

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: 19C313A Application Number

Ymgeisydd Applicant

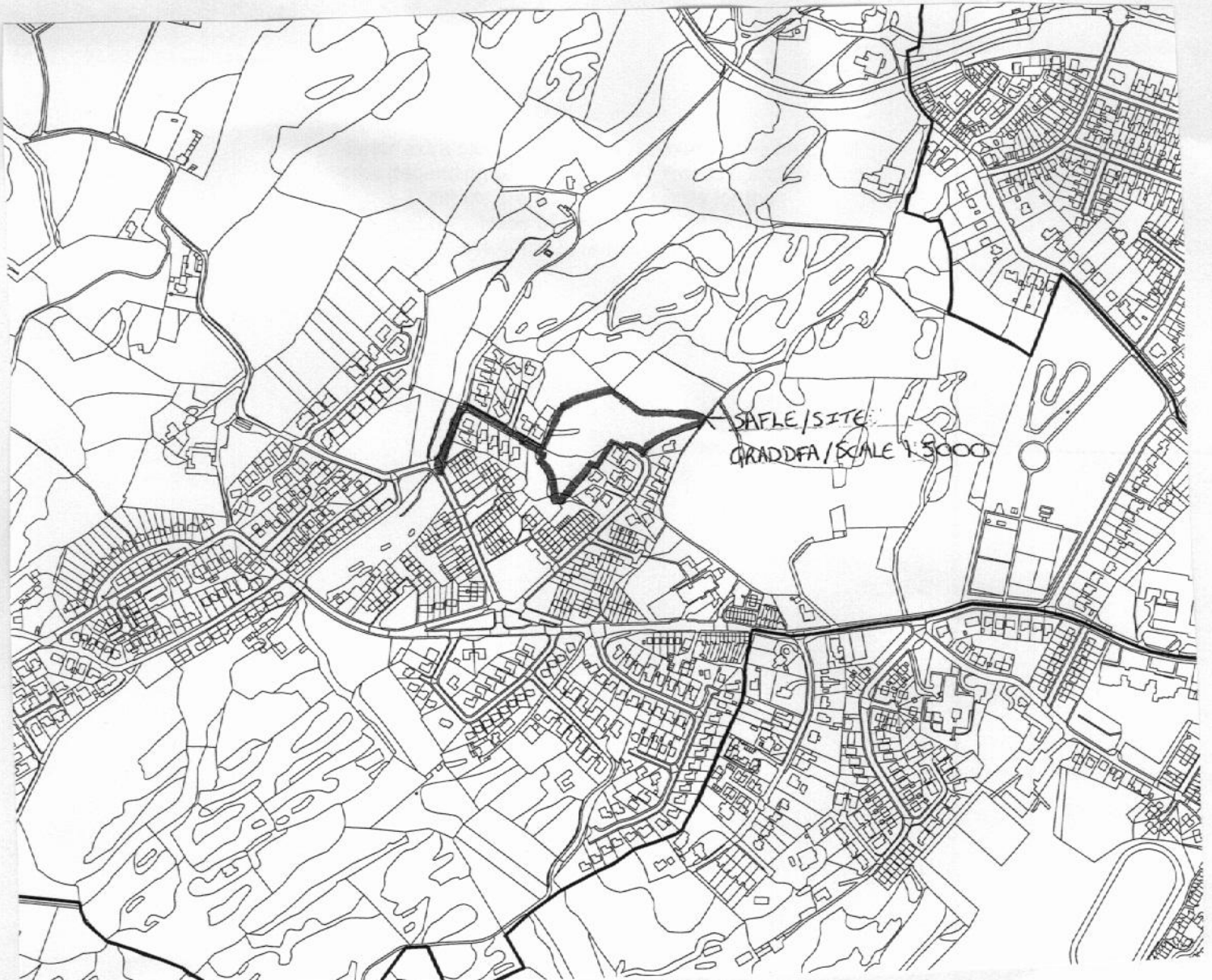
**Executors of the Estate of Eleanor Bouch Jones Deceased  
c/o Jan Tyrer Planning Consultant**

**Awelfryn  
Allt Cichle  
Llandegfan  
Menai Bridge  
Ynys Mon  
LL59 5TD**

Cais amlinellol ar gyfer codi 22 annedd ynghyd a  
chreu mynedfa newydd ar dir rhwng

Outline application for the erection of 22 dwellings  
together with the construction of a new access on  
land between

Pentrefelin and Waenfawr Estate, Holyhead



**Pwyllgor Cynllunio: 24/04/2013**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Ionawr 2013 penderfynodd yr Aelodau dderbyn argymhelliad y swyddog i ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Ymwelwyd â'r safle ar 23 Ionawr a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd gyda'r safle a'r cyffiniau. Yn y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 6 Chwefror a 6 Mawrth gohiriwyd y cais er mwyn caniatáu cyflwyno datganiad ar yr Iaith Gymraeg ac i ddatrys materion technegol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2013, penderfynodd y Pwyllgor ohirio rhoi sylw i'r cais oherwydd roedd cyfarfod wedi ei drefnu ar gyfer 17 Ebrill rhwng yr ymgeiswyr a'u hasiant a chynrychiolwyr yr Awdurdod Priffyrdd ac Adain Eiddo'r Cyngor i drafod llwybr amgen i'r safle datblygu arfaethedig trwy Stad Waenfawr. Adroddir ar ganlyniadau'r cyfarfod hwnnw ar lafar i'r Aelodau. Beth bynnag fydd unrhyw gytundeb ynghylch llwybr mynediad amgen, os bydd y cais hwn yn mynd yn ei flaen fel y cafodd ei gyflwyno, mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o gymeradwyo.

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

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r cynnig ar gyfer stad breswyl o 22 o unedau, gan ddarparu cymysgedd o anheddau unllawr a deulawr. Fel y cyflwynwyd y cais yn wreiddiol, byddai uchder yr adeiladau deulawr (4 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf a 10x13.5m ar y cynllun – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 9.6mx9.2m a 9.6mx9.8m; bydd yr unedau tai fforddiadwy (7 ohonynt) yn 8.5m i'r grib ar y mwyaf ac yn 5x9.5m ar y cynllun fel unedau unigol – mae'r ôl-troed bellach wedi ei ddiwygio i rhwng 4.7mx9.2m a 5x9.5m; bydd y byngalos(11 ohonynt) yn 5.5m i uchder y grib ar y mwyaf a 12x16m ar y cynllun – mae'r ôl-troed wedi ei ddiwygio rhwng 11mx12.2m hyd at 11mx12.5m. Cynigir mynediad a draenio trwy stad Pentrefelin.

Cefnogir y cais gan Adroddiad Ecolegol ac, fel rhan o'r cynigion, cynigir parth byffer a choridor gwyrdd. Mae Datganiad ar yr Iaith Gymraeg hefyd wedi ei gyflwyno.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Cydymffurfiaeth gyda pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu; diogelwch priffyrdd a draenio; materion ecolegol.

**3. Prif Bolisïau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2:Tir ar gyfer tai

Polisi A3:Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi A9:Tai fforddiadwy

Polisi D4:Lleoliad, Gosodiad a Dylunio

Polisi D9:Ardaloedd o amgylchedd sensitif

Polisi D10:Anifeiliaid a phlanhigion

Polisi D20:Disbyddu carthion

Polisi D32:Tirlunio

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 28: Llifogydd Môr ac Afonydd  
Polisi 32: Tirlunio  
Polisi 35: Cadwraeth Natur  
Polisi 48: Meini prawf datblygu tai  
Polisi 49: Pentrefi diffiniedig  
Polisi 51: Safleoedd mawr

### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
Polisi GP2: Dyluniad  
Polisi EN4: Vioamrywiaeth  
Polisi HP2: Dwysedd Tai  
Polisi HP3: Datblygu Tai Newydd  
Polisi HP7: Tai fforddiadwy  
Polisi SG2: Datblygu a llifogydd  
Polisi SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan  
Polisi SG6: Dwr yn Llifo Oddi ar yr Wyneb

### **Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)**

**NCT 5: Natur, Cadwraeth a Cynllunio**

**NCT 12: Dyluniad**

**NCT 15: Development and Flood Risk (July 2004)**

**NCT 20: The Welsh Language – Unitary Development Plans and Planning Control**

**CCA : Tai Fforddiadwy**

**CCA : Canllaw Dyluniad**

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

Aelod Lleol – yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion benderfynu'r cais oherwydd y risg o lifogydd.

Cyngor Tref – yn gwrthwynebu oherwydd cynnydd yn y traffig a fyddai'n mynd i mewn ac allan o'r safle o'r datblygiad arfaethedig ac a fyddai wedyn yn ymuno â'r llif traffig cyfredol ar Ffordd Ynys Lawd.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – dim gwrthwynebiad ar sail polisi. Nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith andwyol ar yr Iaith Gymraeg.

Asiantaeth yr Amgylchedd – risg amgylcheddol isel – cyngor safonol yn berthnasol.

