

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: 19C452E Application Number

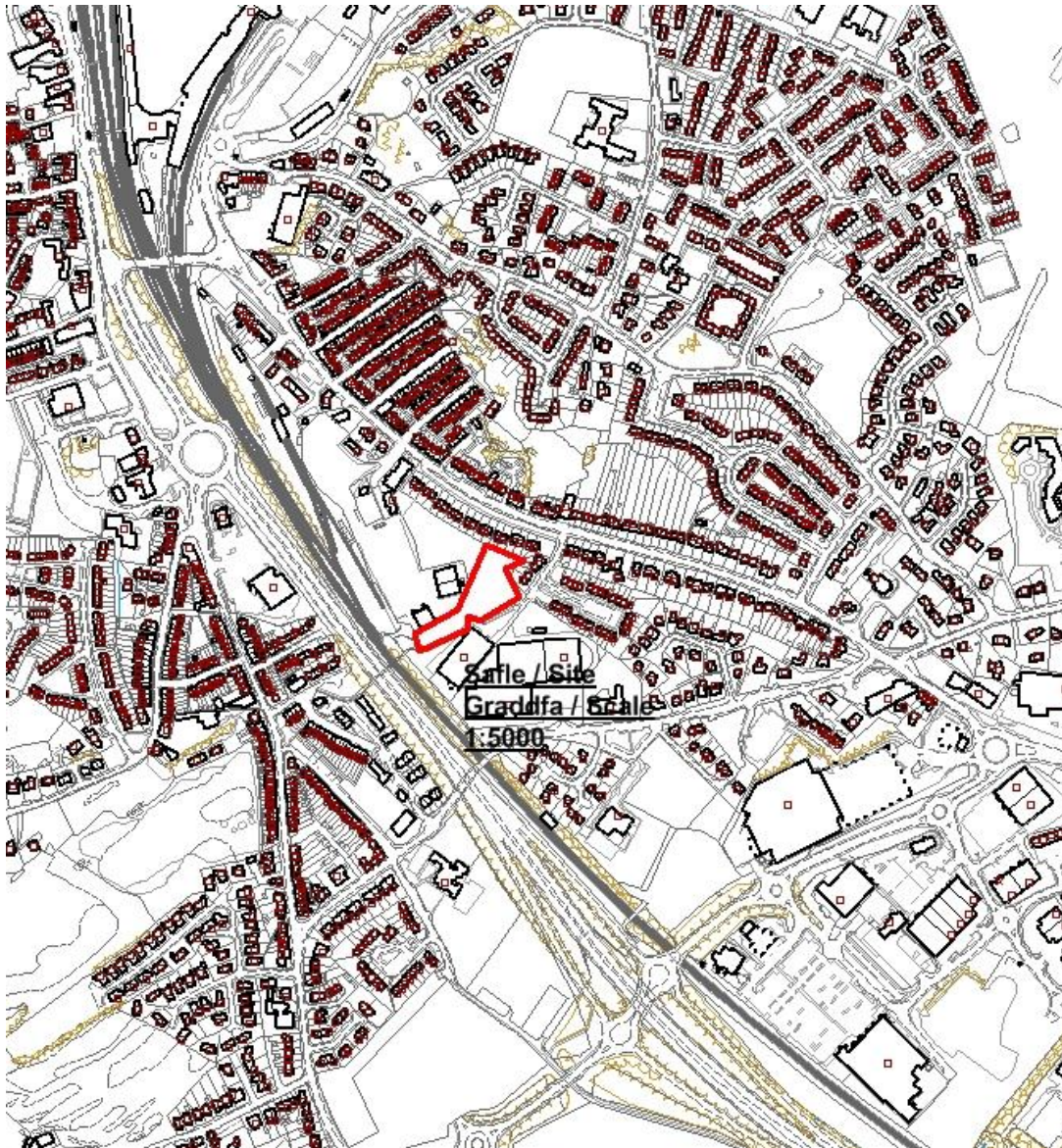
Ymgeisydd Applicant

**WJD Developments
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.**

Cais amlinellol ar gyfer codi 18 o anheddau ar dir yn

Outline application for the erection of 18 dwellings on land at

Canada Gardens, London Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Byddai caniatáu tai ar safle sydd wedi ei neilltuo ar gyfer busnesau'n tynnu'n groes i Bolisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau B2 a B4 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Darn o dir gwag yw'r safle a gellir cael ato oddi ar Ffordd Llundain drwy Morrison Crescent. Mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle ac yn rhedeg o Ffordd Llundain ac ar draws yr A55 i Penllech-Nest. Ceir mynediad i'r unedau diwydiannol cyfredol ar hyd yr un lôn fechan. Mae'r safle mewn lleoliad uchel o gymharu â'r A55 ac mae'n edrych dros ddepo Gwynedd Shipping i'r cefn. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn nyraniad cyflogaeth S8 dan Bolisi 2 y Cynllun Lleol sy'n neilltuo tir ar gyfer datblygu busnesau / diwydiant.

Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi tai ar y safle gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer eu cymeradwyo'n nes ymlaen. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos 18 o anheddau wedi eu gosod fel tai pâr. Mae'r cynllun o'r safle a gyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael ei ddiwygio i roi sylw i bryderon ynghylch yr effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r materion allweddol yn gorbwyso polisïau'r cynllun datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3: Maint a Chyfnod Adeiladu

Polisi A9: Tai Fforddiadwy

Polisi B2: Cyflogaeth

Polisi B4: Gwarchod Tir Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 2: Swyddi Newydd

Polisi 48: Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49: Anheddau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi EP3: Ardal Gweithredu Lleol

Polisi HP2: Dwysedd Tai

Polisi HP7: Tai Fforddiadwy

Polisi SG7: Sŵn

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Tai Fforddiadwy (Mai 2004)

Polisïau Cenedlaethol neu Leol Perthnasol

Argraffiad 6 Polisi Cynllunio Cymru

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 11: Sŵn

NCT 12 : Dyluniad

NCT 15: Datblygiad a'r Perygl o Lifogydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Y Cyng J A Roberts – dim gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig oherwydd hanes cynllunio ac apêl. Gwrthwynebu oni ddilynir y gweithdrefnau arferol mewn perthynas â thai fforddiadwy.

Y Cyng R Jones ac R LI Jones: Yn dilyn cyfarfod gyda thrigolion lleol, codwyd y pryderon isod:

Bydd y traffig ychwanegol yn cael effaith ar drigolion lleol a fydd efallai'n cael anhawster parcio y tu allan i'r tai eu hunain;

Dylai'r llwybrau ar y datblygiad fod yn ddigon llydan ar gyfer pramiau a cherbydau eraill a ddefnyddir oddi ar y lôn;

Mae angen i'r ffensys fod yn ddigon cryf i wrthsefyll fandaliaeth;

A fedrir gofyn i'r datblygwr gyfrannau tuag at wella'r lle chwarae;

A fyddai'r fynedfa i'r lle chwarae'n cael ei chadw fel y mae;

A fydd yna dai fforddiadwy ac a fyddant yn cael eu trosglwyddo i gymdeithas dai?

A fydd y lôn sy'n arwain ar y safle'n cael ei gwella?

Mae llawer o fywyd gwylt yn yr ardal – a oes asesiad wedi cael ei gynnal?

Traffig yn ymuno â'r lôn gyferbyn â garej brysur sy'n trwsio ceir – pa fesurau diogelwch fydd yn cael eu sefydlu i sicrhau diogelwch cerbydau a cherddwyr?

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad. Gofynnwyd am fudd cymunedol o ran yr offer chwarae yn lle chwarae Ffordd Llundain ac mae'r datblygwr wedi cytuno mewn egwyddor.

Cyfoeth Naturiol Cymru – angen arolwg o'r rhywogaethau a ddiogelir; awgrymwyd amodau ynghylch lefelau er mwyn osgoi peryglon o ran llifogydd yn y dyfodol; cyngor safonol ynghylch llygredd posibl.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: Mae'r safle'n ymylu ar Bont Penllech Nest sy'n strwythur rhestredig Graddfa II. Pryderon ynghylch effaith y ffens acwstig arfaethedig ar yr ardal o gwmpas y bont ond cadarnhawyd bod hwn yn fater y gellir ei drafod ar adeg trafod y materion a gadwyd yn ôl.

Swyddog Llwybrau – mae'r ymgeisydd wedi cynnwys manylion ynghylch 'llwybr wedi ei wyro' – bydd angen caniatâd ffurfiol ar gyfer hynny.

Adain Ddraenio – gofynnwyd am fanylion ychwanegol; cafwyd y manylion hynny ac maent yn dderbyniol mewn egwyddor.

Awdurdod Priffyrdd – glynu wrth yr argymhelliad blaenorol – caniatâd gydag amodau.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – Cafwyd asesiad sŵn gyda'r cais blaenorol a oedd yn nodi mesurau y byddai eu hangen i warchod pobl a fydd yn byw yma yn y dyfodol rhag sŵn. Dylid mynnu ar amodau tebyg yn yr achos hwn. Angen amod tir llygredig hefyd.

Dŵr Cymru – amodau safonol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: sylwadau ynglŷn â'r manylion ecolegol a gyflwynwyd, nodwyd nad arolwg llawn mohonynt.

Ymgynghori cyhoeddus – Derbyniwyd dau lythyr o ganlyniad i'r ymgynghori. Mae un yn cadarnhau nad oes gan awdur y llythyr unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ond mae'n holi ynglŷn â'r bwriad yn y dyfodol ynghylch cael prydles ar gyfer yr unedau diwydiannol cyfagos a'r trefniadau parcio – mae ceir sy'n defnyddio'r unedau diwydiannol yn defnyddio'r safle gwag ar hyn o bryd i barcio. Anfonwyd copi o'r llythyr at yr asiant oherwydd mae'r cynnwys yn ymwneud â materion preifat sydd y tu allan i sgôp y system gynllunio. Mae'r datblygiad fel y caiff ei gynnig golygu y byddai mynedfa ar wahân i'r unedau diwydiannol. Mae'r ail lythyr yn codi pryderon ynghylch parcio a materion traffig sydd eisoes yn bodoli ar Ffordd Llundain a'r gyffordd gyda Morrison Crescent a chafwyd trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch ffyrdd posibl o ddatrys y problemau. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud pethau'n waeth. Ystyrir hefyd na fedr isadeiledd y system ddraenio ymdopi ac mae llifogydd wedi peri problem yn y gorffennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

H/349C/TR – Newid defnydd rhan o'r Anglesey Knitting Factory a defnyddio'r tir o gwmpas y ffatri fel warysau ac i ddibenion storio – Cymeradwywyd _23/12/80

19C452 – Defnyddio oddeutu hanner yr hen ffatri fel cyfleuster storio ar gyfer busnes llogi peiriannau ac, yn achlysurol, gwaith cynnal a chadw a glanhau'r offer sy'n cael ei storio yn Canada Gardens – Gwrthodwyd 24/1/91

19C452A – Newid defnydd gweddill yr adeilad o fod yn un ar gyfer storio a dosbarthu i fod yn un a ddefnyddir i ddibenion diwydiannol ysgafn yn Canada Gardens, Caerdybi – Cymeradwywyd 5/1/96

19C452B – Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Tynnwyd y cais yn ôl 5/12/05

