11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C700A** Application Number

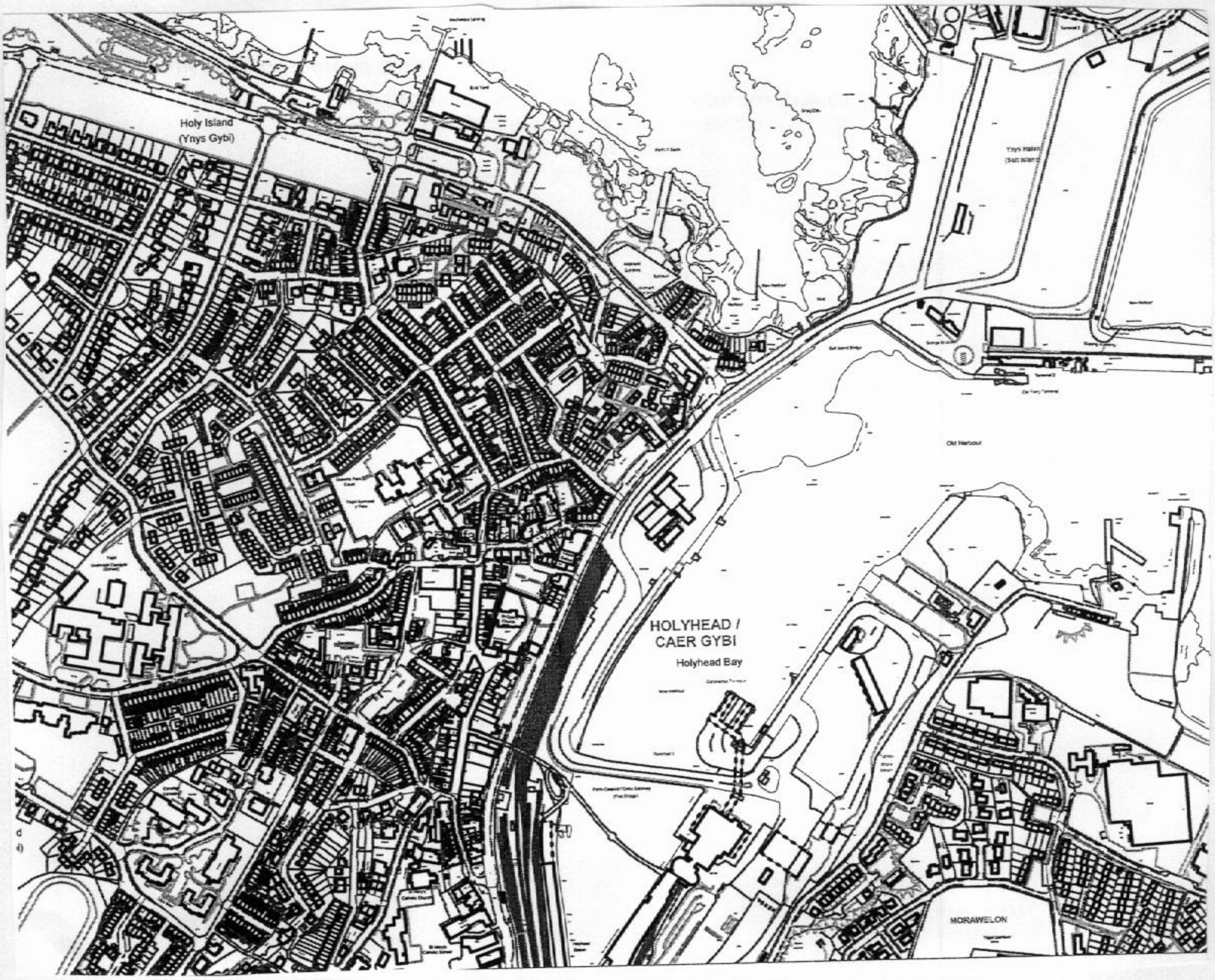
Ymgeisydd Applicant

Mr John Victor Owen
c/o Mr Robert Chambers
Purcell
Peniel Chapel Vestry
Ffordd Cae Forys
Tal-y-Cafn
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5SB