Adain Ddraenio – mae'r manylion draenio'n foddhaol mewn egwyddor. Dylid cyflwyno dyluniadau manwl gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Adain Briffyrdd – Awgrymu amodau  
Dwr Cymru – amodau safonol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – dim gwrthwynebiad. Yn fodlon gyda methodoleg yr arolwg a'r cynigion lliniaru. Yn fodlon y bydd y cynlluniau diwygiedig yn diogelu moch daear yn yr ardal yn ddigonol.

Ymgynghorydd Ecolegol - sylwadau ar yr adroddiad ecolegol a'r pryderon a godwyd gan wrthwynebwyr. Yn cynnig amod.

Ymateb y cyhoedd: Derbyniwyd 16 o lythyrau o wrthwynebiad (gan gynnwys 3 gan Albert Owen AS) ynghyd â deiseb ac arni 59 o enwau. Codwyd gwrthwynebiadau fel a ganlyn:

Bydd y cynnig yn arwain at draffig annerbyniol o drwm;

Bydd y traffic ychwanegol yn achosi problemau diogelwch, parcio ac oedi;

Perygl y bydd traffig yn gwrthdaro gyda'r maes chwarae i blant; ar adeg gwerthu'r tir yn 2002, roedd y mynediad i fod oddi ar Stad Waenfawr;

Pryderon ynghylch y sribedyn pridwerth yn Waenfawr yn rhwystro mynediad trwy'r stad;

Defnyddio Waenfawr ar gyfer mynediad yw'r llwybr mwyaf priodol;

Amharu ar olygfeydd;

Amharu yn ystod gwaith adeiladu;

Pryderon ynghylch yr asesiad ecolegol a phresenoldeb dallnadroedd;

Pryderon am lynu wrth y Ddeddf Priffyrdd mewn perthynas ag ecoleg;

Mae gerddi'r anheddau ar ben isaf Pentrefelin eisoes yn mynd yn llawn o ddŵr ac mae'r gwasanaeth tân wedi ei alw i ddelio gyda rhwystrau yn y cwrs dwr - bydd llif ychwanegol yn ychwanegu at y broblem. Ar hyn o bryd, mae dŵr glaw yn cael ei amsugno i'r safle - os adeiladir yno a'r dŵr yn cael ei sianelu trwy'r pibellau i'r cwrs dwr, gallai arwain at lifogydd i lawr yr afon;

Ni ellir sicrhau llethr gorau posib ar gyfer draenio;

Yn methu â darganfod tystiolaeth o byllau arbrofi ar y safle ac ansicrwydd ynghylch a yw'r profion ffosydd cerrig wedi eu cynnal yn briodol.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cynllun ac nid yw'n gwrthwynebu'r amodau. Nid yw'r cysylltiad hanesyddol gyda Stad Waenfawr yn golygu na ellid cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio am ddatblygiad amgen y mae'n rhaid ei ystyried yn ôl ei haeddiannau cynllunio ei hun. Mae presenoldeb sribedyn pridwerth ac unrhyw drafodaethau yn faterion preifat rhwng y datblygwr a pherchennog y tir. Deellir nad yw'r Cyngor, fel perchennog y darn perthnasol o dir, yn gwrthwynebu'r defnydd o lwybr mynediad trwy Waenfawr mewn egwyddor, ond nid yw hynny'n rhan o'r cais i'w benderfynu. Ni chynigir mynediad ar gyfer cerbydau trwy Waenfawr fel rhan o'r cais a rhaid penderfynu ar y cais fel y cafodd ei gyflwyno. Nid yw pryderon ynghylch colli golygfeydd yn ddigonol ynddynt eu hunain i ddylanwadu ar yr argymhelliad a wneir. Derbynnir y bydd peth anhwylostod a styrbans yn ystod y gwaith adeiladu ac mae hynny'n wir am unrhyw ddatblygiad ac ni fydd ond am gyfnod weddol fyr. Unwaith eto, nid yw hyn yn ddigon ynddo'i hun i ddylanwadu ar yr argymhelliad. Mae'r adroddiadau ecolegol a'r manylion draenio wedi eu hasesu gan yr ymgynghoreion perthnasol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Nid oes cyfyngiad ar y llif dwr wyneb ar hyn o bryd tra bod y cynnig hwn yn cynnwys draenio'r safle, gyda mesurau teneuo, i'r system ddraenio gyhoeddus sy'n arllwys i'r cwrs dwr cyfagos. Mae'r profion ffosydd cerrig yn dangos mandylledd gwael ac, oherwydd, cynigiwyd dull arall ar gyfer cael gwared ar ddŵr wyneb. Ystyrir bod agweddau ecolegol y cais yn cydymffurfio gyda gofynion y Ddeddf Priffyrdd.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

H117s – ffeiliau hanesyddol sy'n ymwneud â rhannau o'r safle a datblygu Stadau Waenfawr a Pentrefelin.