19C452C - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 25/4/07

19C452D - Cais amlinellol ar gyfer codi tai ar dir yn Canada Gardens, Caerdybi – Gwrthodwyd 12/12/2008
Caniatawyd yr Apêl 2/11/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae'r cynllun datblygu'n cynnwys Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd fel y cawsant eu mabwysiadu. Mae Polisi 2 y Cynllun Lleol ar Swyddi Newydd yn dweud y bydd y Cyngor yn cefnogi cynigion sy'n creu swyddi ar safleoedd a neilltuwyd ar y Map Cynigion ac y manylwyd arnynt yng Nghynigion S1 i S34 – mae'r rhan fwyaf o'r safle datblygu fel y caiff ei gynnig yn awr yn y cais hwn o fewn y dyraniad S8 ar gyfer busnes / defnydd diwydiannol. Dywed Polisi B2 Cynllun Fframwaith Gwynedd y bydd darparu swyddi'n cael ei annog drwy sicrhau cyflenwad digonol o dir mewn lleoliadau addas. Ym Mholisi B4 y Cynllun Fframwaith, dywedir 'bydd safleoedd a nodwyd yn unol â Pholisi B2 yn cael eu gwarchod rhag mathau eraill o ddatblygiad gan gynnwys tai a siopau'. Fel cynnig ar gyfer tai, mae'r cais yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi newid pwyslais o ran datblygiad economaidd yng Nghaerdybi gyda dyraniadau tir mawr i bwmpas cyflogaeth yn cael eu lleoli yn ne-ddwyrain y dref ym Mhenrhos a Tŷ Mawr. Nid yw safle'r cais bellach wedi cael ei neilltuo'n benodol yn y CDU. Fodd bynnag, mae wedi ei gynnwys yn yr Ardal Gweithredu Lleol a ddynodwyd dan bolisi cyflogaeth EP3 sy'n dweud

'Dynodwyd Ardal Gweithredu Lleol yng Nghaerdybi ac o fewn yr ardal honno, caniateir datblygiad newydd a gwaith ailddatblygu, adfywio a gwelliannau sy'n gwella tref a phorthladd Caerdybi'.

Mae Paragraff 11.17 y CDU yn egluro

'Pwmpas yr Ardal Weithredu yw atgyfnerthu strategaeth y cynllun hwn sy'n ceisio hyrwyddo gweithgaredd economaidd a gweithgaredd arall a fydd yn gwrthbwysu'r dirywiad sy'n effeithio cymunedau lleol'.

Mae'n arwyddocaol fod y polisi hwn wedi'i gynnwys yn y bennod o'r Cynllun sy'n ymwneud â chyflogaeth ac er nad yw'r dynodiad fel Ardal Gweithredu Lleol yn cau datblygiad preswyl allan yn benodol fel rhan o'r broses o ailddatblygu'r ardal, mae'r ffocws a'r pwyslais yn amlwg ar ddatblygiad economaidd. Er y gellid dadlau bod datblygiad preswyl a gwaith gwella ffisegol cyffredinol ar y safle ynghyd ag ymateb i'r angen am dai yn yr ardal fel rhan o'r cais yn gydnaws â'r cyngor sydd ym Mholisi EP3, mae gosodiad ffisegol y safle a'r ffaith ei fod yn agos at ddatblygiad diwydiannol wedi arwain yn y gorffennol at wrthod caniatâd cynllunio oherwydd ystyriwyd bod y safle'n ffisegol anaddas ar gyfer tai oherwydd problemau sŵn.

Yn groes i argymhelliad y swyddog, gwrthododd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ganiatáu datblygiad preswyl yn 2008 er bod y cynllun fel y cafodd ei gyflwyno bryd hynny wedi rhoi sylw i bryderon ynghylch sŵn er enghraifft. Yn yr apêl, ni chafwyd unrhyw dystiolaeth bod angen y tir i ddibenion economaidd mwyach a chaniataodd yr Arolygwr y cais gyda rhai amodau. Nid yw'r amgylchiadau wedi newid rhyw lawer ers y penderfyniad hwnnw yn yr apêl.

Y Cynnig: Mae'r cais yn gynnig amlinellol ar gyfer codi hyd at 18 o anheddau ar y safle. Mae'r safle'n mesur oddeutu 0.78 ha i gyd ac mae'r dwysedd ychydig yn llai na'r cyfartaledd ond mae'n adlewyrchu patrwm y datblygiad yn yr ardal sydd union gerllaw.

Effaith Sŵn: Mae'r Rheilffordd rhwng Caerdybi a Chaer a'r A55 yn rhedeg oddeutu 20m i'r gorllewin o'r safle. Mae'r safle uwchben y rhain ac mae uwchlaw Depo HGV Gwynedd Shipping i'r gogledd orllewin. Ar adeg delio gyda'r cais blaenorol am ddatblygiad preswyl ac ar gais y Gwasanaeth Cynllunio, cynhaliodd yr Adain lechyd yr Amgylchedd arolwg monitro sŵn am 24 awr i asesu ffynonellau sŵn yn y safle. Dengys y canlyniadau fod y safle o fewn Categori Sŵn Lefel B (NCT 11) sy'n golygu y dylid cymryd sŵn i ystyriaeth

wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac y pennu amodau lle mae hynny'n briodol er mwyn sicrhau lefel ddigonol o ddiogelwch. Mae hyn yn gyson â Pholisi SG7 yn y CDU sy'n dweud na fydd cynigion i ddatblygu'n cael eu caniatáu mewn achosion lle byddai hynny'n arwain at fod yn agored i lefelau annerbyniol o sŵn. Dywedir ym Mharagraff 17.27 y CDU 'where difficulties are experienced in separating noise-sensitive form noise-generating developments, proposals should contain mitigation measures to minimise any detrimental impact...In the event that mitigation measures are considered unable to overcome potentially unacceptable noise problems, planning permission will not normally be granted'.

