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

Rhif y Cais: **17C467** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Dr SP & CM Blight
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Dymchwel, addasu ac ehangu yn — Demolition, alterations and extensions to

7 Millbank, Llandegfan

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DO)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr aelod lleol

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar Stad Millbank. Annedd ddeulawr ar wahân yw'r eiddo.

Cynnig yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn i'r eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw dyluniad y datblygiad a'i effaith ar eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 - Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Polisi Cyffredinol
Polisi – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 4 Chwefror 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Ei alw i mewn.

Dwr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Sylwadau

Draenio – Sylwadau

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle a rhybuddion personol i ddeiliad eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 6 Ionawr 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Y bwriad yw dymchwel y garej gyfredol ac altro ac ymestyn yr annedd. Bydd y gwaith ymestyn yn golygu codi estyniad deulawr ar yr ochr. Mae'r talcen sy'n wynebu rhif 8 Millbank yn cynnwys ffenestri ychwanegol ond yr hyn a fwriedir yw ffenestri velux bychan a ffenestr ystafell ymolchi. Nid oes unrhyw ffenestri yn nhalcen rhif 8 sy'n wynebu'r safle ac felly nid oes yna unrhyw faterion o ran edrych drosodd. Mae'r talcen sy'n wynebu rhif 6 yn cynnwys ffenestr ychwanegol yn y llawr isaf (bwriedir mai ystafell amlbwrpas fydd hon). Yn rhif 6, mae yna ddwy ffenestr ar hyn o bryd sy'n wynebu'r safle arfaethedig sef ystafelloedd portsh ac ystafell ymolchi ac felly nid wyf yn ystyried y bydd yna faterion edrych drosodd. Ni fydd y drychiad cefn arfaethedig yn cael effaith negyddol ar unrhyw anheddau gan na fwriedir cynnwys unrhyw ffenestri ychwanegol ynddo. Bydd y talcen ffrynt gyda ffenestr llofft ychwanegol ar y llawr cyntaf a ffenestr ystafell fyw ychwanegol ar y llawr isaf ond mae'r cynnig yn cynnwys dileu'r balconi presennol ar y llawr cyntaf a bydd hyn a'r ffaith nad oes gan yr eiddo o flaen y safle unrhyw ffenestri sy'n wynebu'r safle a gardd sydd wedi ei sefydlu ac nid wyf yn ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar eiddo cymdogion. Bydd yr holl ddeunyddiau gorffen yn rhai fydd yn matsio'r rhai yn yr annedd gyfredol. Mae yna wagle derbyniol o fewn y safle i gymryd yr estyniad heb iddo edrych yn gyfyng ac fel gorddatblygu. Mae'r cynnig i'w weld yn foddhaol o safbwynt ei leoliad, dyluniad a deunyddiau.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni chredwn y bydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd edrych drosodd i'r fath raddau y dylid gwrthod y cais.

Priffyrdd - Mae Priffyrdd wedi lleisio pryderon ynglŷn â cholli llefydd parcio. O ganlyniad i hyn, mae'r asiant wedi llunio cynllun bloc i ddangos sut y bydd yn bosibl darparu 3 lle parcio o fewn cwrtil yr annedd.

Ymgynghoriad Ecolegol ac Amgylcheddol – Wedi mynegi pryderon bod ystlumod efallai ar y safle. Mae'r ymgynghorydd wedi gofyn am asesiad sylfaenol i sefydlu a oes yna unrhyw dystiolaeth bod ystlumod yn ardal y to neu'r garej ac i weld a fydd angen unrhyw gamau lliniaru.

7. Casgliad

Mae'r cynnig hwn yn golygu dymchwel y garej gyfredol a chodi estyniad deulawr ar ochr yr annedd. Fe all y safle dderbyn y cynnig heb iddi edrych yn gyfyng neu gyfateb i or-ddatblygu'r safle a hynny er niwed i gymeriad y lleoliad ac i fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos. Yn fy marn i, dylid caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 22/11/11 a cynllun bloc a dderbynwyd ar y 12/11/11 o dan cais cynllunio rhif. 17C467.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid darparu lle parcio ceir o fewn y cwrtil i o leiaf 3 o geir.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

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

Rhif y Cais: **27LPA952/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Highways)
Mr Christopher Turnbull
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer adeiladu pont troed newydd dros yr afon Alaw i wasanaethu'r rhan newydd i'r Llwybr Arfordirol Ynys Môn rhwng Y Fali a Llanfachraeth ar dir ger

Full application for the construction of a footbridge over the river Alaw to facilitate the creation of a new section of the Isle of Anglesey Coastal Path between Valley and Llanfachraeth on land adjacent to

Neuadd Wen, Llanfachraeth

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn ar gyfer codi pont droed newydd dros afon Alaw ar dir ger yr eiddo o'r enw Neuadd Wen, Llanfachraeth. Mae'r tir o fewn Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol ac o fewn Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch Cymyran.

Mae angen y cais er mwyn hwyluso gwaith i greu rhan newydd ar gyfer Llwybr Arfordirol Ynys Môn rhwng y Fali a Llanfachraeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o'i gwmpas a'i gyfraniad i nod y Cyngor o ddarparu llwybrau arfordirol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 33 – Cadwraeth Natur
Polisi 36 – Datblygiad Arfordirol
Polisi 37 – Mynediad Cyhoeddus
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH18 – Adloniant a Thwristiaeth
Polisi D1 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 – Dyluniad
TO10 – Llwybrau Adloniadol
EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN6 – Safleoedd Cenedlaethol
EN9 – Datblygu ar neu ger Diroedd Gwlyb, Cyrsiau Dwr a Morlinau.