Cais llawn ar gyfer adfer yr adeilad ynghyd a chodi estyniad deulawr, dymchwel yr uned storio presennol a chreu allfa manwerthu\bwyd yn

Full application for the restoration of the building together with the erection of a two-storey extension, the removal of the existing storage unit and the construction of a two-storey retail\food outlet at

1 Stanley Terrace, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gynghorydd.

Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle ar ddiwedd Teras Stanley yn arwain at Stryd Boston sy'n cynnwys cymysgedd o unedau preswyl ac adwerthu. Mae clwb nos gyferbyn â'r safle. Mae maes parcio cyhoeddus y tu cefn i'r safle hefyd. Eiddo diwedd teras deulawr ydyw gydag uned adwerthu ar y llawr gwaelod a fflat bychan uwch ei ben. Mae adeilad unllawr ger yr eiddo a ddefnyddir ar hyn o bryd i ddibenion storio. Mae'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Ddynodedig Caergybi.

Mae'r cynnig yn golygu adfer yr adeilad ynghyd â chodi estyniad deulawr, cael gwared ar yr uned storio sydd yno ar hyn o bryd ac adeiladu uned adwerthu/bwyd deulawr yn 1 Stanley Crescent, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ystyriaethau polisi, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliad eiddo cyfagos neu'n cael effaith ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi B1 – Datblygiadau Cynhyrchu Gwaith
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D25 – Addasu ac Ehangu Adeiladau Presennol o Fewn Ardaloedd Cadwraeth
Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EP8 – Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 4, Chwefror 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Cylchlythyr 61/96: Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

Dwr Cymru – Sylwadau.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Nid ydynt yn gwrthwynebu i'r cynnig.

Ymgynghori Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; lleoli rhybudd safle ger y safle, anfonwyd llythyrau personol i berchnogion / deiliaid eiddo cyfagos yn y cyffiniau, yn ogystal, rhoddwyd rhybudd yn y papur newydd lleol. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 29 Hydref 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C700 - Cadw'r iard dan do a'r giat newydd y 1 Stanley Terrace, Caergybi – Caniatawyd 10/06/1998

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi - Dywed Polisi 2 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn rhoddir caniatâd i ddatblygiadau creu gwaith ar safleoedd eraill un ai yn y trefi / pentrefi cydnabyddedig neu ar eu cyrion os ydyw'r datblygiadau o'r maint ac o'r teip sy'n gweddu i'r ardal o gwmpas ac os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill o'r Cynllun Lleol Ynys Môn. Dywed Polisi 40 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn bydd cymeriad a gwedd yr holl ardaloedd cadwraeth ddynodedig yn cael ei ddiogelu rhag datblygiadau digydymdeimlad. Anelir at wella cymeriad y lleoedd hyn trwy roddi cefnogaeth i wella adeiladau a thrwy ganiatáu datblygiadau newydd o safon uchel a thrwy weithredu ar welliannau.

Dywed Polisi EP8 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd bydd bywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau a ddynodir yn y cynllun yn cael eu cynnal a'u gwella trwy sicrhau y bydd y sylw yn parhau i fod ar y canolfannau sefydlog ar gyfer amrywiaeth eang o fanwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd masnachol a chyhoeddus (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) ac adloniant a hamdden (D2); sicrhau bod pob cynnig yn gydnaws â maint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan; sicrhau nad yw cynigion o fewn canolfannau, yn unigol neu gyda'i gilydd, yn anfanteisiol i fywiogrwydd a hyfywedd unrhyw ganolfan gyfagos; hyrwyddo, mewn partneriaeth ag asiantaethau a datblygwyr allanol, amrediad o welliannau amgylcheddol a diogelwch er mwyn sicrhau bod pob canolfan yn parhau i fod yn lleoedd deniadol i ymweld â hwy neu i fyw ynddynt; gwella mynediad a darparu cyfleusterau parcio cyfnod byr cyfleus a deniadol. Dywed Polisi EN13

o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd diogelir cymeriad a golwg yr holl ardaloedd cadwraeth ddynodedig rhag datblygiad anghydnaws. Caiff eu cymeriadau eu gwella trwy ymgymryd â gwelliannau a chaniatáu datblygiad newydd sydd wedi'i ddylunio'n addas.

Effaith y cynnig ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig - Mae'r cynnig yn golygu adfer yr adeilad ynghyd â chodi estyniad deulawr, dymchwel yr uned storio bresennol a chreu allfa manwerthu\bwyd. Fe fydd yr adeilad newydd yn disgyn tu allan ac ar ffin yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Fodd bynnag, mae'r adeilad wedi cael ei ddylunio mewn ffordd sydd yn ategu Teras Stanley a'r strydlun hanesyddol drwy ei ddyluniad cyfoes o safon uchel. Felly, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

Effaith y cynnig ar fwynderau'r deiliad yr eiddo cyfagos – Mae'r safle mewn ardal gyda chymysgedd o eiddo masnachol a phreswyl. Mae clwb nos gyferbyn ag ef a maes parcio yn y cefn. O'r herwydd, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Wedi rhoi sylw i'r uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu gyda rhai amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Dylai cario allan unrhyw waith adeiladu rhwng yr amseroedd canlynol: 8yb hyd 6yh ar Ddydd Llun i Dydd Gwener; 8yb hyd 1yh ar Ddydd Sadwrn a dim gweithio ar Ddydd Sul a Gwyl y Banc

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol..

(03) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cyflwyno lluniadau pensaernïol ar raddfa fawr sydd ddim yn llai na 1:25, gan gynnwys trawstoriadau trwy bilastrau, drysau mynediad, ffrynt y siop a'r ffenestri, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a gwneud yr holl waith y cytunwyd arno.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad a gymeradwyir yn foddhaol o safbwynt mwynderau, pensaernïaeth ac ardal gadwraeth.

(04) Mae'r datblygiad ganiateir gan ddarpariaethau Atodlen 2, Rhan 2, Dosbarth C o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Ganiateir yn Gyffredinol) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ailosod y Gorchymyn hwnnw) yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

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

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

(07) Bydd rhaid i'r datblygwr ddarparu trap dal saim i rwystro defnyddiau rhag mynd i'r system garthffosiaeth gyhoeddus - defnyddiau a allai atal llif dirwystr y carthion ac a allai amharu ar y broses o drin y carthion a chael gwared ohonynt.

Rheswm: Diogelu effeithiolrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus a chynnal gwasanaeth effeithiol sy'n angenrheidiol i'r preswylwyr presennol.

(08) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/09/2012, 09/10/2012 a 19/10/2012 o dan gais cynllunio rhif. 19C700A

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.2 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **19C1104** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr John Owen
c/o Mr Robert Chambers
Purcell
Peniel Chapel Vestry
Ffordd Cae Forys
Tal-y-Cafn
Colwyn Bay
Conwy
LL28 5SB

Cais llawn ar gyfer newid defnydd y storfa I ddarparu cyfleuster storio hufen ia ynghyd a newid y tô ffelt fflat presennol y storfa yn yr iard gefn gyda thô pitch yn

Full application for the change of use of the store to provide ice cream storage facility together with the replacement of the existing felted flat roof of the store within the rear yard with a pitched roof at

20, Cybi Street, Holyhead, LL65 1DS

Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gynghorydd.

Mae'r cais wedi cael ei archwylio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn cynnwys eiddo teras gyda storfa tô fflat tu ôl iddo ac fe'i leolir yn Stryd Cybi yn Nghaergybi.

Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd y storfa i ddarparu cyfleuster storio hufen iâ ynghyd a newid y tô ffelt fflat presennol y storfa yn yr iard gefn gyda thô pitch yn 20 Stryd Cybi, Caergybi.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ystyriaethau polisi, dynluniad ac effaith y cynnig ar ddeiliad eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

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

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 4, Chwefror 2011

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad.

Dwr Cymru – Sylwadau.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau.

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn dwy ffordd; lleoli rhybudd safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol i berchnogion / deiliaid eiddo cyfagos yn y cyffuniau. Y dyddiad cau ar gyfer cyflwyno sylwadau oedd 29 Hydref 2012. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi cael eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi – Dywed Polisi 2 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn rhoddir caniatâd i ddatblygiadau creu gwaith ar safleoedd eraill un ai yn y trefi / pentrefi cydnabyddiedig neu ar eu cyrion os ydyw'r datblygiadau o'r maint ac o'r teip sy'n gweddu i'r ardal o gwmpas ac os ydynt yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill o'r Cynllun Lleol Ynys Môn. Dywed Polisi EP6 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd caniateir cynigion i newid defnydd neu ailddatblygu adeiladau presennol i ddibenion cyflogaeth cyn belled nad ydynt yn peri niwed annerbyniol i gymeriad nac i fwynder yr ardal.

Dyluniad – Mae'r cynnig yn golygu newid y tô ffelt fflat presennol y storfa yn yr iard gefn gyda thô pitch. Credir fod y newidiadau hyn yn welliant i ymddangosiad allannol yr adeilad.

Effaith y cynnig ar ddeiliad eiddo cyfagos – Cydnabyddir bydd y cynnig yn arwain at gynnydd yn symudiadau traffig i ac o'r safle gan bydd faniau hufen iâ'r ymgeisydd yn cael eu llwytho ar y safle. Fodd bynnag, credir gyda amod ar y caniatâd cynllunio yn cyfyngu oriau unrhyw wasanaeth cyflenwi a symudiadau cerbydau i mewn i'r safle ac ohono, ni fyddai'r datblygiad arfaethiedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos i fath raddau byddai'n gwarantu gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir fod y cynnig yn dderbyniol gyda amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Ni fydd unrhyw wasanaeth cyflenwi na symudiadau cerbydau i mewn i'r safle nac ohono yn digwydd cyn 7yb nac ar ôl 7yh

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(03) Dylai cario allan unrhyw waith adeiladu rhwng yr amseroedd canlynol: 8yb hyd 6yh ar Ddydd Llun i Dydd Gwener; 8yb hyd 1yh ar Ddydd Sadwrn a dim gweithio ar Ddydd Sul a Gwyl y Banc.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

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

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

(05) Ni 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.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/09/2012 o dan cais cynllunio rhif. 19C1104.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

.

11.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **36C206D** Application Number

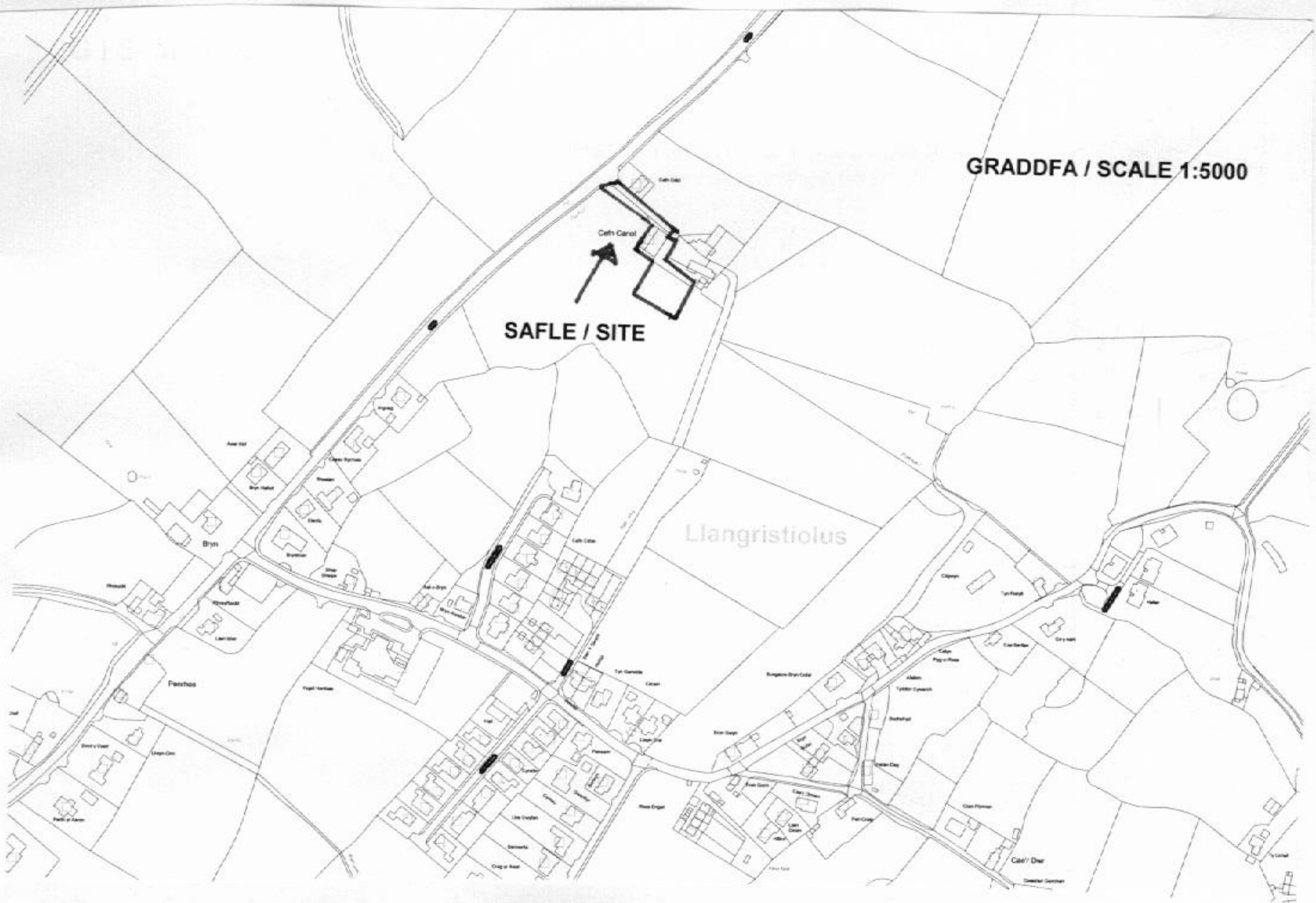
Ymgeisydd Applicant

Mr. Robert Lloyd Hughes
c/o Eryri Consulting Ltd
Cefn Canol
Llangristiolus
Bodorgan
LL62 5PW

Cais llawn i newid defnydd yr adeiladau allanol i 4 anheddau, addasu ac ehangu, gosod tanciau septig ynghyd a ddymchwel y cwt mochyn a codi sied amaethyddol newydd yn

Full application for the change of use of the outbuildings into 4 dwellings, alterations and extensions thereto, the installation of septic tanks, together with the demolition of the piggery and the erection of a new agricultual shed at

Cefn Canol, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 07/11/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan Gynghorydd.

Mae'r cais wedi cael ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i addasu'r adeiladau allanol presennol yn bedair annedd ynghyd â gwaith altro ac ymestyn gosod tanciau septig a dymchwel yr hen gytiau moch a chodi sied amaethyddol newydd.

Mae'r safle i'r gogledd o Langristiolus. Mae'r fynedfa i'r safle ar hyd trac preifat oddi ar y B4422. Mae'r adeiladau allanol o fewn compownd y fferm ger y brif annedd yn Cefn Canol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw – a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y CDU a stopiwyd, a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau eiddo cyfagos a'r dirwedd oddi amgylch, diogelwch y briffordd ac a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirlun
Polisi 42 – Dylunio
Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D3 – Tirlun
Polisi D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dylunio
Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 4

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim gwrthwynebiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – Dim sylwadau

Asiantaeth yr Amgylchedd – Sylwadau safonol

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Yn argymell rhoi caniatâd amodol

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim ymateb hyd yn hyn.

Draenio – Sylwadau Safonol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Yn argymell rhoddi caniatâd amodol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y diwrnod olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 7 Tachwedd 2012 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C206 - Ffurflen pennu datblygiad amaethyddol i ddymchwel rhan o'r adeilad amaethyddol presennol ynghyd a chodi estyniad yn ei le yn Cefn Canol, Llangristiolus - Angen Caniatad - 11/12/01

36C206A - Dymchwel rhan o'r adeilad amaethyddol presennol ynghyd ac estyniadau iddo yn Cefn Canol, Llangristiolus - Caniatau 11/01/02

36C206B – Creu mynedfa amaethyddol newydd ar ran o gae rhif 2800 ger Creu mynedfa amaethyddol newydd ar ran o gae rhif 2800 ger Cefn Canol, Llangristiolus – Caniatau 05/10/06

36C206C - Addasu ac ehangu yn Cefn Canol, Llangristiolus – Caniatau 22/05/08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol i ddefnydd preswyl neu wyliau cyn belled ac y bo meini prawf y polisiau wedi cael eu bodloni. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn ffafrio ail ddefnyddio tir yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod '*not all previously developed land is suitable for development'.*

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau y gall yr adeiladau gael eu haddasu yn bedwar uned preswyl gydag ond ychydig o waith ailadeiladu.

Mae'r safle y tu allan i bentref Llangristiolus ac felly wedi ei leoli yn y cefn gwlad i bwrpasau polisi cynllunio. Mae polisi cynllunio lleol a chenedlaethol yn glir iawn ynglŷn â datblygiadau newydd mewn ardaloedd o'r fath - bydd datblygiadau newydd mewn ardaloedd cefn gwlad yn cael eu rheoli'n llym.

Bydd yr adeiladau allanol sydd yn sownd wrth yr adran ddeulawr tua'r dwyrain yn cael ei dymchwel fel rhan o'r cais. Bwriedir adeiladu estyniad newydd yn lle'r adeiladau presennol. Mae'r estyniad newydd arfaethedig yn mesur 8 m x 5.4. Er bod cyfanswm yr adeiladu o'r newydd i uned 1 yn weddol fawr o'i ystyried ar ei ben ei hun, o'i ystyried yng nghyd-destun yr holl gomplecs gan gynnwys yr unedau eraill, bernir y gellir cyfiawnhau estyniad o'r fath o dan Bolisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'n bosibl gwneud y gwaith addasu heb yr angen am waith ailadeiladu mawr ac felly ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a'r cyfarwyddyd presennol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Mae'r adeiladau allanol o fewn compownd y fferm yn gyfagos i'r annedd a elwir Cefn Canol. Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llawn gyda gofynion Adran 9 y ddogfen Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig o ran agosrwydd rhwng prif ffenestr a ffenestr eilaidd. Fe ddylid cael pellter o 18 metr ond nid oes ond pellter o tua 15 metrau ond gan nad yw'r ffenestri'n wynebu ei gilydd yn uniongyrchol ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol. Bydd cyfleusterau parcio ar gael yng nghefn yr unedau arfaethedig ac felly ni fydd mwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos yn cael eu heffeithio gan y cynnig.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Bydd y cynnig yn golygu colli adeilad amaethyddol mawr sydd rhwng y B4422 a'r adeiladau allanol. Bydd yr adeilad hwn yn cael ei ddymchwel fel rhan o'r cais er mwyn darparu cyfleusterau parcio i ddeiliaid yr anheddau. Er mwyn cuddio ardal yr ardd a'r lle parcio rhag golygfeydd y cyhoedd. Gan y bydd cyfleusterau parcio wedi eu lleoli yn ffryntio'r briffordd mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun newydd i ddangos y gwaith tirlunio a fwriedir ar y safle i guddio yr ardd a'r lle parcio.

Diogelwch y Brifforddd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun yn dderbyniol cyn belled ag y bo'r arwydd llwybr troed a'r polyn yn cael ei adleoli. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd cynllun newydd yn dangos adleolir offer wedi cael ei dderbyn yn yr adran.

Dylunio – Lleisiwyd pryderon gan yr Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd o safbwynt maint yr estyniad, codi uchder y to, goleuadau to a bod unedau 1 a 2 yn ddyluniad modern. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud bod ffenestri plastig wedi eu gosod yn yr eiddo cyfagos sydd wedi ei leoli o fewn y complecs a bydd gosod ffenestri plastig yn yr adeilad allanol yn parchu cymeriad yr eiddo cyfagos. Mae maint yr estyniad arfaethedig wedi ei drafod yn yr Adran Polisi uchod. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau y bydd y goleuadau to yn rhai cadwraeth.

Ystyrir na fydd y cynnydd yn uchder yr adeilad a gosod pedair ffenestr dormer yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr adeilad i'r fath raddau ag y byddai hynny'n gwarantu gwrthod y cais. Gellir gweld cynllun tebyg ar safle cyfagos sydd oddeutu 400 metr i ffwrdd oddi wrth y safle cais hwn.

Bydd y panel gwydr yn cyflwyno nodwedd fodern ond ni fydd yn tynnu oddi wrth gymeriad traddodiadol yr adeilad.

7. Casgliad

Yn dilyn ystyried yr uchod a phob ystyriaeth arall o bwys ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda pholisi a chyfarwyddyd cyfredol ac na fydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau eiddo cyfagos nac ar y dirwedd oddi amgylch. Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd ac y mae dyluniad y cynnig yn cael ei ystyried yn un derbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu cyn belled ag na cheir unrhyw sylwadau croes eraill yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais ac y ceir cynllun derbyniol ar gyfer adleoli'r arwydd a'r polyn llwybr cyhoeddus.

(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 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.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) 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.

(07) Rhaid darparu sgrinio o bwynt A i B i C, fel a ddangosir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm, dyluniad rhif 120/4/03 - Adolygiad B gyda manylion am hynny'n cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol gan dderbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn defnyddio'r anheddau.
Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(08) Rhaid i'r goleuadau to arfaethedig fod yn oleuadau to cadwraeth.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(09) Cyn dechrau'r gwaith datblygu (yn cynnwys dymchwel, clirio'r safle neu stripio allan) rhaid cynnal a gwneud cofnod ffotograffig llawn o'r adeilad yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol Adeiladau. Rhaid i'r cofnod fod wedi ei gymeradwyo gan Ymgynghorwyr Archeolegol yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cael eu rhoi ar adnau gyda'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol.

Rheswm: I sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau fydd yn cael eu heffeithio gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato a gwaith ymchwil yn y dyfodol.

(10) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar addasu'r adeiladau presennol rhwng 1 Mawrth a 30 Medi yn unrhyw flwyddyn oni bai bod yr adeiladau wedi eu siecio gan ecolegydd wedi cymhwyso'n addas ar gyfer adar yn nythu gyda'r canlyniadau yn cael eu rhoi i'r awdurdod cynllunio lleol. Lle gwelir bod adar yn nythu, ni chaniateir gwneud unrhyw waith hyd nes y bydd yr adar wedi magu plu.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir all fod ar y safle.

(11) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 28/09/12 a 18/10/12 o dan gais cynllunio rhif 36C206D.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.