Mae Asesiad Sŵn a gynhaliwyd ar ran yr ymgeisydd ynghlwm wrth y cais fel y mae wedi ei gyflwyno'n awr er mwyn asesu effeithiau tebygol y ffynonellau sŵn cyfredol ar y datblygiad. Yn ôl yr adroddiad, mae sŵn traffig yn effeithio'r safle yn ystod y dydd a'r nos. Gan dybio y byddai'r tai yn cael eu codi o frics a blociau traddodiadol, dylai lefelau'r sŵn fod yn dderbyniol gyda ffenestri thermol dwbl safonol ac awyrwyr hidlo acwstig. Fodd bynnag, byddai rhai plotiau'n fwy agored i lefelau annerbyniol o sŵn gyda'u ffenestri'n rhannol agored a disgwylir i lefelau'r sŵn yn y gerddi fod uwchlaw'r meini prawf a argymhellir. Plotiau 5 a 6 a 17 ac 18 sy'n cael eu heffeithio fwyaf gan ffynonellau sŵn allanol. Rhoddwyd ystyriaeth bellach i systemau awyru acwstig ar gyfer y plotiau hyn ynghyd â chodi rhwystr acwstig ym mhen de orllewinol y safle. Mae'r Adain Iechyd yr Amgylchedd wedi ystyried canlyniadau'r asesiad ac ystyrir eu bod yn dderbyniol gyda'r camau lliniaru a argymhellir. Oherwydd y gofynion tymor hir o ran cynnal a chadw'r ffens acwstig, cynigir cytundeb A106.

Wrth ymdrîn â'r apêl, roedd yr Arolygydd yn derbyn y gellid datrys y problemau sŵn gydag amodau priodol.

Effaith ar Ddraenio: Ystyrir bod y cynigion draenio'n dderbyniol mewn egwyddor. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru'n awgrymu amod ynghylch codi lefelau'r tir o fewn 4m i'r cwrs dŵr fel gwarchodaeth rhag llifogydd yn y dyfodol.

Effaith ar y Briffordd – Caiff cerbydau a cherddwyr fynediad i'r safle o Ffordd Llundain ond mae llwybr cyhoeddus y gwneir cryn ddefnydd ohono'n croesi'r safle i bont i gerddwyr sy'n mynd dros y Rheilffordd rhwng Caerdybi a Chaer a'r A55 ac sy'n arwain i Kingsland. Byddai angen gwyrô'r llwybr yn ffurfiol fel rhan o'r cynllun. Mae lleiniau gwelededd ar y safle ei hun wedi cael eu dangos ar y cynllun yn unol â chais yr Awdurdod Priffyrdd. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon ynghylch traffig ychwanegol yn mynd i Ffordd Llundain o'r safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn awgrymu rhai amodau. Nid oedd yr Arolygydd o'r farn bod y pryderon a godwyd yn yr apêl yn rhai digonol i wrthod caniatâd cynllunio.

Rhywogaethau a Ddiogelir: Disgwylir ymateb gan Gyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Daw'r adroddiad i'r casgliad ei bod yn annhebygol fod rhywogaethau a ddiogelir yn bresennol ar y safle ond mae'n awgrymu methodoleg ar gyfer mesurau osgoi rhesymol petai unrhyw ymlusgiaid yno. Mae'n awgrymu hefyd y dylid osgoi clirio'r safle yn ystod y tymor nythu.

Tir Llygredig: Mynegwyd pryderon eisoes y gall y tir fod wedi'i lygru. Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd yn codi unrhyw bryderon ond mae'n awgrymu cyngor safonol. Mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd wedi awgrymu y dylid pennu amod sy'n mynnu ymchwiliad (ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru petai raid) cyn cychwyn unrhyw waith datblygu. Ystyrir bod hyn yn warchodaeth addas ac yn gyson amodau y mynnwyd arnynt ar ddatblygiadau eraill ar hen safleoedd diwydiannol yng Nghaerdybi. Mae gwarchodaeth ar gael mewn deddfwriaeth amgylcheddol mewn perthynas â Chanclwm Japan yn ystod y cyfnod adeiladu.

Llecyn Chwarae – bydd y cynllun yn darparu 18 o dai newydd ac mae'n debygol mai teuluoedd fydd yn byw yn y rhan fwyaf ohonynt ac y byddant efallai'n defnyddio'r llecyn chwarae yn Ffordd Llundain. Gofynnwyd am gyfraniad ariannol gan y datblygwr ac mae wedi cytuno i hynny mewn egwyddor. Bydd y taliad hwn yn cael ei sicrhau fel rhan o gyntundeb A106.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol. Fodd bynnag, mae'r safle yn ddarn o dir gwag yn y dref nad oes digon o ddefnydd yn cael ei wneud ohono ac mae polisi cynllunio cenedlaethol yn annog defnyddio safleoedd o'r fath ar gyfer codi tai. Mae'r pwyslais lleol ynghylch lleoliad datblygiadau diwydiannol wedi newid. Yn unol â'r cynllun, bydd 30% o'r unedau'n rhai fforddiadwy. Nid ystyrir y byddai cymeradwyo'r cynllun yn niweidiol i'r cynllun datblygu. Profwyd hynny yn y penderfyniad apêl a wnaed yn 2009.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau isod a chyda chytundeb A106 mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy'n unol â gofynion polisi ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at y llecyn chwarae yn Ffordd Llundain.

(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) Bydd manylion llawn am y lefelau a'r croestoriadau i bwynt datwm yn nodi lefelau'r slabiau a lefelau gorffenedig y llawr yn cael eu cyflwyno i'r ACLI a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig fel rhan o unrhyw gais a gyflwynir ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl. Ni fydd unrhyw waith llenwi i mewn neu godi lefelau'r ddaear yn cael ei wneud o fewn 4m i'r cwrs dŵr presennol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er mwyn osgoi'r perygl cynyddol o lifogydd.

(05) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

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

(06) Ni chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol y datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth wneud y gwaith.

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

(07) i chychwynir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeiladwaith y tai wedi cael eu cyflwyno i'r ACLI a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig sy'n dangos y cynigion lliniaru o ran effaith y sŵn a ddaw o'r datblygiad cyfagos, fel y manylir ar hynny yn yr adroddiad ar yr Asesiad Sŵn a baratowyd gan Atkins ac a gyflwynwyd ar 27 Medi 2007 ac yn yr Adroddiad Atodol a gyflwynwyd ar 11 Ionawr 2008 dan gais 19VC452D. Bydd gwaith ar y datblygiad yn mynd rhagddo'n unol â'r manylion a gymeradwywyd. Bydd unrhyw ffenestri, gwydr neu offer awyru newydd y bydd yn rhaid eu gosod yn lle'r hen rai o fath cyfatebol fel y cawsant eu cymeradwyo neu fel y cytunwyd arnynt fel arall yn ysgrifenedig gyda'r ACLI.

Rheswm: Er lles mwynderau trigiannol.

(08) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintiola a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

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

(09) Mae darpariaethau Dosbarth A,B, C, D, E ag F o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad

Cyffredinol a Ganiateir) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Yn niddordebau mwynderau preswyl a gweledol.

(10) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am adeiladwaith y fynedfa gan gynnwys graddiant, goleuo, adeiladu troedffyrdd, gwelededd wrth y gyffordd gyda Morrison Crescent a manylion am yr arwynebedd gorffenedig wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Gwneir y gwaith datblygu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau mynedfa foddhaol ac isadeiledd ffyrdd ar gyfer y datblygiad.

(11) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd:

i) Manylion am gynllun i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ar y safle wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur;

ii) Canlyniadau'r arolwg a gynhaliwyd dan amod uchod wedi cael eu cyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol;

iii) Bod cynllun i roi sylw i unrhyw lygredd a nodwyd yn yr arolwg wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur.

Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd dŵr.

(12) Pe deuir o hyd i lygredd yn ystod y gwaith datblygu na chafodd ei nodi eisoes, rhaid rhoi gwybod ar unwaith i'r awdurdod cynllunio lleol a hynny ar bapur. Bydd archwiliad yn cael ei gynnal i asesu natur a graddfa unrhyw lygredd ac ymdrinnir â'r llygredd yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn y bydd unrhyw un yn symud i fyw i'r anheddau a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl ac ansawdd dŵr.

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

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

(14) 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 lifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

(16) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos wedi'i farcio ar y Cofnod Statudol o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawl i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Diogelu cyfranrwydd y garthffos cyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(17) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn modd cynhwysfawr ac integredig gan ddangos sut y bwriedir ymdrîn â dŵr budr, dŵr wyneb a draenio'r tir a bod y cynllun hwnnw wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac nad oes

unrhyw effeithiau andwyol ar yr amgylchedd na'r carthffosydd cyhoeddus presennol.

(18) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). 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.

(19) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

(20) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau 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 6 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 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

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

(21) Bydd y safle'n cael ei ddatblygu'n unol ag Adroddiad Clwydian Ecology ar Rywogaethau a Ddiogelir dyddiedig 10 Chwefror 2014.

Rheswm: Er budd ecoleg.

10.2

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **27C95C** Application Number