PO8a – Arfordir sydd heb ei ddatlygu
SG2 – Datblygiad a Llifogydd
SG3 – Dyfroedd a Reolir

Cyngor Nodyn Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (K P Hughes) – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol (G O Parry) - Yn fodlon i'r mater gael ei ddirprwyo ar yr amod bod perchenogion tir y mae'r cynnig hwn yn cael effaith arnynt wedi cytuno â'r cynnig

Cyngor Cymuned Llanfachraeth – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned y Fail – Dim gwrthwynebiad ar yr amod yr ymgynghorwyd gyda pherchenogion y tiroedd

Dwr Cymru – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - Mae'n annhebygol y bydd y cynnig yn niweidio nodweddion y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a rhoddwyd ffurflen ganiatâd i'r ymgeisydd ar gyfer y gwaith arfaethedig yn yr Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae'r ffurflen yn penodi nifer o arferion gweithio y bydd raid glynu wrthynt

Asiantaeth yr Amgylchedd - Yn argymell caniatáu gydag amodau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy dri chyfrwng. Codwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol ac ysgrifennwyd ar berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 7 Rhagfyr 2011 ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr o wrthwynebiad wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r gwrthwynebiadau fel:

i) Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig y dylid eu gwarchod.

ii) Bydd y cynnig yn nodwedd ffisegol sylweddol o ran ei faint, graddfa, mas ac effaith weledol a fydd yn nodwedd amlwg a dieithr yn y dirwedd ac y gellir ei weld o sawl man cyhoeddus

iii) Mae'r cynnig yn ddatblygiad Atodlen 2 ac felly mae angen Asesiad llawn o'r Effaith ar yr Amgylchedd

iv) Dylid cyflwyno Adroddiad Ecolegol llawn fel rhan o'r cais.

v) Dylid cyflwyno Datganiad Dull yn nodi sut y byddai'r bont yn cael ei hadeiladu

vi) Mae'r cynnig yn tynnu'n groes i bolisïau cyfredol

vii) Mae'r badau yn gallu mordwyo cyn belled â Phont yr Erw ac mae ganddynt pob hawl i wneud hynny ac nid yw'r awdurdod wedi cael hawl i gyfyngu ar y ddyfrffordd fordwyadwy hon.

vii) Nid yw'r tir o dan y marc penllanw yn dir o eiddo'r Goron, tir preifat ydyw yn hytrach.

ix) Bydd y cynnig yn cael effaith ar dopograffi gwely'r afon ac felly ar borfeydd dros yr haf yn sgil tir

pori.

x) Mae’r cynnig yn gynamserol oherwydd bod y bont wedi ei bwriadu fel cyswllt yn y rhwydwaith Llwybr Arfordirol Arfaethedig a fydd yn destun her gyfreithiol.

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

i) Gan fod y safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith fel rhan o’r cais ac anfonwyd y cais ymlaen i Gyngor Cefn Gwlad Cymru sydd wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd.

ii) Mae’r ymgeisydd wedi ystyried lleoliadau eraill ar hyd Afon Alaw ar gyfer y bont ond cadarnhawyd mai’r lleoliad hwn fyddai’n cael yr effaith leiaf ar y diwedd o’i gwmpas.

iii) Nid yw’r cynnig yn ddatblygiad Atodlen 2 ac felly nid oes angen Asesiad o’r Effaith ar yr Amgylchedd.

iv) Mae’r Asesiad Effaith a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn cadarnhau y bydd gwaith o fewn y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn cael ei wneud y tu allan i’r tymor nythu sef mis Mawrth i fis Gorffennaf. Mae gwybodaeth a gafwyd gan Gyngor Cefn Gwald Cymru wedi cadarnhau fod y gwaith ar y bont y tu allan i’r prif glwydi ac felly mae’r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yn ddigon i benderfynu’r cais.

v) Gosodir amod gyda’r caniatâd bod rhaid cyflwyno Datganiad Dull i’r awdurdod cynllunio lleol i’w ystyried cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar y safle.

vi) Mae’r cynnig yn cydymffurfio gyda’r polisïau cyfredol sy’n hyrwyddo mynediad i’r arfordir a’r cefn gwlad. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar y dirwedd o’i gwmpas ac felly mae’n cydymffurfio gyda’r polisïau cyfredol sy’n diogelu’r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a’r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

vii) Mae’r cynnig wedi ei ddylunio ac yn gwneud darpariaeth i fadau perthnasol fordwyo’r dyfroedd

viii) Mae gan yr ymgeisydd dystiolaeth gan y Gofrestrfa Dir sy’n cadarnhau mai Stad y Goron yw perchennog y tir o dan y Marc Penllanw lle mae’r bont wedi ei lleoli

ix) Nid ystyrir y byddai’r gwaith arfaethedig yn cael effaith andwyol ar dopograffi gwely’r afon

x) Mae’r awdurdod cynllunio lleol wedi derbyn y cais a rhaid iddo benderfynu arno o fewn y cyfnod statudol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar y dirwedd gyfagos - Mae safle’r cais ar ymyl pentref Llanfachraeth ac wedi ei gysgodi gan wrychoedd a thro yn afon Alaw. Dewiswyd lleoliad y bont i gyfyngu i’r eithaf yr effaith weledol o’r arfordir a’r dirwedd gyfagos ac i ostwng i’r eithaf hefyd unrhyw effaith andwyol ar adar/bywyd gwyllt.

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr holl draffig adeiladu yn defnyddio ffordd sydd y tu allan i'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a gosodir amod gyda'r caniatâd bod rhaid cyflwyno manylion am reolaeth traffig i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar y safle. Bydd y gwaith yn y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn cael ei wneud y tu allan i'r tymor nythu rhwng Mawrth a Gorffennaf.

Anfonwyd y cais ymlaen i Gyngor Cefn Gwlad Cymru sydd wedi cadarnhau na fydd y cynnig yn niweidio nodweddion y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Mae caniatâd ar gyfer y gwaith hefyd wedi ei gyhoeddi ar gyfer y gwaith arfaethedig gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru.

Darparu Llwybr Arfordirol - Mae Polisi 37 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi CH18 Cynllun Fframwaith Gywnedd a Polisi TO10 y Cynllul n Datblygu Unedol a stopiwyd yn cefnogi cynigion sy'n annog mynediad i gerddwyr i'r arfordir a'r cefn gwald. Ar hyn o bryd, mae bwlch yn y llwybr arfordirol cyfredol yn Aber Afon Alaw oherwydd diffyg mynediad cyhoeddus i gysylltu mynediad cyfredol ar yr ochr ogleddol a deheuol o'r aber. Bydd y cynnig fel y cafodd ei gyflwyno yn sicrhau y darperir cyswllt rhwng y llwybr cyhoeddus cyfredol sy'n dod i ben ar Draeth Gorad y Fali gyda chymuned Llanfachraeth a bydd yn cysylltu gyda'r pedwar llwybr cyhoeddus yn yr ardal ac yn cwrdd ag amcanion y Cyngor i ddarparu'r llwybr arfordirol.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisi lleol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Bydd y cynnig yn darparu cyswllt rhwng y llwybr cyhoeddus a fydd yn cysylltu Traeth Gorad yn y Fali gyda chymuned Llanfachraeth a bydd yn darparu cyswllt ar gyfer parhad llwybr arfordirol Ynys Môn.

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) Bydd rhaid gosod soffit y bont yn y pwynt canol yn ôl o leiaf 4.50m uwch y Datwm Ordnans.

Rheswm: Sicrhau y gall y llif a gweddillion basio'r bont yn ddirwystr.

(03) Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y cafwyd caniatâd ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â lleoliad a diogelwch y safle (hy manylion ffensio), cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi cerbydau olwynion (os yn briodol), oriau a dyddiad gweithredu a rheolaeth y cerbydau adeiladu, a bydd raid gwneud y gwaith yn gwbl unol a'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(04) Bydd rhaid cyflwyno manylion llawn am ddefnyddiad arfaethedig ar gyfer gorffen y bont droed i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y bydd gwaith yn cychwyn ar y safle,

Rheswm: I ddiogelu prydferthwch yr ardal hon sy'n Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07/11/11 o dan cais cynllunio rhif. 27LPA952/CC a'r manylion y bydd angen eu cymeradwyo o bosib dan amodau (03) a (04) uchod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

i) Materion eraill a godwyd oedd na ddylai'r awdurdod cynllunio leol gael ei ddylanwadu gan y ffaith bod y cais hwn yn cael ei noddi gan y Cyngor ac ni ddylid rhoi sylw mwy ffafriol iddo na phe bai'n gais gan aelod o'r cyhoedd.

Mewn ymateb i'r sylw hwn, byddwn yn dweud bod yr awdurdod cynllunio lleol yn penderfynu ar bob cais yn ôl eu haeddiant ac nid yn seiliedig ar bwy yw'r ymgeisydd

ii) Mae tystiolaeth sylweddol i'w gwyntyllu yn yr ymchwiliad cyhoeddus o ran creu'r llwybr arfordirol ac ni ellir rhagdybio'r canlyniad, dyna pam felly mae'r cais cynllunio cyfredol yn gynamserol

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cael cais ac yn penderfynu arno o fewn y cyfnod statudol angenrheidiol.

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

Rhif y Cais: **30C728** Application Number

Ymgeisydd Applicant

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

Cais amlinellol gyda'r holl materion wedi ei gadw yn ol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd a gosod sustem trin carthffosiaeth newydd ar dir ger

Outline application with all matters reserved for the erection of a dwelling together with the construction of a new access and installation of a sewage treatment plant on land adj

Meusydd, Llanbedrgoch

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ym mhentref Llanbedrgoch ar dir ger Meysydd.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd a gosod gwaith trin carthffosiaeth.

2. Mater(ion) Allweddol

Y Prif faterion yw – a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Tir ar gyfer Codi Tai
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais fynd i'r Pwyllgor Cynllunio am benderbyniad.

Dwr Cymru – Dim sylwadau.
Cyngor Cymuned – Argymhell caniatau.
Priffyrdd – Argymhell caniatad amodol.
Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd
Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Llanbedrgoch yn cael ei nodi fel anheddiad rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Hamled/Clwstwr Cefn Gwlad ym mholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisiau hyn yn caniatáu codi un annedd o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Ar 1 Rhagfyr 2005 fe bleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau tros dro geir yn Rheoliadau CDLl Cymru ac i 'stopio gweithio' ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (CDU). Bydd cynllun adneuol 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygwr, yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniadau ond mae'n cario llai o bwysau na'r Cynllun Lleol a fabwysiadwyd a Chynllun Fframwaith Gwynedd.

Gan roi sylw i ddarpariaethau Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 rhaid i benderfyniadau ar geisiadau fod yn unol â darpariaethau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau eraill o bwys yn nodi'n wahanol. O fewn Cynlluniau Datblygu Ynys Môn ceir Cynllun Fframwaith Gwynedd a Chynllun Lleol Ynys Môn. Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth o bwys yn cyfateb i'r cyfnod a gyrhaeddwyd gyda pharatoi'r cynllun, ond mae'r ffaith na fydd yn cael ei fabwysiadu bellach yn golygu bod y pwysau a roddwyd iddo yn llai. Fe welir hyn gan benderfyniadau diweddar ar apêl a dyma'r agwedd a gymerir yn awr gan Arolygwyr y Cynulliad Cenedlaethol.

Y mae'r annedd arfaethedig yn amlwg o fewn yr anheddiad yn Llanbedrgoch ac felly ystyrir ei fod yn dderbyniol o dan y polisïau a enwyd uchod a chredir bod codi annedd yn y lleoliad hwn yn dderbyniol ac nid yw'r pentref wedi mynd y tu draw i'w ofynion am dai.

Mae'r cynnig wedi ei leoli mewn Ardal o Dirwedd Arbennig o dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ni fydd y cynnig yn niweidio cymeriad nac edrychiad yr ardal o dirwedd arbennig.