19C313 – Codi 12 byngalo a garejys preifat ar Ran 1, Stad Pentrefelin, Caerdybi – cymeradwywyd 20/07/90.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Egwyddor y Datblygiad:** Mae'r safle o fewn ffin datblygu Caerdybi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac mae wedi ei neilltuo'n benodol ar gyfer datblygiadau tai dan ddyraniad T8. Mae gweddill y tir y mae'r ymgeisydd

yn berchen arno ac a ddefnyddir i greu byffer tirlunio ac ardal gynefin y tu allan i'r ffin ddatblygu.

Lleolir y safle ymysg datblygiadau preswyl ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod yr egwyddor o ddatblygiadau preswyl yn dderbyniol.

Cynigir unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol â gofynion polisi.

**Priffyrdd a Draenio:** Mynegwyd pryderon ynghylch y ffaith y bydd fynedfa i gerbydau trwy Bentrefelin yn unig ac nid trwy Stad Waenfawr. Yn benodol, mae pryder wedi ei fynegi ynghylch sribedyn pridwerth wrth y fynedfa i Stad Waenfawr sydd wedi rhwystro mynediad i gerbydau i'r datblygiad arfaethedig o'r cyfeiriad hwn. Mae unrhyw drafodaeth rhwng y datblygwr a'r tiffeddiannwr yn faterion preifat sydd y tu allan i'r broses cynllunio a rhaid ystyried y cais yn ôl ei haeddiant cynllunio unigol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, deallir nad yw'r Cyngor, fel perchennog y sribedyn pridwerth, yn gwrthwynebu'r llwybr mynediad trwy Waenfawr mewn egwyddor. Fodd bynnag, nid yw'r llwybr mynediad hwn yn rhan o'r cais a phwysleisir nad oes ond modd gwneud y penderfyniad mewn perthynas â'r cais a gyflwynwyd ac yn seiliedig ar ei rinweddau cynllunio. Er enghraifft, mynegwyd pryder gan Albert Owen AS ar ran trigolion lleol, bod datblygu sylweddol wedi ei gynnig yn yr ardal yn gyffredinol (y safle Tyddyn Bach sydd hefo caniatâd ar gyfer dros 100 o unedau, yn ogystal â'r cais hwn a'r potensial i ryddhau tiroedd eraill). Mae'r tir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno sydd ddim yn rhan o'r cais hwn y tu allan i'r ffin ddatblygu. Ni ragwelir cyhoeddi polisiâu Cynllun Datblygu Lleol ar faterion tai ar hyn o bryd a byddai'n gynamserol gwneud unrhyw benderfyniad ar y cais hwn yn seiliedig ar ddyfalu pa dir ychwanegol allai gael ei gynnwys i ddibenion datblygu yn y ddogfen honno. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gydag amodau. Fodd bynnag, fe ddywedodd y byddai'n annhebygol o fabwysiadu lôn y stad oherwydd bod llain o dir sy'n rhan o'r droedffordd arfaethedig ac y tybiwyd ei fod yn rhan o'r briffordd gyhoeddus yn dir preifat mewn gwirionedd. Cafodd y llain hon ei gadael allan o'r cais tra bod ymchwiliadau'n cael eu gwneud ynghylch perchenogaeth y tir. Roedd gadael y tir hwn allan yn golygu nad oedd lled y briffordd arfaethedig yn y fan hon yn ddigon i'r Awdurdod Priffyrdd fod yn fodlon mabwysiadu lôn y stad. Mae'r asiant erbyn hyn wedi sefydlu mai'r ymgeisydd sydd biau'r tir ac mae wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais ac mae hynny'n datrys y mater.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu y dylai'r datblygwr gyfrannu £5,000 ar gyfer gwelliannau troedffordd neu fesurau arafu traffig sy'n dod i'r amlwg yn sgil y datblygiad wedi iddo gael ei fonitro am gyfnod o 12 mis ar ôl i bobl symud i fyw i'r anheddau. Ystyrir bod amod o'r fath yn ultra vires o ran materion cynllunio a chynigir na ddylid ei gynnwys fel rhan o'r argymhelliad o gymeradwyo.

Mewn perthynas â draenio, mynegwyd pryderon ynghylch y gerddi lle mae llifogydd yn digwydd o bryd i'w gilydd ym Mhentrefelin a'r tebygolrwydd y byddai hynny'n gwaethygu pe bai'r datblygiad yn digwydd. Mae'r cynnig yn cynnwys datrysiadau draenio cynaliadwy fel cynaeafu dŵr glaw i bob annedd ynghyd â theneuo dŵr wyneb ar ffordd y stad er mwyn rheoli'r llif dŵr wyneb. Mae Dwr Cymru wedi awgrymu amodau gan gynnwys na ddylai'r datblygiad gychwyn ar y safle hyd nes y bydd cynllun draenio integredig a chynhwysfawr wedi ei gymeradwyo. Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Mae'r ymgynghorwn yn ystyried bod y cynllun yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd wedi codi pryderon ac mae'n argymhell ei gyngor safonol ar gyfer gwaith adeiladu yn hytrach nag unrhyw amod penodol.