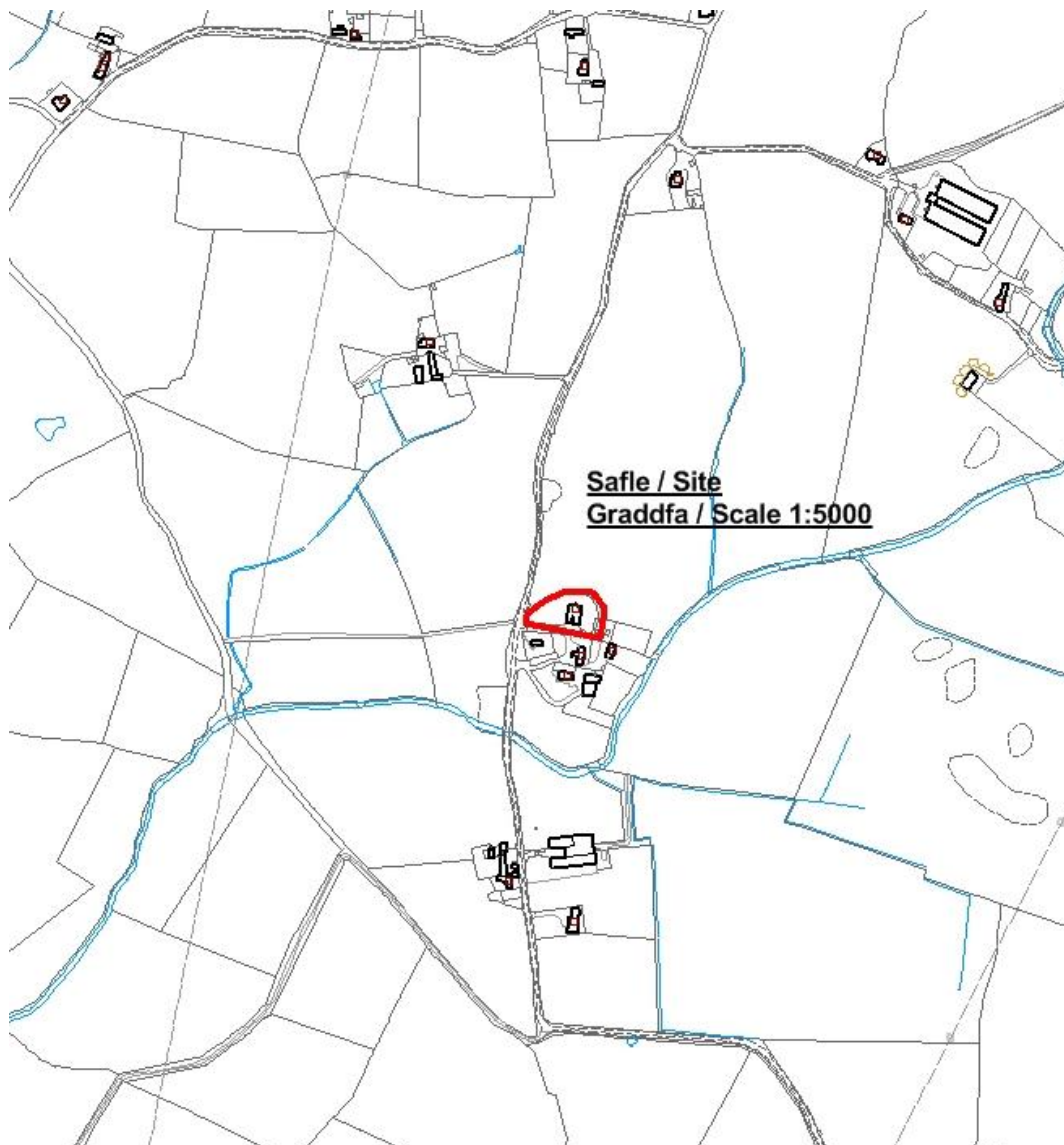
Ymgeisydd Applicant

**Miss Deborah Newbold
c/o Mr Jeffrey St. Paul
Jeff St Paul Consulting
Tyddyn Sadler
Cerrigceinwen
Bodorgan
Ynys Môn
LL62 5EF**

Cais llawn ar gyfer ail-godi'r annedd a ddifrodwyd
â tân ynghyd a chodi estyniad yn

Full application for the re-building of the fire
damaged dwelling together with the erection of an
extension at

Plas Llanfigael, Llanfigael



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn i ail-adeiladu eiddo a gafodd ei ddifrodi'n helaeth gan dân ac sydd yn codi materion polisi.

Mae'r cais yn un sydd yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn gyda'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn ardal Llanfigael. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi ei gynnwys ar y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ym Môn ac yng Nghymru fel un graddfa II ac y mae hefyd wedi ei leoli yng ngosodiad Eglwys Sant Figael sydd gerllaw ac yn adeilad graddfa II. Arferai'r eiddo fod yn gyn –reithordy deulawr.

Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddifrodwyd gan dân ynghyd â chodi estyniad yng nghefn Plas Llanfigael, Llanfigael.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol i'w ystyried yw - a yw amgylchiadau esgusodol yr achos yn gwarantu rhoi caniatâd o ystyried bod y cynnig yn gwrthdaro â pholisïau tai a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

Polisi 54 – Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 – Anheddau yng Nghefn Gwlad

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D21 – Addasu Adeilad Rhestredig

Polisi D23 – Dymchwel Adeilad Rhestredig

Polisi D29 – Safonau Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014

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

Cynghorydd John Griffith - Gan ystyried cyflwr y Plas ar ôl y tân, mae'n braf gweld bwriad y perchennog

yn y fan hyn i'w ail adeiladu yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol yn y 18^{fed} Ganrif a gobeithiaf y bydd yn cadw at ei haddewid. Dwi'm yn hollol siŵr os yw estyniad y pwll nofio/tŷ haul yn gweddu yn hollol efo'r tŷ mawr ond teimlaf mae yna le i ystyried hynny. Addas am benderfyniad gan swyddogion yn ôl polisïau perthnasol.

Cynghorydd Kenneth Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llinos Huws - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymdeithas – Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim argymhelliad.

Draenio – Sylwadau

Ymgynghori Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig mewn tair ffordd; rhoi rhybudd safle ger y safle, dosbarthu llythyrau rhybuddion personol i berchnogion/deiliaid yr eiddo gerllaw a rhoi rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd yr 17 Chwefror 2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd un llythyr wedi ei dderbyn yn yr adran. Gellir crynhoi y prif faterion oedd yn cael eu codi fel a ganlyn:

i) Yn bryderus nad yw'r tanc septig presennol yn ddigonol.

Ymateb – Derbyniwyd manylion am y tanc septig presennol ac rydym yn disgwyl am sylwadau'r Adran Draenio.

ii) Pryderus sut y gellir cyflawni'r bwriadau mewn ffordd fydd yn gweddu gyda'r cynlluniau a'r estyniadau arfaethedig oherwydd bod cyfreithiau cynllunio'n rhwystro unrhyw waith dymchwel dilyffethair, nac altro ac ymestyn adeilad rhestredig.

Ymateb – Mae polisïau cynllunio yn caniatáu i adeiladau rhestredig gael eu haltro, eu hymestyn a'u dymchwel lle bo yna gyfiawnhad digonol i'r cynigion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

27C95/LB - Cais Adeilad Rhestredig i godi ystafell haul yn Plas Llanfigael, Llanfigael - Wedi ei dynnu'n ôl 21/06/2011

27C95A - Cais i godi modurdy newydd yn Plas Llanfigael, Llanfigael – Caniatáu 08/10/2009

27C95B/LB - Cais adeilad rhestredig ôl-weithredol ar gyfer newid ffenestri a rendro allanol yn Plas Llanfigael, Llanfigael – Gwrthod a chaniatau 28/06/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Amgylchiadau'r achos - Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddifrodwyd gan dân a hefyd godi estyniad unllawr yn y cefn. Bydd edrychiad allanol yr hen reithordy yn ail-greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol, gydag estyniad unllawr modern ategol yn y cefn i ddarparu ystafell haul a phwll nofio. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw anheddiad a nodir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd y Cyngor yn gwrthod rhoi caniatâd ar dir yn y cefn gwlad agored i anheddau newydd ac eithrio lle bo'r meini prawf rhestredig i gyd wedi eu bodloni. Difrodwyd yr annedd bresennol gan dân yn Ebrill 2011 a chollwyd y cyfan o gymeriad arbennig y tu fewn i'r adeilad a hefyd y tu allan, difrodwyd y to yn gyfan gwbl, y waliau i lefel is na lefel y walblad mewn llefydd, y ffenestri a nifer o nodweddion o ddiddordeb. Mae'r adeilad hwn hefyd wedi ei gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig fel un graddfa II. Felly, ystyrir bod yna amgylchiadau esgusodol yn yr achos hwn sy'n gwarantu rhoi caniatad. Mae'r cynnig yn un fydd yn adfer adeilad rhestredig a ddiogelir yn statudol ac yn ei ail-fywiogi fel y gall cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol ei fwynhau.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos: Nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar y

mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn golygu ail-adeiladu'r annedd a ddinistriwyd gan dân. Bydd edrychiad allanol yr hen reithordy yn ail-greu edrychiad yr adeilad gwreiddiol. Bydd yr estyniad unllawr a fwriedir yn y cefn wedi ei sgrinio'n rhannol oddi wrth eiddo cyfagos oherwydd y waliau cerrig sydd yno'n barod ar hyd terfyn yr eiddo.