Mae'r cais yn gais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw wrth gefn, ond fe gynhwyswyd manylion am y gosodiad a'r fynedfa. Credir bod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol ond byddant yn destun sgriwtini pellach pan gyflwynir y cais i gymeradwyo'r materion wrth gefn.

Credwn na fydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych trosodd, gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynning yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

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

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

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

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

(04) Rhaid 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.

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd 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.

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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.

Er Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 – Parcio Ceir
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Dylunio
D32 – Tirlunio
FF12 – Parcio Ceir

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 – Dylunio
EN1 – Cymeriad Tirwedd
TR10 – Safonnau Parcio
SG5 – Systemau Trin Carthion Preifat
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

None.

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

Rhif y Cais: **32C17H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

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

Dymchwel y cyn swyddfeydd\storfa a'r eiddo a adnabyddir fel Refail ynghyd a chodi 5 o fythynnod gwyliau dwy lofft mewn cysylltiad â'r datblygiad presennol ynhyd a gwaith cysylltiedig i ledu'r ffordd oddi ar y safle yn

Demolition of the former office\store and the property known as Refail together with the erection of 5 two bedroom holiday cottages in connection with the ongoing development together with associated off-site road widening works at

Cymyran Hotel, Llanfair Yn Neubwll

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn clwstwr o anheddau yn Llanfair-yn-Neubwll ac mae'n rhan o gomplecs gwesty Cymyran. Mae yna annedd wag ac adeilad swyddfa ar y safle. Y bwriad yw dymchwel y strwythurau hyn a chodi teras o 5 bwthyn gwyliau.

2. Mater(ion) Allweddol

A fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo oddi amgylch, cymeriad yr ardal leol neu'n cael effaith ar ddiogelwch y brifford.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 8 – Llety Gwyliau
Polisi 30 – AHNE
Polisi 35 – Cadwraeth Natur
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth
Polisi CH2 – Llety Gwyliau Ansawdd Uchel
Polisi D1 – AHNE
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi TO2 – Llety Gwyliau
Polisi EN2 – AHNE
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth
Polisi SG7 – Swn

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4, Chwefror 2011)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio.
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Cynllun Rheoli AHNE

CCA Cyfarwyddyd Dylunio
CCA Llety Gwyliau
Deddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cyngor Cymuned – dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – dim sylwadau

Priffyrdd - yn awgrymu amodau

Draenio – manylion draenio'n foddhaol

Asiantaeth yr Amgylchedd – Cyngor safonol yn berthnasol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - yn gofyn am wneud Arolwg Rhywogaethau a Ddiogelir a gwelwyd bod hynny'n dderbyniol.

Ymgynghorydd Amgylcheddol – angen chwilio am bresenoldeb ystlumod. Cynghori y dylid dilyn methodoleg yr adroddiad.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Ni ofynnwyd am unrhyw waith archeolegol yng nghyswllt y datblygiad.

Adain Iechyd Amgylcheddol - ardal cyfyngu ar sŵn ac awgrymir amodau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd y safle ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos.

Cafwyd sylwadau mewn llythyr a nifer o e-byst gan Mr. Green, perchennog Ruabon, Llanfair-yn-Neubwll, sy'n lleisio pryderon ynglŷn â:

Bwriadau tymor hir a'r defnydd o'r eiddo fel llety gwyliau.

Byddai anheddau ychwanegol yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r hamled - fe ddylai tai newydd gael eu lleoli mewn aneddiadau mwy lle mae yna wasanaethau lleol, bydd y cynnig yn altro cymeriad gweledol yr hamled a'r grin;

Mae'r ardal yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig a byddai adeiladu tai newydd yn gwrthdaro

gyda'r dynodiad - dylid gwrthwynebu pob gwaith adeiladu newydd;

Byddai'r cynnig yn cael ei adeiladu dros gyfnodau - nid yw'r datblygiad cyfredol wedi'i sgrinio mewn unrhyw ffordd a byddai caniatáu'r cynnig hwn yn gosod cynsail i adeiladu tai newydd eraill fyddai'n groes i bolisïau cynllunio;

Byddai defnyddio'r fynedfa gwasanaethau yn creu gwrthdaro gyda'r tai newydd a byddai parhau i ddefnyddio'r ffordd ar gyfer cerbydau gwasanaethu yn credu gwrthdaro gyda defnyddwyr preswyl;

Dylai'r ffordd gael ei wneud yn cul de sac a dylai traffig y gwesty ddefnyddio prif fynedfa'r gwesty yn unig a dylid gwneud gwelliannau eraill i leihau gwrthdaro traffig a'i reoli trwy gytundeb cyfreithiol - bydd y cynnig yn arwain at fwy o draffig ceir;

Mae'r dyluniad a'r maint yn hollol amhriodol ac nid yw'n parchu lefel isel a maint yr anheddau cyfagos;

Byddai'r cynnig yn cynhyrchu mas fyddai'n annerbyniol ac yn cael effaith niweidiol ar fwynderau;

Dylid ystyried yr effeithiau o dan y Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol 2003.

Mae Mr. Green hefyd yn codi nifer o bryderon ynglŷn â'r gweithdrefnau a ddilynwyd wrth ddelio gyda'r cais a gyda sicrhau amcanion cynllunio pe bai'r cynnig yn cael ei ganiatáu. Mae Mr. Green wedi gofyn am gael trafodaeth ar y safle ddwywaith. Mae Mr. Green wedi holi am gyfreithlondeb amod o fath Grampian i reoli gwaith lledaenu'r ffordd ar y sail nad yw'r gwaith o fewn cynllun y llinell goch neu las. Fe ymddengys, yn dilyn sawl mis o lythyru ar y mater, ei fod yn awr yn derbyn yr egwyddor mewn cyfraith achos cynllunio sy'n caniatáu gosod amod o'r fath. Er hynny, mae'n cwestiynu'r angen am ganiatâd cynllunio ar wahân ar gyfer y gwaith ffordd arfaethedig ac a ellir gorfodi'r amod hwnnw.

