

Rhif y Cais: **33C289B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr. & Mrs. S. Owen**  
**c/o CDN Planning (Wales) Ltd**  
**1 Connaught House**  
**Riverside Business Park**  
**Benarth Road**  
**Conwy**  
**LL32 8UB**

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd a modurdy, codi pedwar ty dau lawr arwahan ynghyd ag addasu y fynedfa i gerbydau yn

Full application for the demolition of the dwelling and garage, erection of four two storey detached dwellings together with alterations to the vehicular access at

Ty Newydd, Pentre Berw



**Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Ar gais yr Aelod Lleol.

Bydd yr aelodau'n cofio iddynt benderfynu yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 25 Gorffennaf, 2012 i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cynnal ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 22 Awst, 2012 a bydd yr Aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Yn ystod yr ymweliad â'r safle codwyd pryderon ynghylch cynnwys cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2011 mewn perthynas â chais cynllunio 33C289. Er mwyn trafod y mater ymhellach mae copi o'r cofnodion perthnasol ynghlwm wrth yr adroddiad hwn yn Atodiad 1.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais llawn yw hwn i ddymchwel yr annedd bresennol (elwir yn Tŷ Newydd, Pentre Berw), a'r garej breifat a chodi pedair annedd ddeulawr ar wahân ac altro'r fynedfa bresennol i gerbydau.

Mae safle'r cais ym mhentref Pentre Berw.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi 28 – Dyluniad

Polisi 29 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygiad Unedal a stopiwyd**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi  
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth  
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atiodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

## **Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 – Chwefror 2011)**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

Yr Aelod Lleol – Galw-i-mewn – Yn gwrthwynebu'n gryf – pobl y plwyf yn cytuno na ddylid bod wedi caniatáu'r cais cyntaf.

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebu – mae'r ffordd sy'n arwain at y fynedfa yn anaddas ac yn gul. Byddai'r cynnig yn gwaethygu'r sefyllfa gyda'r traffig ychwanegol.

Draenio – y manylion draenio i'w gweld yn foddhaol – argymell rhoi caniatâd gydag amodau.

Priffyrdd – Argymell rhoi caniatâd amodol

Dwr Cymru – yn argymell rhoi caniatâd amodol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef trwy osod rhybudd ger y safle a rhoi rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn cynlluniau newydd fe wnaed y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 24 Gorffennaf, 2012 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd tri llythyr yn gwrthwynebu wedi cael eu derbyn yn yr adran. Y prif faterion oedd yn cael eu codi oedd:

- (i) Ceir mynedfa i'r safle ar hyd ffordd un trac ac ni all gymryd y traffig ychwanegol fydd yn dod o'r cynnig.
- (ii) Bydd annedd ddeulawr yn dominyddu'r eiddo cyfagos sef byngalos a bydd yn golygu colli preifatrwydd ac felly golli gwerth yr eiddo.
- (iii) Sŵn a llygredd yn ystod y gwaith adeiladu a sŵn yn cael ei gynhyrchu gan symudiadau traffig pan fydd pobl yn byw yn yr anheddau.
- (iv) Dim digon o lefydd parcio i'r datblygiad.
- (v) Byddai'r cynnig yn golygu y byddai yna dri agoriad newydd i gerbydau ymlaen i'r briffordd.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud:

- (i) Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac y mae wedi argymell bod y cais yn cael ei ganiatáu gydag amodau.
- (ii) Mae'r eiddo arall sydd gerllaw yn rhai unllawr ond nid oes yna unrhyw gymeriad penodol i'r tai yn ardal y cais. Uchder yr anheddau a fwriedir yn ffyrnt y safle (agosaf i'r briffordd) fydd tua 1.75 metr yn uwch na'r eiddo cyfagos. Bydd y ddwy annedd newydd yng nghefn y safle rhyw 2.2 metr yn uwch na'r tai cyfagos.
- (iii) Mae'n cael ei gydnabod y gallai'r cynnig olygu y bydd llygredd gan sŵn a llwch yn ystod adeiladu'r anheddau arfaethedig ond dim ond am gyfnod byr yn ystod y gwaith adeiladu y bydd hyn ac felly ni ddylai gael effaith ar fwynderau'r eiddo o gwmpas i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais. Mae'r safle ym mhentref

Pentre Berw ac y mae traffig i'r eiddo cyfagos yn defnyddio'r briffordd ar hyn o bryd ac ni fydd codi tair annedd ychwanegol yn golygu y bydd yna symudiadau traffig ychwanegol i'r fath raddau ag y bydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos.

(iv) Mae'r cynnig yn darparu llefydd parcio i tua 6 car a thri lle ychwanegol mewn garejys. Mae'r Awdurdod Priffridd wedi cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r cynnig ac wedi argymhell rhoi caniatâd gydag amodau.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

33C289 – Cais amlinellol ar gyfer codi 3 annedd ynghyd a greu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ar dir yn Ty Newydd, Pentre Berw – Caniatai 06/10/11

33C289A – Rhybudd o fwriad i ddymchwel yr annedd o'r enw Ty Newydd, Pentre Berw – Nid angen Caniatai 05/04/12

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun Polisi** – Mae Pentre Berw'n cael ei ddiffinio fel Anheddiaeth Rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref o dan Bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu'r pentref ym Mhentre Berw fel sy'n cael ei ddiffinio o dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r cais sy'n cael ei ystyried ar hyn o bryd yn un i ddymchwel yr annedd sydd ar y safle ar hyn o bryd a chodi pedair annedd newydd o fewn cwrtil yr eiddo. Mae'r cais, felly, yn cael ei benderfynu o dan bolisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi HP4 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd gan ei fod yn caniatáu anheddau cyn belled a'u bod wedi'u lleoli o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r safle yn gorwedd o fewn cwrtil yr annedd elwir yn Tŷ Newydd ac y mae felly yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4) sy'n dweud y dylid defnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn hytrach na safleoedd Tir Glas.

**Yr effaith ar eiddo cyfagos** - Lleisiwyd pryderon y gallai'r anheddau a fwriedir edrych tros yr eiddo cyfagos. Er nad oes yna ond 6 metr rhwng Plot 4 a'r eiddo presennol elwir yn Swyn Medi (i'r gogledd o'r safle) nid yw'r anheddau yn wynebu ei gilydd a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu sgrinio ar hyd ffin y safle gyda'r eiddo cyfagos ac felly nid ydym o'r farn y bydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos. Ni fwriedir gosod unrhyw ffenestri yn nhalcenni unrhyw un o'r pedair annedd arfaethedig.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn gyda gofynion Pennod 9 – (Agoswydd Datblygiad) yn y ddogfen 'Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, o ran pellteroedd, y mae'n cael ei ystyried y bydd sicrhau sgrinio ar hyd y terfyn rhwng y safle a dau eiddo'r cymdogion yn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais.

Bydd amod yn cyfyngu datblygu a ganiateir yn cael ei osod ar y caniatâd er mwyn sicrhau bod y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos yn cael eu diogelu.

**Diogelwch y Briffordd** – Lleisiwyd pryderon am posibilrwydd effaith y cynnig ar ddiogelwch y briffordd gyda'r Aelod Lleol, y Cyngor Cymuned ac aelodau'r cyhoedd yn nodi hyn. Fe anfonwyd y cais ymlaen i'r Awdurdod Priffridd. Mae'r adran wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac y mae wedi argymhell rhoddi caniatâd amodol.

## 7. Casgliad

Ni fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid yr eiddo oddi amgylch nac yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

## 8. Argymhelliad

### Caniatau

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

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

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

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

**(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(04) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

**(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo symiau dylunio draeniad wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun yn union fel y bydd wedi'i gyflwyno.**

Rheswm: I sicrhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

**(06) Rhaid i'r anneddau 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.

**(07) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anneddau 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.

**(08) Cyn bod neb yn byw yn yr anneddau 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 anneddau 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.

**(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) Rhaid darparu sgrinio ar hyd terfyn y safle, o bwyt A i B a C i D, fel sy'n cael ei amlinellu mewn gwyrdd ar y dyluniad sydd ynghlwm cyfeirnod PL01C, gyda manylion am hyn yn cael ei gyflwyno fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

**(11) Ni fydd gwaith datblygu yn digwydd nes bydd y fynedfa a gwaith lledu'r lôn wedi'i 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 Prifffyrdd.

**(12) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb asphalt/concrid am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(13) 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 ffyrntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.**

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

**(14) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylionfel 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 Prifffyrdd.

**(15) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21:03:12 and 21:06:12 o dan cais cynllunio rhif 33C289B a'r manylion all fod angen eu cymeradwyo o dan yr amodau uchod.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

### Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2011

<b>YN BRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd J. Arwel Roberts (Cadeirydd)  Y Cynghorwyr W. J. Chorlton, E. G. Davies, Lewis Davies, Jim Evans, K. P. Hughes, W. T. Hughes, T. H. Jones, R. L. Owen, H. W. Thomas, J. Penri Williams.
<b>HEFYD YN BRESENNOL</b>	Y Cynghorydd Eric Jones (12.7); Rhian Medi (12.8).
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ) Cymhorthydd Cynllunio (EH) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Uchel Beiriannydd (Rheoli Datblygu) Swyddog Rheoli Datblygu (RE) Swyddog Pwyllgor (JMA) Cynorthwy-ydd Gweinyddol (SWJ)

---

#### 1 YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorwyr C. McGregor ac Eric Roberts.

#### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyniwyd a chofnodwyd y datganiadau o ddiddordeb dan yr eitemau perthnasol.

#### 3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir gofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Medi 2011.

#### 4 YMWELIADAU SAFLE

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod 7 Medi 2011.

#### 5 Y CYHOEDD YN SIARAD

Dywedodd y Cadeirydd y byddai aelodau'r cyhoedd yn siarad ar geisiadau 7.1 a 12.1.

#### 6 CEISIADAU A OHIRIWD

Nid oedd unrhyw geisiadau i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

#### 7 CEISIADAU'N CODI

##### 7.1 35C87C – Newid defnydd adeiladau allanol i ffurfio 7 uned preswyl ynghyd â gosod gorsaf breifat i drin carthion yn Tros y Marian, Llangoed

*(Cafwyd datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorwyr Lewis Davies a Hefin Thomas ac aeth y ddau allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar y cais).*

## **12.7 33C2879 – Cais amlinellol i godi 3 annedd a chreu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Ty Newydd, Pentre Berw**

Gwahoddodd y Cadeirydd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Eric Jones, i siarad gerbron y cyfarfod. Dywedodd y Cynghorydd Jones ei fod wedi ei synu bod y Swyddogion yn argymhell y dylai'r cais hwn gael ei ganiatáu. Dywedodd bod y ffordd oedd yn arwain i'r safle oddeutu 150 llath yn ei hyd a'i bod yn gwasanaethu 15 eiddo. Roedd y ffordd yn dod i derfyn yn ei phen draw ac nid oedd unrhyw lefydd pasio arni. Roedd loriau sbwriel wedi methu mynd i fyny'r ffordd oherwydd bod cerbydau wedi parcio ar hyd ochr y ffordd. Dywedodd y byddai tri eiddo ychwanegol yn achosi bedlam. Cyfeiriodd at broblemau allai godi pe bai cerbydau argyfwng angen mynediad. Cyfeiriodd at yr adran ar faterion allweddol yn adroddiad y Swyddog ac at y cyfeiriad "a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos neu ar ddiogelwch y briffordd". Roedd yn credu bod y ddwy agwedd yn berthnasol ac anogodd yr aelodau i ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais.

Dywedodd yr Uchel Beiriannydd (Rheoli Datblygu) ei fod wedi ystyried y cais yn ofalus a'i fod yn teimlo na fyddai 3 eiddo ychwanegol yn cael effaith niweidiol ar yr ardal. Mae yna gyfyngiadau cyflymdra isel iawn ar y ffordd ac roedd wedi cael ei lledu yn ei phen draw er mwyn creu lle troi. Dywedodd y Cynghorydd Eric Jones nad oes yna unrhyw lefydd pasio ar wahân i le ar dir sy'n perthyn i berchnogion tai eraill ar hyd y ffordd. Cadarnhaodd y Swyddog unwaith yn rhagor ei fod yn fodlon gyda'r cais ac nad oedd unrhyw dystiolaeth am ddamweiniau ar y ffordd. Terfynodd yr Aelod Lleol trwy ddweud y byddai cyflwyno tri eiddo ychwanegol ar hyd y ffordd yn sicr o achosi damweiniau yn y dyfodol. Dywedodd y Cadeirydd ei fod yn credu mai gwastraff amser fyddai cynnal ymweliad safle a gofynnodd i'r Pwyllgor bleidleisio ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Arwel Roberts y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd ef gan y Cynghorydd John Penri Williams.

**PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau oedd yn ei adroddiad.**

## **12.8 34LPA945/CC – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi byngalo dormer a chreu mynedfa newydd ar dir yn Saith Aelwyd, Rhosmeirch**

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i'r Aelod Lleol, y Cynghorydd Rhian Medi i siarad gerbron y Pwyllgor. Dywedodd y Cynghorydd Medi nad oedd hi'n hapus gyda'r cynnig gan ei bod yn ystyried ei fod yn ddatblygiad rhubanaidd. Tynnodd sylw at y ffaith mai cais yw hwn am un byngalo o fath dormer ond gyda materion yn cael eu cadw wrth gefn ar gyfer dau arall ac fe fyddai'r rhain yn ymwthio i mewn i'r cefn gwlad. Roedd yn credu mai unig reswm y Cyngor Sir dros werthu'r tir oedd er mwyn sicrhau elw ariannol. Nid oedd y cynnig yn un ar gyfer tai fforddiadwy. Nid oedd unrhyw ystyriaeth wedi ei roi i bobl ifanc leol fyddai'n dymuno prynu eiddo ac aros yn yr ardal. Roedd y Cyngor yn gwerthu tir heb gytundeb Adran 106 ac roedd yn ymwthio i mewn i'r cefn gwlad. Roedd ganddi bryderon difrifol gan i'r tenant fod wedi dweud wrthi iddo glywed am y cynnig gan ei gymydog ac nad oedd unrhyw waith ymgynghori wedi ei wneud rhyngddo ef a'r swyddogion perthnasol. Gofynnodd am i'r cais gael ei ohirio fel y gallai trafodaethau gael eu cynnal rhyngddi hi ei hun, y tenant presennol sydd yn Saith Aelwyd ac Adran Eiddo'r Cyngor. Gofynnodd am i'r cais naill a'i gael ei wrthod neu ei ohirio.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod yn ymateb i faterion cynllunio yn unig. Mae Rhosmeirch yn bentref heb derfyn ac unwaith yn rhagor mae Polisi 50 yn berthnasol i'r cais hwn ac felly y mae o fewn y polisi hwnnw i ganiatáu tai marchnad agored. Cais oedd hwn am un eiddo ac nid dau na thri. Nododd ardal y safle ar y map a dywedodd ei fod wedi ystyried y mater ond nad oedd yn credu y byddai'r cais hwn yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd ac felly nid oedd yna unrhyw reswm i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Hefin Thomas ei fod yn credu ei bod yn amlwg oddi wrth leoliad y cynnig y byddai hwn yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd gan ei fod yn dechrau gwaith datblygu mewn cae





**Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae'r Aelodau wedi penderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Yn unol â chyfansoddiad y Cyngor, mae'r cais yn cael ei gyflwyno eto fel y gall yr aelodau ystyried eu penderfyniad.

### **1. Rheswm yr Aelodau dros Wrthod y Cais**

Câi'r datblygiad effaith andwyol ar yr ardal o gwmpas adeilad rhestredig Gwesty'r Victoria a'r ardal gadwraeth.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

#### **Yr Ardal o gwmpas yr Adeilad Rhestredig. Gwesty'r Victoria**

Mae'r Swyddogion wedi asesu effaith y datblygiad ar yr ardal o gwmpas y tri adeilad rhestredig Graddfa 3 ac wedi rhoi sylw arbennig i dddmunoldeb sicrhau bod yr ardal o gwmpas yr adeiladau hyn, gan gynnwys Gwesty'r Victoria, yn cael ei gwarchod.

Lleolir Gwesty Fictoria ar ochr ddwyreiniol Stryd y Bont ac mae wedi'i osod yn ôl o'r lôn gyda gerddi yn edrych dros y Fenai yn y cefn. Cefnogir y ceisiadau cynllunio gan ffotogyfosodiadau o'r datblygiad arfaethedig fel y câi effaith ar Westy'r Victoria.

O safle'r datblygiad arfaethedig ac o'r briffordd gyhoeddus yn Stryd Paced, mae llawr uchaf a tho'r adeilad rhestredig i'w gweld uwchlaw'r tirlun yn y blaendir. Effeithir ar y golygfeydd o'r Adeilad Rhestredig ond nid yw'r effaith yn fawr. Ystyrir nad yw'n cael effaith ar y golygfeydd at yr adeilad.

Yn y gwrthwynebiadau a gafwyd i'r cais cynllunio, dadleuir y byddai to'r datblygiad yn cael effaith ar hyfywdra economaidd Gwesty'r Victoria oherwydd câi effaith ar y golygfeydd o'r Fenai o Westy'r Fictoria a'i gwrtil. Yn y gwrthwynebiad, dywedir bod hyfywdra economaidd y gwesty yn bennaf i'w briodoli i leoliad y gwesty a'r olygfa tua'r Fenai. Ym mam y Awdurdod Cynllunio Lleol, ychydig o effaith/effaith gymedrol fyddai hyn yn ei chael a gellir gweld hynny o'r ffotogyfosodiadau a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r golygfeydd cyfredol o Westy'r Fictoria yn cynnwys toeau o wahanol uchder ac mae hyn hefyd yn nodwedd o'r ardal gadwraeth. O'r herwydd, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ynysu Gwesty'r Victoria o'r ardal o'i gwmpas.

Mae gwahaniaeth barn rhwng yr awdurdod cynllunio lleol a'r gwrthwynebydd ynghylch effaith y datblygiad ar yr ardal o gwmpas Gwesty'r Fictoria, o ystyried y cynllun a gymeradwywyd eisoes, sef 39C291R. Yn y cais, caniatwyd dau bâr o anheddau tri llawr a phâr o anheddau deulawr ar safle'r cais o flaen Gwesty'r Victoria. Wrth asesu'r cynigion cyfredol, rhoes yr awdurdod cynllunio lleol sylw i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes dan 39C291R fel a ganlyn:

- Mae rhan o drydydd llawr y datblygiad yn ymestyn uwchlaw'r datblygiad deulawr o flaen Gwesty'r Victoria a ganiatwyd eisoes dan 39C291R.
- Mae ardal neu ôl-troed y datblygiad i'r de ac o flaen Gwesty'r Victoria yn llai oherwydd bwriedir defnyddio'r ardal fel maes parcio yn hytrach nag anheddau tri llawr.
- Bydd effaith fechan i gymedrol ar y golygfeydd o Westy'r Victoria

## Yr Ardal Gadwraeth

Mae'r Swyddogion wedi cynnal asesiad o'r effaith a gâi'r datblygiad o bosibl ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth er mwyn sicrhau y byddai'r datblygiad yn gwarchod neu'n gwella cymeriad neu edrychiad yr ardal gadwraeth. I grynhoi ac yn seiliedig ar ddadansoddiad manwl o'r ardal gadwraeth, mae'r ardal y mae wnelo'r cais â hi yn cynnwys cymysgedd o dai ac adeiladau masnachol, mae rhai ohonynt wedi cael eu haddasu ar gyfer defnydd preswyl gan ddefnyddio gwahanol ddulliau pensaernïol a gorffenwaith sydd wedi esblygu dros amser maith ac sy'n parhau i esblygu.

Mae'r awdurdod cynllun lleol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig o safon uchel ac y byddai'n gweddu ac o'r herwydd yn gwarchod ac yn gwella cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth.

O gymharu â'r hyn a ganiatwyd dan gais rhif 39C291R ac mewn perthynas â'r ardal gadwraeth, mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn:

- Bod maint a chrynswth y datblygiad yn llai.
- Mae'r bloc fflatiau'n cydweddu'n well â'r fflatiau sydd ar ochr orllewinol Stryd Paced.

### 3. Argymhelliad

Gofynnir i'r aelodau ailystyried eu penderfyniad a **chaniatáu**'r cais gyda'r amodau isod:

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

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990.

**(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael eu wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar yn y tablau isod ac sydd wedi eu cynnwys yn y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a oedd ynghlwm wrth y cais.**

Lluniad	Cyfeirnod	Derbyniwyd
Cynllun Lleoliad	1874:11:1	17.06.11
Cynllun y Safle Presennol	1874:11:02	17.06.11
Cynllun y Safle Arfaethedig	1874:11:03	10.08.11
Cynlluniau Llwr Arfaethedig	1874:11:4	20.07.11
Safle Arfaethedig Rhan A-A	1874:11:06	17.06.11
Drychiadau Arfaeteidg	1874.11.5	17.06.11

**Oni bai y cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi eu cynnwys dan unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**(03) Bydd yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn yn cael ei adeiladu/eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a ddangosir ar ddarlun Rhif 1874:11:06: a gymeradwywyd oni bai y cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(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) Ni chychwynnir ar y gwaith datblygu hyd oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig liw deunydd allanol y datblygiad a ganiateir yma. Bydd y lliwiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth wneud gwaith ar y datblygiad.**

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

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

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

**(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(08) 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.

**(09) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.**

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

**(10) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 1874:11:03 ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.**

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

**(11) 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.

**(12) Bydd cynllun inswleiddo rhag ffynonellau swm allanol o'r eiddo trwyddedig yng Ngwesty'r Victoria yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma. Bydd "y cynllun" yn cael ei ddylunio i gyrraedd y safon "da" a nodir yn BS 8233:1999 Sound insulation and noise reduction for buildings - Code of**

**practice a bydd yn cael ei weithredu cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir yma.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r sawl a fydd yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.