7. Casgliad

Er bod y cais yn un sy'n groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol, ystyrir bod yna amgylchiadau esgusodol yn yr achos hwn sy'n gwarantu rhoi caniatad. Mae'r cynnig yn un fydd yn adennill adeilad rhestredig gyda diogelwch statudol ac yn ei ail-fywiogi fel bod cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol yn gallu ei fwynhau.

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) Cyn bod gwaith yn dechrau rhaid cymeradwyo samplau o fariau gwydro ffenestri gyda graddfa, yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol a rhaid i'r gwaith gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y gwaith yn foddhaol o safbwynt ardal gadwraeth ac o safbwynt pensaernïol.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 08/01/2014, 06/02/2014 a 13/02/2014 o dan cais cynllunio rhif 27C95C

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

10.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **33C125L** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Rev Emlyn Williams
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH**

Cais llawn i dymchwel modurdy presennol, codi annedd newydd sydd yn cynnwys balconi ar yr ochr ynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a chadw'r fynedfa l'r anedd presennol yn

Full application for the demolition of the existing garage, erection of a new dwelling which includes a balcony to the side together with the construction of a new vehicular access together with retention of the access to the existing dwelling at

Cynlas, Gaerwen



Pwyllgor Cynllunio: 02/04/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un sy'n tynnu'n groes i Bolisi 53 y Cynllun Lleol a Pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn rhan o ardd y byngalo elwir yn Cynlas. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi i'r tir sydd o amgylch Cynlas i godi 5 byngalo, sydd bellach bron wedi eu cwblhau a dim ond un ar ôl heb unrhyw un yn byw ynddo. Y cynnig yw adeiladu annedd yn ochr Cynlas, gyda mynedfa ar ddiwedd y cul-de-sac yng nghefn byngalo Cynlas, gyda ffordd y stad hefyd yn rhoi mynediad i'r 5 byngalo newydd.

Fel rhan o osodiad gwreiddiol y stad cafodd y fynedfa wreiddiol i fyngalo Cynlas yn syth ymlaen i'r A5 ei gau gyda ffordd stad newydd yn rhoi mynediad i'r holl blotiau yn cynnwys y byngalo gwreiddiol o ben pellaf ffordd y stad. Yn hytrach na darparu mynedfa'n cael ei rhannu i'r byngalo gwreiddiol a'r plot arfaethedig ym mhen y cul-de-sac, mae'r cais wedi cael ei newid i roi mynedfa ar wahân i'r byngalo gwreiddiol yn agosach i'r groeslon gyda'r A5 gyda'r plot newydd arfaethedig yn cael mynedfa o'r cul-de-sac.

Cynnig yw hwn am annedd ddeulawr gyda llefydd parcio a gardd.

2. Mater(ion) Allweddol

Ystyriaethau o bwys yn gorbwyso polisïau'r cynllun datblygu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A3 : Graddfa a Chyflwyniad

Polisi A6: Tai yng Nghefn Gwlad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49: Pentrefi Diffinedig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP3 – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cenedlaethol neu Leol Perthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 6)

Canllawiau Cynllunio Atodol - Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Lleol: Dim ymateb i'r ymgynghori.

Cyngor Cymuned: Yn gwrthwynebu oherwydd pryderon ynglyn â'r fynedfa a dwr wyneb.

Dwr Cymru/Welsh Water: Amodau safonol Cyfoeth Naturiol Cymru.

JPPU: Mae Gaerwen wedi ei nodi fel anheddiad diffiniedig o dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol a Chanolfan Eilaidd o dan y CDU a stopiwyd. Er nad yw wedi ei fabwysiadu'n ffurfiol, oherwydd y camau pell yr aethpwyd gyda'i baratoi, y mae'n ystyriaeth o bwys y gellir rhoi cryn bwysau iddo wrth ddelio â'r ceisiadau presennol. Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu'r CDU a stopiwyd ar gyfer Gaerwen. Yn amodol ar ystyriaethau rheoli

datblygu manwl, nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail polisi.

Priffyrdd: Ni fwriedir gwneud unrhyw argymhelliad.

Draenio: Angen manylion ychwanegol

Ymgynghori gyda'r Cyhoedd:

Cafwyd 4 llythyr yn gwrthwynebu gan berchnogion / ddeiliaid y byngalos newydd ar stad Cynlas. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Y fynedfa sy'n cael ei bwriadu drwy'r stad bresennol gyda'r cynlluniau yn awgrymu trigfan sylweddol i deulu allai olygu nifer o gerbydau'n defnyddio'r safle. Nid oes ond lle cyfyngedig i droi ar lôn y stad a bydd traffig ychwanegol yn arwain at dagfeydd.

Nid yw'r dyluniad deulawr yn gweddu gyda stad o fyngalos.

Gwrthwynebiad i beiriannau trwm ddefnyddio ffordd y stad yn ystod yr adeiladu oherwydd bod y stad bron â chael ei gorffen a bydd y wyneb terfynol yn cael ei roi ar y lôn yn fuan; pryderon ynglŷn â draenio a chyfrifoldebau isadeilwaith mewn perthynas â hyn.