Mewn ymateb fe wneir y sylwadau canlynol:

Cais yw hwn am fythynnod gwyliau ac nid am ddatblygiad preswyl ac fe fwriedir gosod amodau safonol i reoli eu deiliadaeth; bydd yr eiddo'n cael ei newid am lety gwyliau wedi'u hadeiladu i'r pwrpas ac yn gysylltiedig i'r gwesty, annedd gyfredol a swyddfa sydd ar hyn o bryd yn edrych tros y grin; mae'r cynigion yn rhai am unedau o ddyluniad traddodiadol sy'n adlewyrchu'r adeiladau sydd o amgylch ar hyn o bryd ac nid ydym yn credu y bydd eu heffaith ar fwynderau'r ardal neu ar yr AHNE yn ddigonol i warantu gwrthod. Ni fyddai datblygiad preswyl ynddo'i hun yn dderbyniol yn yr ardal hon o safbwynt polisi ond mae'r cynllun yn dderbyniol o dan y polisïau perthnasol oherwydd ei gysylltiadau gyda'r gwesty a'r ganolfan geffylau - ni fydd cynsail yn cael ei osod gan na fyddai datblygwyr eraill yn medru ail adrodd yr amgylchiadau hyn. Fe ystyriwyd materion traffig a'r cynigion i ledu'r ffordd. Cafodd y cynllun ei ddiwygio i symud llwybrau troed i'r unedau unigol rhag iddynt agor i'r briffordd. Bwriedir gosod amod i sicrhau bod gwaith lledu'r ffordd yn cael ei wneud. Ystyriwyd hefyd effaith y cynnig ar fwynderau preswyl ond ni roddir iddynt gymaint o bwysau fel bod hynny'n gwarantu gwrthod y cynllun. Mewn perthynas ag ystyriaethau o dan Ddeddf Ymddygiad Gwrthgymdeithasol a Chymhariaeth Mr Green o'r talcen arfaethedig gyda gwrychyn yn y safle honno, mae rhan 8 y Ddeddf yn delio gyda gwrychoedd uchel. Er mwyn ystyried cynnig mewn perthynas â'r Ddeddf, byddai'n rhaid bod yno wrychyn yn y lle cyntaf. Mae gan Mr. Green ei wrychyn ei hun ar y terfyn rhwng yr eiddo ond nid oes yna unrhyw gwrychyn ar safle'r cais. Lle nad oes wrychyn ar y safle datblygu, nid yw'r mater yn un y gellir ei ystyried o dan ddeddfwriaeth gwrychoedd uchel. Ystyriwyd hefyd beth fyddai'r effaith ar fwynderau o safbwynt polisiau cynllunio a chyngor polisi.

Fe ddywedwyd wrth y gwrthwynebwr trwy e-bost am yr holl newidiadau gan iddo nodi ei fod yn mynd dramor. Tra roedd yn parhau allan o'r wlad hon fe ofynnodd am i'r cais gael ei oedi fel y gellid trefnu ymweliad safle. Gwrthodwyd hyn oherwydd bod yna ddyletswydd i'r ymgeisydd i symud ymlaen a'i gais. Ni dderbyniwyd ceisiadau pellach Mr. Green am ymweliad safle o herwydd roedd y manylion wedi'u cyfnewid yn llawn ac nid

oeddem yn credu y byddai unrhyw beth o ddefnydd yn deillio o ymweliad safle.

Cafwyd cyngor cyfreithiol ynglŷn â'r materion gweithdrefnol leisiwyd gan Mr Green. Fel y dywedwyd uchod, mae'n ymddangos bod Mr. Green yn awr yn derbyn y gellir gosod amod wedi'i eirio'n negyddol (amod 10 isod) ar y tir nad yw o fewn perchnogaeth na rheolaeth yr ymgeisydd, ond y mae'n parhau i gwestiynu'r angen am ganiatâd cynllunio a'r posibilrwydd o'i orfodi. Mae hefyd yn cwestiynu cyfreithlondeb newid disgrifiad y cais i gyfeirio at y gwaith oddi ar y safle a'r ailrybuddio wnaed mewn ymateb i bryder a leisiwyd ganddo nad oedd rhai eraill wedi cael cyfle i wneud sylwadau ar y cynigion. Fe ddywed cyngor cyfreithiol bod cytundeb Adran 278 o dan y Ddeddf Priffyrdd yn ddigonol i'r pwrpas hwn gan y byddai'r gwaith yn ddatblygiad a ganiateir i'r Awdurdod Priffyrdd. Mae Mr. Green yn parhau gyda'i wrthwynebiad ar y sail nad yw'r gwaith ond yn angenrheidiol o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig ac y dylai felly fod yn destun cais ar wahân am ganiatâd cynllunio. Yn dilyn cael barn gyfreithiol, nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn cytuno gyda'i ddehongliad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

32C17B – Codi canolfan farchogol gyda stablau – caniatáu 23/4/91

32C17C – Cynlluniau diwygiedig am ganolfan marchogol a thy'r rheolwr – caniatáu 22/7/02

32C17D – Arena dan do arfaethedig a mynedfa newydd i gerbydau – caniatáu 31/3/04

32C17E/ECON – Cynlluniau lalwn am westy a datblygiad cysylltiol – caniatáu 4/8/05

32C17F – Ffurfio mynedfa newydd – caniatáu 1/2/07.