**Tirwedd a Chynefin:** Mynegwyd pryderon ynghylch colli cynefin ar y safle, er enghraifft, yr effaith bosib ar fywyd gwylt. Cefnogir y cais gydag Adroddiadau Ecolegol a gwybodaeth atodol ar y gwaith arolwg. Mae'r rhain wedi eu hasesu gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Codwyd pryderon mewn llythyr o wrthwynebiad ynghylch yr effaith ar ddallnadroedd yn y safle ac mae'r ymgynghorwn wedi rhoi sylw penodol i'r rheini. Mae'r cais yn cynnig parth byffer ar gyfer tirlunio a

chynefinoedd rhwng yr anheddau ym Mhentrefelin a safle'r cais a hefyd yn cynnig byffer ychwanegol ar ffin ogleddol y safle ar dir y mae'r ymgeisydd yn berchen arno er mwyn darparu newid naturiol o ffyrdd adeiledig y datblygiad i'r tir agored i'r gogledd ond hefyd i ddarparu cynefin addas ar gyfer rhywogaethau bywyd gwyllt gan gynnwys moch daear a dallnadroedd.

**Materion Dylunio a Phreifatrwydd:** Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw. Dan Erthygl 3, Rhan 2 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu)(Cymru) 2012, mewn achosion lle mae gosodiad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi lleoliad bras yr adeiladau, y llwybrau a'r llecynnau agored yn y datblygiad; os yw graddfa yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi terfynau uchaf ac isaf ar gyfer uchder, lled a hyd bob adeilad yn y cynnig ac, os yw mynediad yn fater a gadwyd, rhaid i'r cais nodi'r ardal neu'r ardaloedd lle cynigir pwyntiau mynediad i'r datblygiad. Darparwyd cynllun yn nodi gosodiad posib ar gyfer y safle, sy'n rhoi lleoliad bras ar gyfer yr adeiladau, ffordd y stad a mynediad i'r safle. Mae rhestr ddiwygiedig o derfynau uwch ac is ar gyfer yr adeiladau wedi ei darparu. Mae'r rhain yn rhoi sylw i bryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais gwreiddiol y byddai amryw o'r plotiau, pe baent yn cael eu datblygu i'r paramedrau uchaf a gynigiwyd yn wreiddiol, yn cael eu gorddatblygu gan arwain at safle cyfyng. Perchir pellteroedd yn unol â'r cyngor yn y CCA. Mae'r safle o natur donnog gyda brigadau craig yma ac acw. Bydd angen gwneud peth gwaith peirianeg i sicrhau lefelau addas. Fodd bynnag, ystyrir bod egwyddor y cynnig yn dderbyniol. Gellir ystyried materion dylunio pan gyflwynid cais manwl.

**Iaith Gymraeg:** Yn unol â'r gofynion polisi, cyflwynwyd Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mae'r datganiad wedi ei asesu ac nid ystyrir y byddai maint y datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn y boblogaeth leol a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg. Dylid nodi y bydd y cynllun yn darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol a fydd o gymorth i gadw cysylltiadau lleol gyda'r safle.

## 7. Casgliad

Mae datblygu'r safle ar gyfer tai yn dderbyniol mewn egwyddor oherwydd bod y safle wedi ei glustnodi'n benodol ar gyfer datblygiadau tai yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod goblygiadau traffig y datblygiad yn dderbyniol a gellir rheoli'r goblygiadau i fywyd gwyllt a thirwedd yn ddigonol trwy amodau. Mae ymgylgoreion yn fodlon mewn egwyddor gyda'r manylion draenio.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r cais** gydag amodau a chytundeb Adran 106 ar dai fforddiadwy

**(01) 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.

**(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 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.

**(04) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd samplau o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd ar gyfer y datblygiad.**

Rheswm: sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(05) Bydd raid cyflwyno manylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddulliau amgáu eraill i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn y gellir eu gosod.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(06) Bydd y cais materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys manylion lefelau a chroestoriadau, cyfredol ac arfaethedig, i'r pwynt datwm, ynghyd â lefelau llawr gorffenedig ar gyfer y plotiau.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(07) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd y datblygwr wedi paratoi cynllun cynhwysfawr ac integredig ar gyfer draenio'r safle yn dangos sut y byddir yn trin dŵr budr, dwr wyneb a draeniad y tir, a bydd raid i'r cynllun hwnnw fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ymlaen llaw i'w amrywio. Ni chaniateir i neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd y systemau draenio ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn weithredol.**

Rheswm: Er bud mwynderau preswyl ac i sicrhau bod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol.