Colled annerbyniol o breifatrwydd i'r byngalo yng nghefn y safle;

Dylid rhoi mynediad i ffrynt y byngalo gwreiddiol yn Cynlas yn hytrach nai' ddarparu trwy'r stad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C125C – Cais amlinellol i godi 4 byngalo a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 13/5/04.

33C125D – Cais amlinellol i godi 5 byngalo ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 11/12/06

33C125E/DA – Cais manywl – caniatáu 28/4/08

33C125G – Cais llawn i godi 5 byngalo a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 28/07/11.

33C125H – Cais amlinellol i ddymchwel yr annedd presennol a garej a chodi dwy annedd yn Cynlas, Gaerwen – caniatáu 8/3/12.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu : O fewn y cynllun datblygu fe geir Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd sydd wedi eu mabwysiadu. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin y cynllun datblygu fel y mae ym Mholisi 49 y Cynllun Lleol.

Mae caniatâd eisoes ar y safle ar gyfer 5 byngalos sydd bron a'u cwblhau yng nghefn byngalo gwreiddiol Cynlas. Yn 2012 rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol i ddymchwel y byngalo gwreiddiol a chodi dwy annedd ar y safle (33C125H).

Mae'r cais yn awr fel y mae wedi ei gyflwyno yn cadw'r byngalo gwreiddiol ac yn ceisio cael caniatâd cynllunio llawn i godi annedd wrth ei ochr.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cynnwys y safle o fewn y ffin ddatblygu. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi yn flaenorol ar sail y pwysau a roddir i'r CDU a stopiwyd. Mae'r plot yn rhan o'r safle sy'n cael ei dan-ddefnyddio ac fe fyddai yn blot mewnlenwi fyddai'n gorffen y stad. Mae caniatâd amlinellol yn bodoli ar y safle sy'n cynrychioli sefyllfa y gellir disgyn yn ôl arni ac mae iddo gryn bwysau cynllunio.

Y Cynnig : Cais cynllunio llawn yw hwn i godi annedd deulawr. Er bod y stad newydd wedi ei datblygu fel anheddau unllawr, mae yna gymysgedd o uchderau a steiliau o fewn cyd-destun ehangach y pentref. Mae'r safle ger yr eglwys leol sydd o ddyluniad modern ac i'r ffrynt mae elfennau deulawr ymlaen i'r A5. Ni chredir bod y dyluniad cyffredinol allan o'i le yn y gosodiad hwn. Mae safle'r cynnig wedi ei wahanu oddi wrth y

byngalos ar y stad gan ffordd y stad ac y mae pellteroedd gwahanu wedi eu hystyried. Mae ffenestr eilaidd ar dalcen byngalo Cynlas ond o ystyried y pellteroedd, y dyluniad a chynigion i sgrinio nid ydym yn credu y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar fwynderau i'r fath raddau ac y gellir gwrthod y cais. Yn yr un modd, ystyriwyd hefyd yr eiddo rhwng y plot arfaethedig a'r A5 yn nhermau edrych drosodd a cholli preifatrwydd.

Roedd y caniatâd amlinellol a roddwyd yn 2012 o dan gyfeirnod 33C125H yn un am fyngalo newydd ynghyd ag annedd ddeulawr ar y safle mewn gosodiad tebyg i'r hyn a gafwyd o dan y cais hwn. Mae'r cynsail o gael annedd ddeulawr eisoes wedi ei dderbyn.

Effeithiau Draenio : Mynegwyd pryder wrth ddelio gyda'r caniatâd cynllunio amlinellol gwreiddiol ynglŷn â draenio dŵr wyneb a'r tebygrwydd y gallai'r safle weld llifogydd. Mae'r Cyngor Cymuned yn lleisio pryderon amhenodol ynglŷn â dŵr wyneb. Mae cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y cynnig ac mae hwnnw'n cael ei ystyried.

Effeithiau Priffyrdd : Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynnig. Roedd y caniatâd cynllunio amlinellol gwreiddiol yn cadw byngalo Cynlas gyda mynediad o ben cul-de-sac ffordd y stad oedd hefyd yn gwasanaethu'r 5 byngalo newydd oedd yn cael ei fwriadu bryd hynny. Yn y caniatâd amlinellol 33C125H i dymchwel byngalo Cynlas a chodi byngalo ac annedd ddeulawr ar y safle roedd un eiddo efo mynediad oddi ar ben cul-de-sac ffordd y stad a'r llall bron iawn ger groeslon ffordd y stad gyda'r A5.

Mae'r cais sy'n cael ei gynnig yn awr yn cadw byngalo Cynlas ac yn darparu mynedfa i gerbydau iddo yn nechrau ffordd y stad. Bydd mynedfa i'r plot newydd arfaethedig o ddiwedd cul-de-sac ffordd y stad. Ni fydd unrhyw gerbydau ychwanegol yn defnyddio ffordd y stad na'r hyn a ganiatwyd yn wreiddiol pan roddwyd caniatâd cynllunio i'r stad yn y lle cyntaf.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn un sydd yn groes i'r Cynllun Lleol. Fodd bynnag, mae'r safle wedi ei gynnwys o fewn ffin ddatblygu'r CDU a stopiwyd; mae'n cynrychioli plot mewnlenni ar stad breswyl ac mae i'r safle hefyd fantais o fod â chaniatâd amlinellol am annedd ddeulawr. Nid oes unrhyw mwy o draffig yn cael ei greu ar ben y cul-de-sac na'r hyn a gafodd ei gynnig yn wreiddiol. Mae manylion draenio yn cael eu trafod ar hyn o bryd ond ni ragwelir na ellir cytuno ar ddatrysiad, yn arbennig o ystyried i ganiatâd cynllunio diweddar gael ei roi ar gyfer datblygiad tebyg ar y safle hwn.

8. Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau a ganlyn a hefyd ddatrys y manylion draenio ac unrhyw amodau ychwanegol fydd eu hangen:

(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 system garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r system 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 system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(05) 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.

(06) 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 greddyau 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.

(07) 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.