32C17G - Cadw llety isel a newid defnydd annedd y rheolwr yn llety gwesty - caniatáu 15/10/07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Polisi 8 o Gynllun Lleol Ynys Môn (a adlewyrchir yn agos gan Bolisi CH1 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi TO2 yn y Cdu a stopiwyd) yn caniatáu datblygu llety gwyliau ansawdd uchel o'r newydd yn arbennig lle bo hynny'n ffurfio rhan o gynllun datblygu integredig. Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei weithredu fel canolfan farchogaeth a gwesty a bydd y 5 bwthyn gwyliau a fwriedir yn ychwanegiad i'r holl ddatblygiad. Mae'r safle mewn hamled fechan ond y mae o fewn cyrraedd cysylltiadau cludiant yn cynnwys groeslon yr A55 yn Fali / Caergeiliog, gorsafoedd rheilffordd y Fali a Chaergybi, porthladd fferi a Maes Awyr Ynys Môn. Mae'r cynnig yn ailddatblygu safle tir llwyd. Ystyrir bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisïau ar lety gwyliau ac egwyddorion cynaliadwyaeth. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru:

*"Priorities for **rural areas** are to secure:*
• a thriving and diverse local economy where agriculture-related activities are complemented by sustainable tourism and other forms of employment in a working countryside".

Bwriedir gosod amodau i reoli deiliadaeth. Y bwriad yw gwneud cytundeb cyfreithiol gyda'r datblygwr i sicrhau bod y safle'n parhau mewn un perchnogaeth yn hytrach nag i'r eiddo gael ei werthu ar wahân e.e. fel ail gartrefi, oherwydd bod y cyfiawnhad dros gael y datblygiad yn seiliedig ar y defnyddiau cyfredol wneir ar y safle mewn perthynas â'r naill a'r llall - byddai gwahanu neu rannu'r defnyddiau yn diddymu'r cyfiawnhad ar gyfer adeiladu bythynnod gwyliau newydd yn y lleoliad hwn.

AHNE: Mae safle'r cais yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan y dynodiad AHNE

yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae'n ddyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE ac fe ddylai unrhyw benderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE fod o blaid cadw ei harddwch naturiol yn y lle cyntaf. Y cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru yw:

"Development plan policies and development control decisions affecting AONBs should favour conservation of natural beauty, although it will also be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas."

Mewn termau dylunio mae'r cynllun yn adlewyrchu'r adeiladau sydd yno ar hyn o bryd. Nid yw'n crwydro i mewn i safle tir llwyd ond yn hytrach yn ailddatblygu safle cyfredol. Mae'r cynnig wedi'i osod rhwng yr adeiladau cyfredol ond tra bod nifer yr unedau yn fwy na'r hyn sydd ar y safle ar hyn o bryd, ni chredir y bydd yr effaith ar y dirwedd yn cynyddu i'r run graddau. Bydd y cynllun yn gwella edrychiad y safle trwy roi rhywbeth yn lle'r adeiladau cyfredol sy'n dirywio. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n dweud:

"Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect"

Ymhellach i hyn, mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud:

"The effect of a development proposal on the wildlife or landscape of any area can be a material consideration. In such instances and in the interests of achieving sustainable development it is important to balance conservation objectives with the wider economic needs of local businesses and communities."

Ystyriaethau Dylunio a Mwynderau: Teras o fythynnod gwyliau yw'r datblygiad a fwriedir gyda'u dyluniad yn adlewyrchu'r adeiladau cyfredol yn y gwesty a'r ganolfan farchogol. Bydd y cynnig yn cael ei weld fel un o fewn y complecs cyfredol o edrych arno o bell ac agos. Cydnabyddir bod yna res o fythynnod bychan eisoes yn ffryntio'r briffordd ger y safle gyda gardd gefn y bwthyn pen, Ruabon, gyda mynedfa oddi ar y ffordd geffylau'n ffryntio'r lle agored neu'r 'grin' y bydd y datblygiad yn ei wynebu. Fodd bynnag, mae'r datblygiad sy'n wynebu'r grin yn rhan o'r gwesty a bydd y bythynnod gwyliau arfaethedig yn ffitio i mewn i'r cyd-destun hwn ac yn cael ei weld fel un cyfan. Mae yna anheddau deulawr i'r de orllewin o'r cynnig, ac yn union i'r gogledd o'r grin mae'r bythynnod y mae Ruabon yn rhan ohonynt tra ymhellach i'r gogledd mae cymysgedd o ddatblygiad yn cynnwys anheddau deulawr.
Ni ellir gweld y safle ar unwaith o ddynesu ar y briffordd o gyfeiriad y de. O'r bont rheilffordd, fe fydd llinell y to i'w weld ond wedi'i osod rhwng llety cyfredol y gwesty a'r annedd ddeulawr yn Baron Hill. Wedi'i guddio gan y bythynnod bychan cyfredol, ni ellir gweld y safle cyfan ond ar ôl pasio Ruabon. Bydd y datblygiad yn cael ei weld yn ei gyd-destun gyda'r adeiladau'n wynebu'r grin. Yr olygfa a welir o'r cyfeiriad arall yw anheddau deulawr ger ffordd gul, gyda'r ardal yn agor i fyny i'r grin a'r datblygiad fel y'i bwriedir, ond yn uwch na'r adeiladau cyfredol ac yn eu lle yn parchu lled yr adeiladau cyfredol a heb ddominyddu ar y bythynnod i'r dwyrain. Gellir cael golygfeydd o bellter o gyfeiriad y dwyrain. O'r bont reilffordd ger y fynedfa i'r orsaf awyr a Maes Awyr Ynys Môn, bydd y bythynnod i'w gweld rhwng y gwesty cyfredol a'r annedd ddeulawr yn Blue Bayou, gyda'r maint a'r effeithiau'n adlewyrchu'r adeiladau cyfredol. Bydd simneiau gwyn y rhes isaf o fythynnod i'w gweld o hyd yn y ffrynt.