**(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio'r safle yn ystod y tymor bridio ar gyfer adar(1 Mawrth i 31 Awst) ac eithrio lle mae'r safle wedi ei archwilio gan ecolegydd cymwys a chanlyniadau unrhyw arolwg o'r fath wedi ei gadarnhau'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith clirio ar y safle hyd nes y bydd wedi ei archwilio ar gyfer presenoldeb dallnadroedd gan ecolegydd cymwys a phrofiadol. Bydd raid cyflwyno canlyniadau'r arolwg i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cytuno'n ysgrifenedig ganddo a bydd raid cynnwys camau lliniaru manwl a chynigion ar gyfer cynnal unrhyw gynefin amgen yn y tymor hir os gwelir bod dallnadroedd ar y safle datblygu. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion a gytunir yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw rywogaethau bywyd gwyllt a all fod ar y safle.

**(10) Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen yn unol â'r argymhellion yn yr Adroddiad Arolwg Sgopio Ecolegol(Alison Johnson 2012) a'r Adroddiad Gwybodaeth Ddiweddaraf ar Fochdaear(Alison Johnson 2012) a gyflwynwyd ar 9/11/2012 dan gyfeirnod cynllunio 19C313A ac eithrio lle mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd ymlaen llaw i ddiwygio. Bydd raid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo fanylion llawn ynghylch plannu'r coridor gwyrdd a'r ardal byffer tirwedd oddi ar y safle, ynghyd â manylion y twnelau ar gyfer mochdaear a'r gwaith plannu ar eu cyfer, ynghyd â manylion llawn ynghylch sut y byddant yn cael eu cynnal i'r dyfodol. Bydd y datblygiad yn bwrw ymlaen wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.**

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

**(11) 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.

**(12) 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.

**(13) 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.

**(14) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd manylion adeiladu ynys draffig ar gyffordd Lon Newydd gyda Llainfain wedi eu cyflwyno a'u cytuno'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau a gymeradwyir yma hyd nes y bydd yr ynys draffig wedi ei hadeiladu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: er budd diogelwch y briffordd.

**(15) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.**

Rheswm: er budd mwynderau.

**(16) 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: I alluogi cerbydau i ddod oddi ar y briffordd er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd.

**(17) Bydd raid adeiladu ffordd/ffyrdd y stad a'r fynedfa yn unol â 'Gofynion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stadau yn Ynys Môn'.**

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o ddatblygu.

**(18) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad â cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi, gyda'r system ddraenio dwr arwyneb yn gyflawn a gweithredol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y**



**mae'n eu gwasanaethu. 'cyflawn a gweithredol'.**

Rheswm: er budd mwynderau.

**(19) Bydd raid gosod cyrbin ar gyfer ffordd y stad ynghyd â throedffyrdd a fydd wedi eu goleuo, a hynny cyn i neb symud i mewn i'r annedd diwethaf neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y datblygiad, p'un bynnag yw'r cynharaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau.

**(20) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad gychwyn hyd nes y bydd cynllun ar gyfer draenio'r safle wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r cynllun a gymeradwyir yma cyn y gall neb symud i mewn i'r anheddau a gymeradwyir.**

Rheswm: sicrhau draeniad boddhaol ar gyfer y safle.

**(21) Ni chaniateir i neb symud i mewn i unrhyw annedd hyd nes y bydd cynllun rheoli ar gyfer sicrhau cynnal y fynedfa a lôn y stad i'r dyfodol wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion am y cyfrifoldebau rheoli a'r amserlenni cynnal er budd diogelwch y trigolion presennol ac i sicrhau dim niwed i'r amgylchedd. Bydd y safle'n cael ei reoli a'i gynnal wedyn yn unol â'r manylion y cytunir arnynt.**

Rheswm: er budd mwynderau ac i sicrhau datblygiad boddhaol.

