio

Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Trafnidiaeth

Safonau Parcio Ynys Môn

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **49C20K** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Anthony Wright
1 Glantraeth Estate
Gorad
Valley
Ynys Môn
LL65 3AN**

Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd a chodi modurdy newydd ac ystafell haul yn

Full application for the demolition of the existing garage together with the erection of a new garage and sunroom at

1 Glantraeth Estate, Gorad, Valley



Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan Swyddog yn y Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i ddymchwel y garej ddwbl to fflat ac i godi garej sengl to crib gydag ystafell haul i'r cefn.

Mae'r safle ar stad breswyl breifat, sy'n cynnwys adeiladau annibynnol unllawr ac mae o fewn pentref Y Fali mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r eiddo yn annedd annibynnol unllawr

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos neu'r dirwedd gyfagos sydd wedi ei dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi HP7a – Estyniadau

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

Cyngor Nodyn Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Draenio – Sylwadau safonol

Dwr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Rhodddwyd cyhoedduswydd i'r cais ar ddwy ffurf. Yn gyntaf trwy osod rhybudd ger y safle ac ysgrifennu'n bersonol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 23 Medi 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr Adran wedi derbyn unrhyw lythyrau gyda sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

49C20G - Addasu garej a phorth car cyfredol i wneud garej ddwbl yn 1 Stad Glantraeth, Gorad, Y Fali - Caniatawyd 11/08/98.

49C20H – Gwaith altro ac estyn ar 1 Stad Glantraeth, Gorad, Y Fali – Caniatawyd 14/06/02.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar eiddo cyfagos - mae 5 metr rhwng ochr yr estyniad arfaethedig ac ochr yr eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw ffenestri yn nhalcen yr eiddo cyfagos. Ni fydd y cynnig felly yn cael effaith andwyol ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos.

Effaith ar y dirwedd gyfagos - Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran safon y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif nod dynodiad AHNE yw cadw a gwella prydferthwch naturiol y fath ardaloedd. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw pwrpas AHNE mewn cof ac, yn y lle cyntaf, dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod o blaid cadw prydferthwch naturiol.

Mae'r cynnig yn disodli garej dwbl gyda tho fflat gydag estyniad a tho crib. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r estyniad yn cyd-fynd â'r annedd gyfredol. Ni fydd y cynnig felly yn cael effaith andwyol nac yn wir, effaith weledol ar y dirwedd o gwmpas.

Dyluniad – Fel y dywedir uchod, mae'r cynnig yn disodli'r to fflat cyfredol gyda tho crib a bydd y deunyddiau yn cyd-fynd â'r rheini ar yr annedd sydd yno ar hyn o bryd ac eiddo cyfagos ac felly mae dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol o ran ei ddyluniad ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos nac ar yr ardal gyfagos sydd wedi ei dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 26/08/11 o dan gais cynllunio rhif 49C20K

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim