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

Rhif y Cais: **30C729** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs J Batt
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir oddi ar

Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access on land off

Lon Bwlch, Bwlch, Tynygongl

Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol ar ymyl ogledd-ddwyreiniol Bwlch, ger y briffordd gyhoeddus yn 'Lôn Bwlch'. Mae coed i'r gogledd.

Cais cynllunio llawn yw hwn i godi byngalo 4 ystafell wely o fath dormer ynghyd â garej. Mae'r ddau adeilad gyda tho gwellt.

Fel rhan o'r cynnig byddai 'Lôn Bwlch' yn cael ei lledu i 5 metr i'r dwyrain o'r datblygiad a byddai'r wal sy'n ffurfio ffin y cae yn cael ei symud tu ôl i'r llain welededd sy'n rhan o'r fynedfa i'r datblygiad.

Ceir gwared ar garthion trwy'r garthffos gyhoeddus a bydd ffosydd cerrig ar gyfer dŵr wyneb.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad
D28 Llechi Mwynau naturiol
D29 Dylunio
A6 Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad
FF11 Traffig
FF15 Gofynion Cerddwyr

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 Polisi Cyffredinol
42 Dylunio
48 Meini Prawf Datblygu Tai
53 (Tai yn y Cefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1
GP2
HP5 (Pentrefi Bychain a Chlystyrau yn y Cefn Gwlad)

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio

Nodyn Cyngor Technegol 5 – Trafnidiaeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Dim ymateb

Cyngor Cymunedol Tŷ newydd yn y cefn gwlad. Cafwyd deiseb gyda 122 o lofnodion yn gwrthwynebu'r cais hwn.

Priffyrdd Caniatâd amodol.

Cadarnhawyd lleoliad y draen dŵr wyneb yn y briffordd y cyfeirir ato yn y gwrthwynebiadau isod ac ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol yn hyn o beth ac nad yw'n cael effaith ar y system ddraenio gyfredol ar gyfer y briffyrdd.

Draenio Dylid ymgynghori gyda'r ymgymerwr carthffosiaeth. Dylid dylunio ac adeiladu'r ffosydd cerrig i gydymffurfio gyda chrynhoad 365 y BRE.

Ymgynghorydd Amgylcheddol Rwy'n deall bod adroddiadau, sydd heb eu cadarnhau, am fodolaeth madfallod cribog ger y cynnig hwn yn ogystal ag adroddiadau sydd wedi eu cadarnhau ar gyfer yr ardal ehangach. Gellid o bosib cyfiawnhau defnyddio ffens i gadw madfallod allan yn ystod y cyfnod adeiladu ac i sicrhau bod ecolegydd ar y safle pan wneir y newidiadau arfaethedig i'r ymyl. Rwy'n cynghori y dylid cael sylwadau gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru a chyngor ganddynt ar y materion hyn.

O ran cyfraith bywyd gwyllt, ni ddylid torri coed pan fo adar yn nythu yn y coed neu'n agos iddynt. Mae'r tymor nythu yn rhedeg yn fras o fis Mawrth i ddiwedd mis Awst ac o'r herwydd, cynghorir y dylid torri'r coed y tu allan i'r cyfnod hwn (gan gymryd y bydd modd rhoi sylw i faterion eraill wrth gwrs).

Amgylchedd Adeiledig Caniatâd amodol lle byddai'n rhaid codi wal gerrig yn y fynedfa ynghyd â chynllun tirlunio ar gyfer y coed sydd yno ar hyn o bryd yn ogystal â gwybodaeth ychwanegol fel canllawiau ar y materion hyn.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru Mae hanes o Madfallod Dŵr Gribog o fewn 300m i safle'r datblygiad arfaethedig. Mae pwll hefyd oddeutu 180m o'r safle ac er na wyddys beth yw ei gyflwr gall fod yn addas i'r madfallod hyn fridio.

I sicrhau na fydd unrhyw effaith andwyol ar statws cadwraeth ffafriol y boblogaeth o fadfallod dŵr cribog, rydym yn argymell y dylid gosod amod bod raid i'r ymgeisydd ddarparu Strategaeth Mesurau Osgoi Rhesymol er bodd yr awdurdod lleol. Dylai'r Strategaeth hon fod wedi ei chynhyrchu gan ecolegydd cymwys addas. Mae'r safle ar hyn o bryd yn cefnogi glaswelltir amaethyddol sydd wedi ei wella. Mae coed yn agos i ffin ddwyreiniol y safle ac, yn ôl y cynlluniau a gyflwynwyd, byddant yn cael eu cadw (yn amodol ar archwiliad). Rydym hefyd yn argymell y dylai'r ecolegydd ymgynghorol roi manylion am fesurau gwella cynefinoedd ar y safle (e.e. darparu gwrychoedd, glaswelltiroedd garw neu gyfleon drwmgwsg).

Rydym hefyd yn cynghori y dylai'r Strategaeth Mesurau Osgoi Rhesymol a gynhyrchir gan yr ecolegydd gynnwys yr isod:

1. Dylid codi ffens amffibiaid unffordd o gwmpas ffin y safle cyn gwneud unrhyw waith a ddylai fod yna drwy

gydol y cyfnod adeiladu.
.
2. Dylid tynnu'r llystyfiant oddi yno’n ofalus, dan oruchwyliaeth ecolegydd madfall dŵr cribog trwyddedig.

Dylid rhoi gwybod i’r ymgeisydd, os darganfyddir madfallod dŵr cribog yn ystod y gwaith o glirio’r llystyfiant dan oruchwyliaeth. Dylai’r holl waith o’r fath ddod i ben ar unwaith a dylid cysylltu gyda Chyngor Cefn Gwlad Cymru am ragor o gyngor. Os oes rhywogaeth a ddiogelir dan reoliadau Ewropeaidd, fel y fadfall ddŵr cribog yn bresennol, ni all datblygiad ddigwydd heb drwydded a gyhoeddir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru.

I gloi, nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn gwrthwynebu'r cynnig uchod.

Dŵr Cymru Caniatâd amodol.

Asiantaeth yr Amgylchedd Risg isel.

Cafwyd 98 o lythyrau yn gwrthwynebu’r cais cynllunio am y rhesymau isod:

- Maint/graddfa’r annedd allan o gymeriad gydag eiddo arall.
- Deunydd toi allan o gymeriad.
- Mynedfa beryglus/anaddas, tagfeydd, traffig ychwanegol, cyflymder traffig. Mae Lôn Bwlch yn gul ac yn cael ei defnyddio fel llwybr tarw i Breeze Hill/Arwerthiant Cist Car. Peryglon i gerddwyr, beicwyr a marchogwyr. Dywedir bod damweiniau a gwrthdrawiadau eisoes wedi digwydd.
- Byddai’r gwelliannau i Lôn Bwlch allan o gymeriad gyda’r ardal.
- Madfallod Dŵr Cribog yn bresennol.
- Planhigion ac anifeiliaid
- Nifer o geisiadau cynllunio yn Bwlch.
- Sefydlu cynsail ar gyfer rhagor o dai yn y cae.
- Arwain at greu stad o dai/cyfuno Bwlch gyda Breeze Hill.
- Dylid gwarchod Bwlch a chymeriad ac edrychiad yr ardal.
- Mae tai eisoes ar werth ac nid oes angen mwy o anheddau.
- Edrych drosodd a cholli preifatrwydd o ran yr eiddo cyfredol.
- Sŵn, baw, llwch a styrbans o’r gwaith adeiladu.
- Risg llifogydd.
- Mewn un llythyr, gwnaed cais am i’r polisïau a atodwyd gael eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Mae'r ddogfen yn ymwneud â fersiwn o'r Polisi Cynllunio Dros Dro sy’n dweud bod rhaid i berson lleol fyw yn y datblygiad a bod rhaid cymryd i ystyriaeth anheddau gweigion ac anheddau a adeiladwyd yn y 10 mlynedd diwethaf.
- Mae'r tir yn gwahanu Bwlch a Benllech.

- Gellid achosi difrod i’r peipiau dŵr wyneb sy’n croesi safle’r cais gan arwain at lifogydd.
- Mae’r ymgeisydd yn bwriadu torri coed aeddfed i lawr.
- Mae’r farn leol yn erbyn y datblygiad a dylai hynny gyfrif.
- Mae’r gwrthwynebydd yn egluro pam nad yw'r cais yn cydymffurfio gyda darpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ei farn ef.
- Mae’r cais yn tynnu’n groes.
- Mae’r cais yn cael ei wneud er budd ariannol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim deunydd hanes cynllunio.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu Preswyl

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

Mae safle'r cais yn y cefn gwlad gan nad yw'n anheddiad rhestredig dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd (Rhagfyr 1996), ac felly mae wedi ei hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Mae Bwlch yn cael ei gynnwys fel anheddiad o dan ddarpariaethau polisi HP5 o'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu adeiladu anheddau sengl fel mewnlenwi a safleoedd derbyniol eraill yn amodol ar y meini prawf rhestredig. Mae safle'r cais hefyd wedi'i leoli o fewn y ffrâm ddangosol. Gan fod cymiant o waith wedi ei wneud ar baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, fe ellir rhoddi cryn bwysau ar ei ddarpariaethau sy'n golygu eu bod o fwy o bwys na darpariaethau'r cynllun datblygu yn yr achos hwn.

Yn unol â darpariaethau polisi HP5, mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y Cyngor wedi cadarnhau na fydd yr annedd ychwanegol yn mynd y tu draw i lefel y gofynion tai yn y pentref, gan gymryd i ystyriaeth:

i) y cyflenwad o anheddau gyda chaniatâd cynllunio dilys.
ii) nifer a math yr anheddau gweigion; a

iii) nifer a math yr anheddau a adeiladwyd yn y pentref yn y deng mlynedd diwethaf.

Mae egwyddor y datblygiad felly yn dderbyniol er gwaethaf y ffaith bod y cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu, yn amodol ar ystyriaethau manwl a asesir isod.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Fel rhan o'r cynnig, byddai Lon Bwlch yn cael ei lledu i 5 metr i'r dwyrain o'r datblygiad a byddai'r wal sy'n ffurfio ffin y cae yn cael ei symud y tu ôl i'r llain welededd sy'n rhan o'r fynedfa i'r datblygiad. Mae'r Adain Briffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig gyda'r amodau a argymhellwyd.

Cadwraeth Natur

Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru ac Ymgynghorydd Amgylcheddol y Cyngor yn ymwybodol o'r posibilrwydd y ceir Madfallod Dŵr Cribog ar safle'r cais. Mae'r ddau ymgynghorai yn fodlon gyda'r cynigion gyda'r amod a argymhellwyd bod angen cynhyrchu Strategaeth Mesurau Osgoi Rhesymol.

Dyluniad ac Edrychiad Allanol

Cafwyd gwrthwynebiadau ynghylch dyluniad a maint yr annedd arfaethedig ond ystyrir bod y cynnig yn unol â'r polisïau perthnasol a restrwyd eisoes.

Mae'r dyluniad to gwellt arfaethedig yn fater i'w nodi'n benodol. Mae Polisi 28 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud bod angen defnyddio llechi naturiol o liw priodol os dyna yw'r deunydd toi traddodiadol. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor: Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig, Trefol a Gwledig yn cynnwys rhan ar Ddyluniad Toeau. Mae'n dweud mai llechi naturiol yw'r dewis a ffafrir. Mae'r canllawiau hefyd yn cynnwys darpariaeth ynghylch a yw'r to yn effeithlon o ran arbed ynni ac yn gynaliadwy. Yn ardal Bwlch mae toeau llechi a thoeau teils. Er nad yw dyluniad to gwellt yn ddeunydd cynhenid arferol a ddefnyddir yn draddodiadol yn Ynys Môn, mae enghreifftiau ohono, ac, ar ôl pwyso a mesur, ystyrir ei fod yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd yn dweud bod y deunydd yn gynaliadwy.