Mewn perthynas â'r effeithiau ar fwynderau'r eiddo yn Ruabon, mynegwyd pryderon y bydd y datblygiad yn cael effeithiau annerbyniol. Mae i'r bwthyn cyfredol ger Ruabon ffenestri yn y llawr isaf a'r llawr cyntaf yn y talcen sy'n wynebu ei ardd. Mae wedi'i leoli hanner metr o'r terfyn, sy'n gyfochrog; mae hyd y talcen yn 5.6m ond ar ei fwyaf llydan (ac eithrio'r ports blaen) y mae 9.8m o led. Mae'r cynnig wedi'i leoli 2.2m o'r terfyn yn ei fan agosaf, 4.5m ar ei bellaf ac y mae iddo led olaf o 9m. Uchder crib y bwthyn cyfredol yw 4.8m a 6.7m i'r bythynnod arfaethedig. Mae cyfarwyddyd dylunio'n nodi beth yw'r mesurau agosrwydd delfrydol. Ni ellir cael y pellteroedd hyn rhwng y cynnig a'r annedd y tu ôl sydd ym mherchnogaeth gweithredwyr y gwesty ac yno y maent yn byw. Awgrymir y dylid cael pellter rhwng ochr adeilad a'i derfyn sy'n 2.5m. Y pellter delfrydol

rhwng y prif olygfa o ffenestri'r llawr isaf a'r terfynau yw 10.5m. Ni fwriedir gosod unrhyw ffenestri yn nhalcen ochr y bythynnod arfaethedig. Ceir gwelliant o ran mwynderau trwy symud ymaith y ffenestri cyfredol o fewn hanner metr i'r terfyn gyda Ruabon. Ar ei agosaf, mae'r adeilad newydd o fewn 2.2m i'r terfyn sydd ychydig yn llai na'r pellter delfrydol ond ar ei fwyaf y mae'n 4.5m o'r terfyn sydd yn fwy na dwywaith y pellter a awgrymir. Mae hyn yn welliant dros yr agosrwydd cyfredol. Mae'r annedd yn Ruabon wedi'i gwahanu oddi wrth y safle gan ardd sydd tua 15m o hyd.

Mae deilydd Ruabon yn dweud mai pryder esthetaidd sydd ganddo oherwydd y bydd y cynnig yn fwgan tros ei ardd. Cydnabyddir bod y cynnig yn sylweddol fwy na'r bwthyn cyfredol o ran y grib sy'n rhedeg i'r ochr tuag at Ruabon gyda wal derfyn yn hytrach na thalcen. O ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo, nid ydym yn credu y bydd yr olygfa o Ruabon yn cael ei heffeithio i'r fath raddau ac i warantu gwrthod. Mewn perthynas â mwynhad yr ardd yn Ruabon, bydd y strwythur mwy i'w weld gerllaw na'r hyn oedd yno gynt. Fodd bynnag, mae astudiaeth haul yn nodi na fydd unrhyw orgysgodi sylweddol yn digwydd.

Effeithiau Priffyrdd: Ni chredir y bydd y cynnig yn cynhyrchu cymaint o symudiadau traffig i'r graddau y byddai hynny'n gwarantu gwrthod ar sail diogelwch y briffordd. Mae'r cynllun wedi cael ei newid i symud ymaith lwybrau troed oedd yn rhedeg o'r briffordd i'r unedau unigol er mwyn cadw'r datblygiad o fewn ei safle ac i osgoi cael parcio blêr ar ran hon o'r ffordd. Ymhellach i hyn, mae cynigion i ledu'r ffordd wedi cael eu cyflwyno er mwyn osgoi gwrthdaro rhwng defnyddwyr preswyl a defnyddwyr y gwesty. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw bryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd er gwaetha'r gwrthwynebiadau a gafwyd. Bwriedir gosod amod Grampian (Brampian Regional Council v City of Aberdeen) a thybir bod yna obaith rhesymol, o ystyried cyswllt yr Awdurdod Priffyrdd yn cytuno ar ddiwygiadau, i allu cwblhau'r gwaith. Mae cyfraith achos yn nodi mai mater i'r datblygwr yw ei weithredu (*Merrit v Secretary of State, British Railways Board v Secretary of State)*.

Sŵn: Mae'r safle yn disgyn i Gategori C cysylltiad sŵn o dan Atodiad A yn TAN 11 oherwydd ei agosrwydd i orsaf yr Awyrlu yn y Fali. Mae'r cyfarwyddyd yn dweud na ddylid rhoi caniatâd cynllunio fel arfer (yn wahanol i Categori D sy'n dweud y dylai caniatâd cynllunio fel arfer gael ei wrthod) ac y gellir gosod amodau lle nad oes ardaloedd mwy distaw ar gael. Safle tir llwyd sydd yma yn gysylltiedig â'r gwesty a'r complecs canolfan farchogol y bwriedir gosod amod yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo manylion am gynllun insiwleiddio rhag swn.

Rhywogaethau a Ddiogelir: Mae arolwg rhywogaethau a ddiogelir wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais sy'n nodi bod y safle'n anaddas i ystlumod. Mae hyn wedi'i wirio gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru.

7. Casgliad

Mae ail ddatblygu'r safle i greu llety gwyliau yn cael ei gefnogi mewn termau polisi. Bwriedir gosod amod deiliadaeth a chytundeb cyfreithiol i reoli unrhyw ddefnydd yn y dyfodol. Bydd y datblygiad wedi'i leoli yn yr AHNE dynodedig ond ni chredir y bydd effeithiau annerbyniol yn digwydd. Mae'r effeithiau ar fwynderau preswyl wedi'u hystyried ond nid ydym yn credu bod yr effeithiau hyn mor ddrwg ag i warantu gwrthod y cynllun. Yn dilyn derbyn cyngor cyfreithiol, credir bod y weithdrefn a ddilynwyd wrth ddelio gyda'r cais hwn yn un gadarn ac y mae'r Awdurdod Cynllunio yn anghytuno gyda dehongliad Mr. Green.

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) Ni chaniateir defnyddio'r bythynnod gwyliau ond fel llety gwyliau ac ni chânt ar unrhyw amser eu defnyddio fel eiddo preswyl parhaol a rhaid cadw cofrestr o'r holl osodiadau a pheri ei bod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: Er mwyn sicrhau na fydd defnyddiau amhriodol yn digwydd yn y lleoliad hwn.