Rhif y Cais: 48C182 Application Number

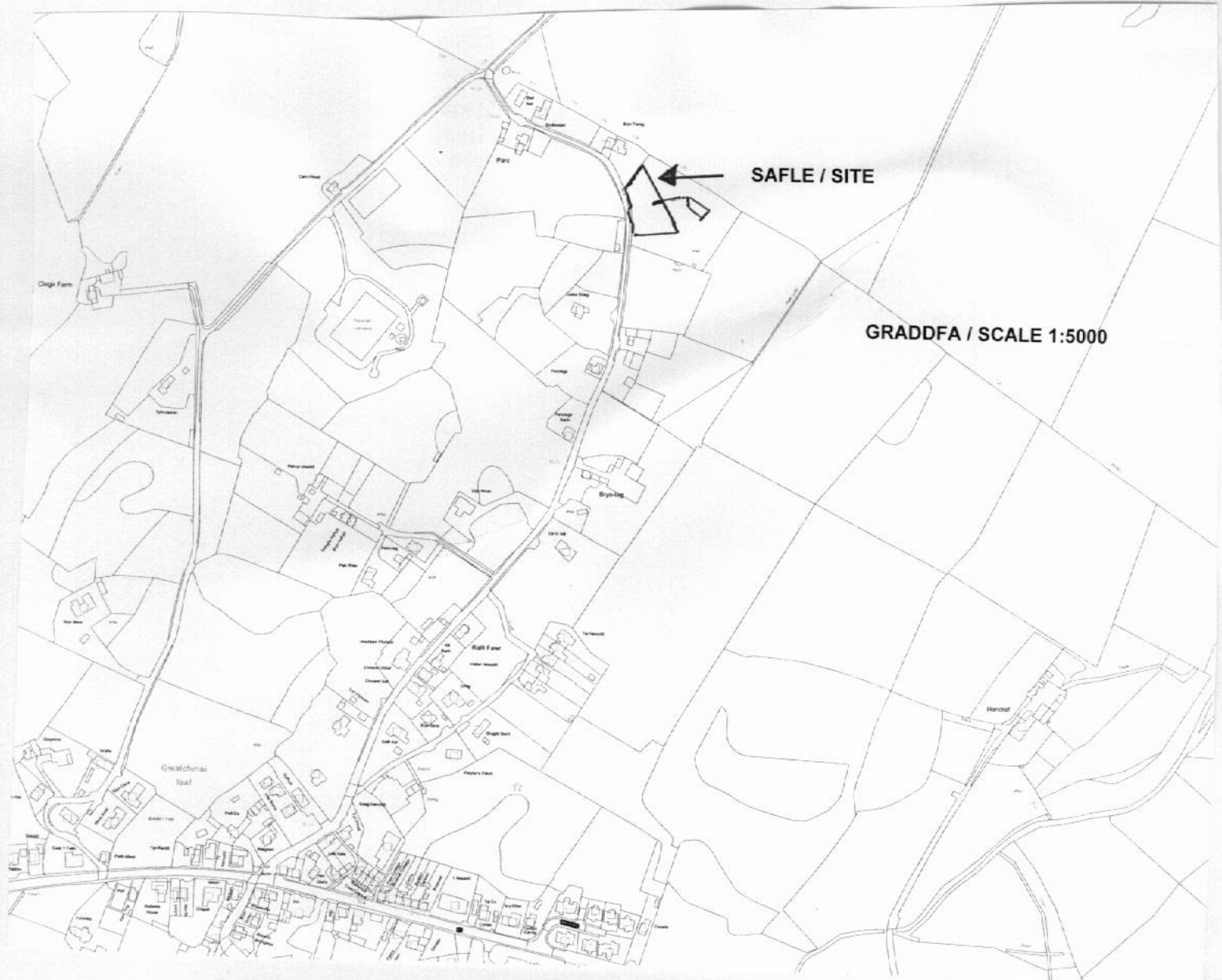
Ymgeisydd Applicant

**Miss Llio Angharad Thomas  
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects  
56 Bridge Street,  
Llangefni,  
Ynys Môn.  
LL77 7HH.**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd afforddiadwy, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod system trin carthion ar dir ger

Outline application for the erection of an affordable dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a treatment plant on land adjacent to

Bryn Twrog, Gwalchmai



**Pwyllgor Cynllunio : 24/04/2013**

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

**Argymhelliad:**

**Gwrthod**

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

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol ac mae'r ffeil wedi ei hadolygu gan y Swyddog Monitro. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Ebrill fe benderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais gan ei fod yn gefnogol i ddatblygu tai fforddiadwy i bobl leol.

Cyflwynir yr adroddiad hwn mewn ymateb i'r penderfyniad a wnaed, ac a oedd yn groes i argymhelliad y swyddog.

### **1. Ymateb i Reswm yr Aelodau dros Ganiataau**

**Polisiâu Tai Fforddiadwy:** Mae gan y Cyngor bolisiâu sy'n cefnogi'r ddarpariaeth o anheddau fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol a hynny o fewn neu ar ffin anheddau presennol. Mae'r polisiâu safleoedd o eithriad yn caniatáu i dir priodol gael ei ryddhau o fewn neu 'yn union gyfagos' i anheddau presennol. Mae paragraff 10.13 Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) yn yr un modd yn dweud yn syml y dylai 'safleoedd gwledig o eithriad fod yn rhai bychan (fel a ddiffiniwyd yn lleol yn y cynllun datblygu), ar gyfer tai fforddiadwy yn unig ac ar dir sydd o fewn neu yn gyfagos i anheddau gwledig presennol'.

Nid yw safle'r cais wedi ei leoli o fewn nac yn gyfagos i anheddiad Gwalchmai. Pe bai caniatâd yn cael ei roi am annedd bydd yn cyfateb i eithriad oddi wrth y Cynllun Datblygu yn hytrach na safle o eithriad. Ni fyddai'n bosibl gosod cyfyngiad dilys bod ei ddeiliadaeth yn y dyfodol ar gyfer anghenion tai fforddiadwy.

**Fforddiadwyaeth:** Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth i ddangos ei bod angen ty. Oherwydd bod y cynllun yn un a eithrir o'r cynllun datblygu a'i fod yn groes i Gyfarwyddyd Polisi Llywodraeth Cymru, ni chrewyd costau dianghenraid ar y cychwyn i'r ymgeisydd yn paratoi dyluniadau manwl a chostau i gefnogi'r cais. Fodd bynnag, trwy bod y Pwyllgor wedi penderfynu caniatáu'r cynnig fel ty fforddiadwy, rhaid sefydlu, serch y gwrthdaro mewn polisi a nodir uchod, bod yr annedd fel y'i bwriedir mewn gwirionedd yn fforddiadwy i'r ymgeisydd fel y deilydd cychwynnol arfaethedig ac y byddai'n parhau yn fforddiadwy am byth.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth i ddangos y gellir adeiladu'r annedd am tua £100k, sydd yn fforddiadwy iddi hi fel y deilydd cyntaf. Mae'r Gwasanaeth Tai wedi nodi, yn seiliedig ar lefelau incwm yn lleol, y byddai eiddo rhwng £95 a £100k yn cael ei ystyried fel un fforddiadwy yn yr ardal.

**Yr effaith ar yr ardal** - Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad amlwg lle byddai datblygu annedd newydd yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y dirwedd. Mae'r safle ar grib. Mae pentref Gwalchmai yn is na'r grib ac ni ellir ei weld o safle'r cais. Er bod pâr o fythynnod pâr ger safle'r cais, rhai unllawr a bychan ydynt. Byddai'r annedd sydd wedi ei chynnig yn ddatblygiad amlwg ac anghymharus ar y safle hwn a byddai'n ymddangos fel annedd newydd mewn lleoliad cefn gwlad yn hytrach nag estyniad naturiol i'r rhan ddatblygedig o'r pentref y mae yn ffisegol ac yn weledol ar wahân iddo. Mae polisiâu cynllunio a chyngor polisi yn nodi mewn perthynas â safleoedd o eithriad, y dylai'r safle ei hun fod yn addas i'w ddatblygu a dylid ei farnu yn erbyn yr holl feini prawf sy'n berthnasol i ddatblygiadau tai yn gyffredinol. Nid yw'r safle yn bodloni'r gofynion polisi oherwydd ei lleoliad amlwg.

## **2. Casgliad**

Mae'r cais yn eithriad oddi wrth bolisiau tai sy'n ceisio rheoli yn llym unrhyw ddatblygiad newydd mewn lleoliadau cefn gwlad fel na cheir ond rhai sydd yn angenrheidiol ac wedi eu cyfiawnhau. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio o ran ei leoliad gyda pholisiau safleoedd o eithriad a byddai ei ganiatáu yn gosod cysail i gynlluniau tebyg fyddai'n arwain at erydu credinedd polisiau tai yn ogystal â chymeriad ac edrychiad y cefn gwlad y maent yn edrych i'w diogelu.

## **3. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Mae'r safle wedi ei leoli yn bell y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ac nid yw yn safle o eithriad o fewn ystyr Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 52 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym mharagraff 9.2.23 Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5). Byddai datblygu annedd ar y safle o'r herwydd yn rhywbeth heb ei gyfiawnhau, yn groes i anghenion Polisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd; Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn; Polisi HP6 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5) a TAN 6.

(02) Buasai'r bwriad yn creu datblygiad gwasgaredig heb berthynas a chanol pentref ac o'r herwydd, cai effaith andwyol ar harddwch a chymeriad yr ardal ac fe fyddai felly yn groes i Bolisi D4 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 1 a 31 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisiau GP1 a EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5).