Bydd amodau a argymhellir mewn perthynas â defnyddio wal gerrig a'r gofynion ar gyfer sefydlu cynllun tirlunio hefyd yn sicrhau mesurau lliniaru mewn perthynas â’r bwriad i ledu’r briffordd gyhoeddus.

Effaith ar Fwynderau

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a GP 1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn dweud y bydd yr effaith ar fwynderau preswyl a phroblemau llygredd a niwsans yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Oherwydd pellter a lleoliad yr annedd arfaethedig, nid ystyrir y byddai’r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

7. Casgliad

Mae’r gwaith a wnaed wrth baratoi’r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn golygu y gellir, yn yr achos hwn, roddi mwy o bwysau arno fel ei fod yn gorbwyso darpariaethau’r cynllun datblygu ac mae’r cynnig yn cael ei argymell i’w ganiatáu.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r cais gyda’r amodau isod:

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

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn gwbl unol â’r manylion a ddangosir yn y tabl isod ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda’r cyfryw cais.

Rhif Cynllun	**Enw’r Cynllun**
	(Cynllun Lleoliad)
115/11/1	Ty 4 llofft a garej
115/11/2E	Ty 4 llofft a garej

Oni bai y cymeradwywyd fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu oni bai ei fod wedi ei gynnwys yn narpariaethau unrhyw un o’r amodau yn y caniatâd cynllunio hwn.

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

(03) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(04) 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 anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(05) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin newydd a godir sy'n 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 rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion 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 : 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.

(07) 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 ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

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

(08) Bydd raid cyflwyno manylion adeiladu llawn ar gyfer y gwelliannau priffyrdd a nodir ar y lluniad cyfeirnod 115/11/2 E a dyddiedig Mai 2011 (neu unrhyw luniad gwelliannau priffyrdd a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol yn ychwanegol at neu yn lle'r rheini a ddangosir ar y lluniad) ('y gwaith') i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir yma. Bydd raid cwblhau'r gwaith a gymeradwyir drwy hyn dan ddarpariaethau'r amod hwn wrth fodd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn y caniateir i unrhyw un symud i mewn i'r datblygiad a gymeradwyir yma.

Rheswm : Lleihau perygl ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd.

(09) Bydd raid i'r holl waliau newydd neu'r holl waliau sydd wedi eu haltro sy'n rhan o'r fynedfa i gerbydau ac sy'n ymylu ar y briffordd gyhoeddus (Lôn Bwlch) mewn cysylltiad â'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn gael eu hadeiladu o gerrig naturiol lleol neu gerrig o liw a gwneuthuriad cyfatebol a nodweddion tebyg o ran gwrthsefyll y tywydd.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

(10) Bydd raid cyflwyno Strategaeth Mesurau Osgoi Rhesymol gan ecolegydd cymwys i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd raid i'r fath Strategaeth gynnwys:

- **Codi ffens amffibiaid unffordd o gwmpas safle'r cais cyn cychwyn y datblygiad a'i gadw yno trwy gydol y cyfnod datblygu.**
- **Tynnu llystyfiant dan oruchwyliaeth yr ecolegydd trwyddedig ar gyfer Madfallod Dŵr Gribog.**

Bydd raid adeiladu'r datblygiad yn gwbl unol a'r Strategaeth a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm Er mwyn diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir yn bresennol.

(11) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a

phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl symud i mewn i'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fydd yn digwydd gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(12) 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.

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

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

(14) 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(15) 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(16) 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 gwydnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr 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.

Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) i ofyn am yr hawl angenrheidiol o dan Adran 278 Deddf Priffyrdd, 1980, i wneud gwaith angenrheidiol ar y briffordd yng nghyswllt adeiladu'r fynedfa.

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.

Ni ddylid torri i lawr unrhyw goed pan fo adar sy'n nythu yn bresennol neu'n agos iawn iddynt. Mae'r tymor nythu yn rhedeg yn fras o fis Mawrth hyd at ddiwedd Awst ac felly cynghorir torri coed i lawr y tu allan i'r adegau hyn (gan gymryd y gellir roi sylw i faterion eraill wrth gwrs).

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai)
D3 (Ardal Cadwraeth Tirlun)
FF12 (Safonau Parcio)

Cynllun Lleol Ynys Môn

26 (Parcio)
31 (Tirlun)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

TR10 (Safonau Parcio)
EN1 (Cymeriad Tirlun)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

10.2 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes — Departure Applications

Rhif y Cais: **45C9F** Application Number

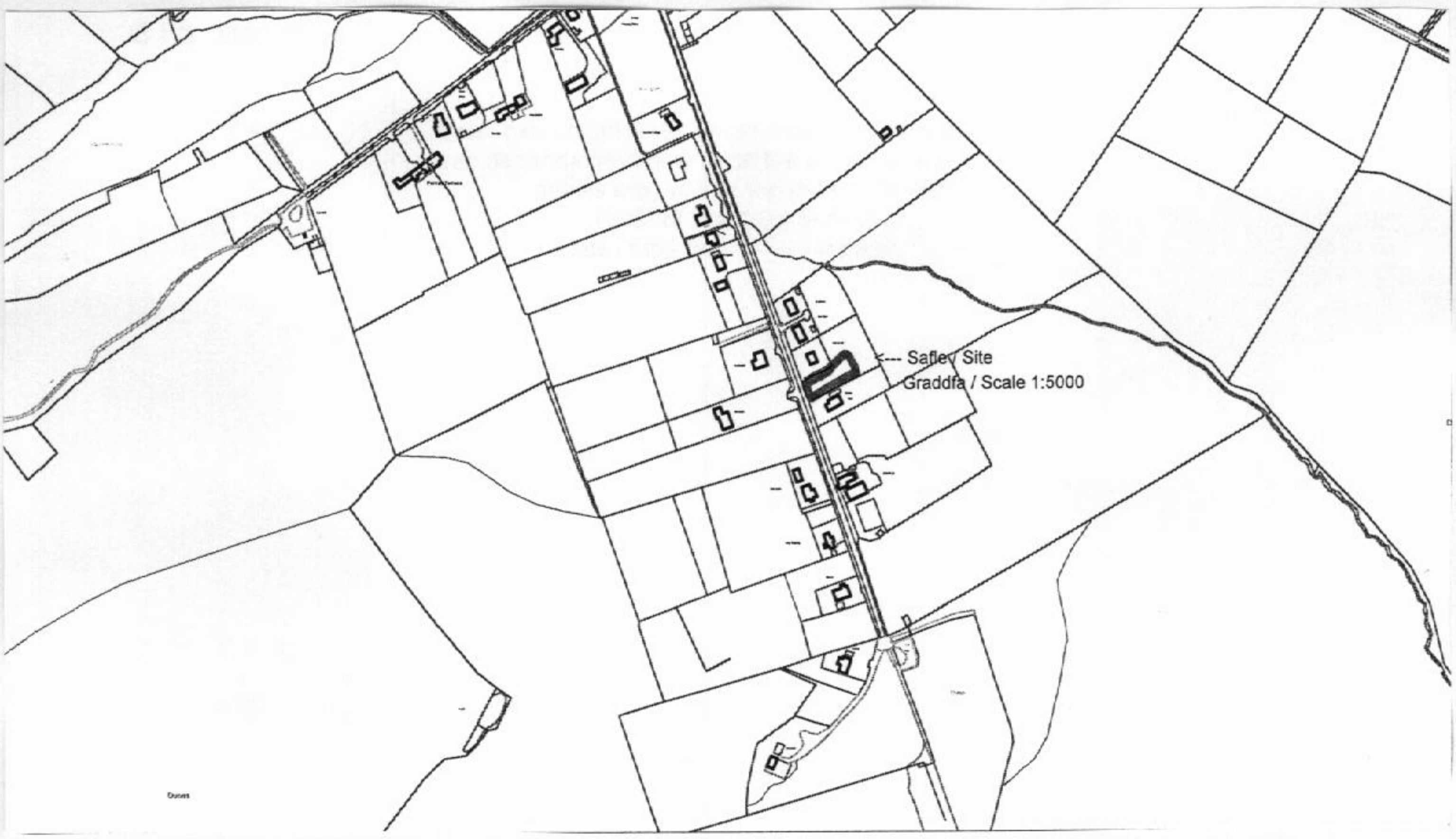
Ymgeisydd Applicant

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

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling on land adjacent to

Awel Menai, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 05/09/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn gael ei gyflwyno i’r Pwyllgor fel cais sy’n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir safle’r cais ym Mhenlon yn Niwbwrch. Mae’r safle rhwng dau dy ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd. Mae’r rhan fwyaf o’r anheddau yn rhai unllawr neu ddormer.

Mae’r cynnig yn un amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau gyda’r holl faterion eraill wedi’u cadw yn ôl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw’r cynnig yn un derbyniol o ran polisi, dyluniad, effaith y briffordd ar y lleoliad a mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 - Polisi Cyffredinol
48 - Meini Prawf Datblygu Tai
53 - Tai yng Nghefn Gwlad.
30 - Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 - Tir ar gyfer Tai
A3 - Datblygu Tai Newydd
A6 - Anheddau Newydd Mewn Cefn Gwlad Agored
D4 - Lleoliad, Safle a Dylunio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 - Dylunio
HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau Cefn Gwlad

Polisi Cynllunio Cymru Chwefror, 2011, 4ydd Argraffiad

Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad

Asiantaeth yr Amgylchedd - Cyngor Safonol

Dŵr Cymru - Argymell cymeradwyaeth amodol

Priffyrdd - Argymell cymeradwyaeth amodol.

Draeniad - boddhaol mewn egwyddor.

Cyngor Cefn Gwlad – Dim gwrthwynebiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C9: Codi byngalo a garej ar blot o dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 08.04.84

45C9C: Cynlluniau manwl ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Tynnwyd yn ôl – 05.12.89

45C9D: Codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Gwrthodwyd – 27.09.90

45C9E: Codi annedd ar dir ger Awel Menai, Penlon Niwbwrch. Gwrthodwyd – 15.01.92 (Gwrthodwyd yr Apêl – 09.02.93)

Hanes tir cyfagos:

45C9A: Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi byngalo ar dir ger Awel Menai, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 23.05.85

45C9B: Codi dau bortsh yn Gwawr Eryri, Penlon, Niwbwrch. Cymeradwywyd – 15.06.88

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd safle ger y safle, rhybuddion personol i eiddo cyfagos a hysbyseb yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18 Gorffennaf 2012 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad – Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad yn unol â darpariaethau Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag fe'i nodir fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Erys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn ystyriaeth gynllunio o bwys oherwydd iddo gael ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygydd yn 2004.

Mae safle'r cais yn 'safle mewnlenwi' sydd union gerllaw y rhan honno o'r pentrefan gwledig sydd wedi ei ddatblygu yn unol â'r ddarpariaeth ym Mholisi HP5.

Mae egwyddor y datblygiad o'r herwydd yn dderbyniol dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu

Unedol a Stopiwyd ac mae hon yn ystyriaeth o bwys sy'n cario cryn bwysau.

Dyluniad – Mae'r ardal yn gymysgedd o eiddo math dormer neu fyngalo gyda chymysgedd o doeau teils neu lechi. Uchder yr annedd a fwriedir yw 6.0m ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol yn yr ardal. Mae gorffeniad y tai yn yr ardal yn amrywio o waith cerrig naturiol i render wedi'i beintio. Bydd amodau'n cael eu gosod i adlewyrchu patrwm y datblygiad o gwmpas.

Priffyrdd - Yn 1992 pan gafodd y cais blaenorol ei wrthod oherwydd y cynnydd mewn cerbydau a'r ffordd is-safonol, mae'r cynnig hwn yn golygu adeiladu lle pasio fydd yn ei gwneud yn bosibl i gerbydau basio ei gilydd ar y ffordd gul ac y mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r cynnig o osod amodau.

Effaith ar y Lleoliad – Mae gosodiad yr annedd o fewn y plot yn dilyn patrwm y tai eraill ar y naill ochr iddo. O ystyried hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr Ardal o Harddwn Naturiol Eithriadol.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblgu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cael cymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu o ran y materion canlynol a gadwyd yn ôl sef y cynllun, graddfa, edrychiad yr adeilad, a thirlunio'r safle.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cyflwynir cais i gael cymeradwyo'r materion a gadwyd yn ôl ac y cyfeirir atynt eisoes cyn pen tair blynedd a fydd yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn â fo dim hwyrach na p'un bynnag yw'r hwyraf o'r dyddiadau canlynol, sef:- (a) cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) cyn pen dwy flynedd o gymeradwyo'n derfynol y materion a gadwyd yn ôl neu, os cânt eu cymeradwyo ar ddyddiadau gwahanol, dyddiad cymeradwyo'r olaf o'r materion hyn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Rhaid i'r adeilad y bwriedir ei godi ar y safle fod yn adeilad unllawr.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol.

(05) Llechi naturiol o liw unffurf fydd yn cael eu defnyddio i doi'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(06) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côd Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' -

yn unol â gofynion y Côd 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: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(07) Ni chychwynnir adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd oni fydd 'Tystysgrif Interim' wedi cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(08) Cyn bod neb yn symud i mewn i'r annedd a ganiateir yma, bydd 'Tystysgrif Derfynol' Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy yn cael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo yn tystio y llwyddwyd i sicrhau o leiaf Lefel 3 y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac o leiaf 1 credyd dan gategori 'Ene 1 – Lefel Gollyngiadau o Anheddau' a hynny'n unol â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy: Canllawiau Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau gwydnwch yn derbyn newidiadau hinsawdd a ragwelir yn y dyfodol.

(09) Rhaid i ddŵr budr a dŵr wyneb gael eu draenio ar wahân o'r safle.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus.

(10) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb gysylltu naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch y trigolion presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed i'r amgylchedd.

(11) Ni chaniateir i ddŵr sy'n draenio oddi ar y tir lifo naill ai'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn am y modd y bwriedir adeiladu'r system ar gyfer draenio dŵr oddi ar wyneb y briffordd lle caniateir y fynedfa fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Ni chaniateir dechrau unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bo'r llefydd pasio a ddangosir ar ddyluniad rhif 1982:12:3a dderbyniwyd ar 30 Gorffennaf, 2012 wedi'u gweithredu a'i gwblhau'n llawn a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi'i ddarparu gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: I leihau perygl ac anghyfleuster i ddefnyddwyr y briffordd.

(14) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall y cytunwyd arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio lleol, am y pum metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Cyn cychwyn ar unrhyw waith datblygu, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio a'u cymeradwyo ganddo a hynny mewn ymgynghoriad gyda'r Awdurdod Priffyrdd yn dangos manylion y materion isod a gadwyd yn ôl:
(a) graddfa a lleoliad y cyfleusterau i gerbydau droi.

(b) graddfa a lleoliad y llecynnau parcio.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(17) Rhaid cyflwyno manylion am y lefelau llawr cyfredol ac arfaethedig, lefelau llawr gorffenedig a chroestoriadau fel rhan o unrhyw gais manwl neu lawn.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(18) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, y rhaniadau a'r drychiadau y bydd angen eu cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol yn unol â'r amodau y mynnwyd arnynt.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.