(03) 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 beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y 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.

(04) 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 beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

(05) 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 beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion am y deunyddiau sydd i'w ddefnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cytuno oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad ac i ddiogelu prydferthwch yr ardal hon sy'n Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo lefelau arfaethedig y lloriau gorffenedig a'r rhai cyfredol wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cytuno.

Rheswm: I sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

(08) Rhaid i'r lle parcio ceir gael ei gadw ar gyfer y datblygiad arfaethedig a'i gwblhau yn hollol unol

â’r manylion a gyflwynwyd cyn dechrau’r defnydd a ganiateir yma a’i gadw wedi hynny i’r pwrpasau hynny yn unig.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(09) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon 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 cyfryw wal.

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

(10) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo’r gweithiau i wella’r briffordd y manylir arnynt yn nyluniad rhif AL(10)03 dyddiedig 7/4/2011 wedi’u cwblhau a’u bod ar gael i’w defnyddio.

Rheswm: I sicrhau na fydd y datblygiad yn arwain at broblemau trafnidiaeth/parcio.

(11) Ni chaniateir i waith adeiladu ddechrau hyd nes y bo cynllun ar gyfer diogelu’r bythynnod gwyliau rhag sŵn o orsaf y weinyddiaeth amddiffyn yn RAF Fali wedi’i gyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i’r holl waith sy’n rhan o’r cynllun gael ei gwblhau cyn bod neb yn defnyddio unrhyw ran o’r bythynnod gwyliau.

I ddiogelu mwynderau’r deiliaid arfaethedig.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

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

Rhif y Cais: **41LPA916D/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Services (Property)
c/o Head of Services (Property)
Architectural Services Section
IOACC
Llangefni

Cais llawn i ddileu amod (14) oddi ar caniatad cynllunio 41LPA916B\CC er mwyn cadw y fynedfa presennol yn agored yn

Full application to delete condition (14) from planning cosnent 41LPA916B\CC so as to retain the existing access at

Gwyndy, Penmynydd

Pwyllgor Cynllunio: 04/01/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan yr awdurdod lleol ar dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ger y B5420 ac mae'n rhan o fân-ddaliad y Cyngor. Gellir mynd i'r safle oddi ar drac fferm. Cafodd ceisiadau cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig eu caniatáu yn ddiweddar i addasu'r adeiladau allanol ar y safle i greu 8 o unedau byw. Roedd y ffermdy yn Gwyndy wedi'i adael allan o'r ceisiadau hyn ond y bwriad oedd cau'r fynedfa bresennol i gerbydau sy'n gwasanaethu'r ffermdy a'r adeiladau a chreu mynedfa newydd i'r datblygiad gyda ffordd yn troi oddi ar honno i fynd i'r ffermdy.

Er mwyn osgoi cymhlethdodau yn y dyfodol o ran perchnogaeth, hawliau tramwy a materion cynnal a chadw, gwneir cais yn awr i ddileu amod 14 (oedd yn dweud bod yn rhaid i'r fynedfa bresennol gael ei chau o fewn mis i ddefnyddio'r fynedfa newydd) er mwyn ei chadw fel mynedfa ar wahân i'r ffermdy. Bydd y fynedfa newydd yn dal i gael ei defnyddio i fynd i mewn i'r datblygiad.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfiaeth â pholisïau cynllun datblygu perthnasol a chanllawiau polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 31: Ardal o Dirwedd Arbennig
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 55: Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3: Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
Polisi D29: Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi HP8: Addasiadau
Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 4 Chwefror 2011
TAN 12 Dyluniad
TAN 18 Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

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

Priffyrdd – yn awgrymu amodau

Ymgynghori cyhoeddus – daw'r rhybuddion i gymdogion i ben ar 23 Rhagfyr. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

41LPA916A/CC – Cais i benderfynu a oedd angen caniatâd blaenorol i godi adeilad amaethyddol i gadw gwartheg a bwyd yn Gwyndy, Penmynydd – datblygiad a ganiateir 17/9/10.

41LPA916B/CC – Addasu adeiladau allanol yn 8 annedd ac altro'r fynedfa a gosod gwaith trin yn Braint, Penmynydd – caniatáu 6/7/11.

41LPA916C/LB/CC – Caniatâd adeilad rhestredig i'r uchod – caniatáu 26/9/11.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr egwyddor o ddatblygu: Mae Polisi 55 y Cynllun Lleol a Pholisi HP8 y CDU a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i ddefnydd gwyliau neu breswyl o fodloni rhai meini prawf, yn cynnwys bod yna fynedfa addas i'r datblygiad. Mae'r cynnig hwn yn cadw'r fynedfa newydd arfaethedig i wasanaethu'r safle datblygu ac yn edrych i gadw'r fynedfa bresennol sy'n mynd i'r ffermdy yn Gwyndy.

Mae'r cynnig hwn yn cadw pethau fel ag y maent mewn perthynas â Gwyndy ac ni fydd yn ychwanegu at y traffig sy'n defnyddio'r pwynt mynediad hwn. Bydd rhan o'r wal derfyn yn cael ei gostwng er mwyn gwella'r gweledǝdd cyffredinol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac mae'n edrych i gadw pethau fel ac y maent mewn perthynas â'r sefyllfa traffig yn Gwyndy. Y mae, fodd bynnag, yn edrych i wella'r gwelededd yn gyffredinol trwy ostwng uchder y wal derfyn.

8. Argymhelliad

CANIATÁU cyn belled ag na cheir unrhyw sylwadau croes.

(01) Ni chaniateir defnyddio'r fynedfa ond er budd yr eiddo yn Gwyndy.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(02) Rhaid gostwng uchder y wal fel a ddangosir ar ddyluniad HP152-A3-01C o fewn 2 fis i ddyddiad y caniatâd hwn neu fel fydd wedi ei gytuno'n ysgrifenedig yn wahanol gyda'r awdurdod cynllunio.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim