

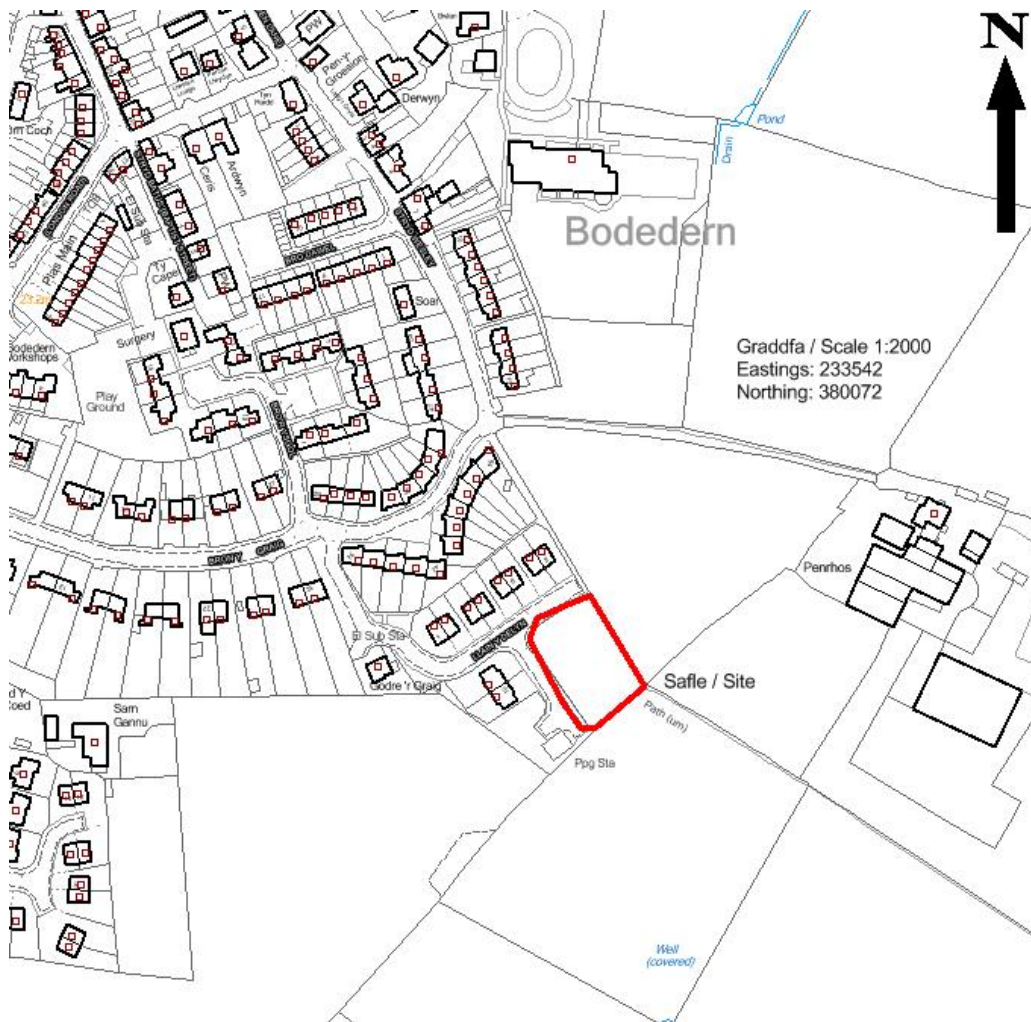
Rhif y Cais: 13C141B Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Grwp Cynefin**

**Cais llawn i godi 3 bar o anheddau un talcen ar dir yn / Full application for the erection of 3 pairs of semi-detached dwellings on land at**

**Llain y Delyn, Bodedern**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r safle wedi ei neilltuo o dan Bolisi 14 a Pholisi 38 Cynllun Lleol Ynys Môn ar gyfer gwelliannau amgylcheddol o dan ddyraniad FF21 (tir yn gyfagos i Bron Y Graig a neilltuwyd ar gyfer Grîn Bowlïo). Mae'r cais hwn yn gais sy'n mynd yn groes i'r dyraniad hwn.

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

Gwneir y cais yma i godi 3 phâr o dai pâr ar ddarn gwag o dir sy'n ffurfio bwnd pridd o'r gweddillion a gafwyd yn dilyn datblygu'r stad dai cyfagos.

Mae'r anheddau yn adlewyrchu dyluniad a deunyddiau'r stad bresennol ac maent yn cefnu ar lwybr cyhoeddus a chaeau agored.

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

Cydymffurfio gyda pholisïau'r cynllun datblygu

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 52 – Safleoedd Eithriad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

### **Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 6)**

**Nodyn Cyngor Technegol 2** – Cynllunio a Thai Fforddiadwy

**Nodyn Cyngor Technegol 12** – Dyluniad

**Nodyn Cyngor Technegol 22** – Adeiladu Cynaliadwy

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

**Cyngor Cymuned** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelodau Lleol** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Awdurdod Prifffyrdd** – yn awgrymu amodau

**Adain Draenio** – yr amodau yn foddhaol

**Dŵr Cymru-Welsh Water** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Galluogwr Tai Gwledig** – angen am dai lleol yn yr ardal. Mae'r cynllun wedi ei gynnwys yn rhaglen datblygu tai fforddiadwy'r gwasanaeth tai ac yn cael ei gyllido gan Grant Refeniw Llywodraeth Cymru a'i gefnogi gan y Gwasanaeth Tai.

**Swyddog Llwybrau Troed** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**JPPU** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

### **Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd**

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy anfon rhybuddion personol, gosod rhybuddion safle a hysbyseb yn y wasg â'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Mai, 2014. Ni chafwyd unrhyw sylwadau yn y swyddfa.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

13C141: Cais llawn i godi 22 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a dileu gwrychoedd ar dir ger Bron y Graig, Bodedern – Tynnwyd yn ôl 11/01/06

13C141: Cais llawn i godi 10 annedd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Bron y Graig, Bodedern – Caniatau 10/4/2008

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr Egwyddor o Ddatblygu:** Mae'r safle y tu fewn i ffin ddatblygu Bodedern yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac wedi ei neilltuo o dan Bolisi 14 a Pholisi 38 ar gyfer Cyfleusterau Hamdden a Chymuned, yn benodol creu grin bowllo. Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Oherwydd bod Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd gyda'i gilydd yn cyfateb i'r 'cynllun datblygu' i bwrpasau adran 54A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (yn awr Adran 38 Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004), rhaid i'r cynnig i ddatblygu tai ar y safle gael ei hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisiâu'r Cynllun Lleol sy'n benodol yn neilltuo'r safle ar gyfer Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol. Nid yw'r dewis hwn wedi ei ddefnyddio ers i'r Cynllun gael ei fabwysiadu yn 1996. Nid yw'r CDU a stopiwyd yn rhan o'r cynllun datblygu ond mae wedi cael ei fabwysiadu i bwrpasau rheoli datblygu. Mae'r safle y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDU a stopiwyd ac mae ei neilltuo i ddefnydd hamdden wedi ei ddileu o'r ddogfen hon gyda hynny'n adlewyrchu'r newid yn y blaenoriaethau o ran fframwaith ddatblygu. Mae'r cynnig yn un sy'n tynnu'n groes i bolisiâu'r Cynllun Lleol ac y mae wedi ei leoli y tu allan i ffin y CDU ac felly mae'n cael ei ystyried fel safle o eithriad ar gyfer 100% tai fforddiadwy.

Yn unol â'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru, mae'r Cyngor wedi llunio ei strategaeth aneddiadau yn y CDU a stopiwyd i gydbwysu anghenion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol o fewn fframwaith gynaliadwy. Mae rhyddhau safleoedd tai bychan, o fewn neu'n gyfagos i

aneddiadau gwledig sy'n bodoli, er mwyn darparu tai fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol, na fyddent fel arall yn cael eu dyrannu yn y cynllun datblygu, yn eithriad i'r polisïau ar gyfer darparu tai cyffredinol a rhaid ei gyfiawnhau'n llawn. Dylai'r tai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd o'r fath gyfarfod ag anghenion y bobl leol am byth a rhaid i safleoedd o'r fath fodloni'r holl feini prawf sy'n bodoli ar gyfer adeiladu tai.

Mae Polisi A8 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 52 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP7 y CDU a stopiwyd i gyd yn caniatáu i dir gael ei rhyddhau yn ychwanegol i'r hyn sydd ar gael er mwyn bodloni'r galw cyffredinol am dai fforddiadwy mewn lleoliadau priodol. Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn stad dai Cyngor Bron y Graig gyda mynediad addas ar gael. Mae wedi ei leoli ar barsel gwag o dir sy'n ffurfio rhan o safle eithriad Llain y Delyn a gymeradwywyd yn 2008.

**Yr Angen am y Datblygiad:** Er mwyn ystyried yr egwyddor o safle eithriadol, rhaid dangos bod angen lleol am dai fforddiadwy na ellir ei fodloni drwy'r:

Tai sydd ar werth neu ar rent;

Addasiadau neu welliannau i adeiladau presennol;

Unrhyw ganiatâd cynllunio sy'n bodoli;

Y dyraniadau tai a wnaed o dan bolisi cynllunio.

Mae Asesiad o'r Angen am Dai wedi ei gyflwyno i gefnogi'r cais ac sydd yn nodi bod angen am dai fforddiadwy yn y pentref a nod y cynllun yw bodloni'r angen hwnnw.

**Materion Dyluniad a Mwynderau:** Mae'r anheddau eu hunain yn dderbyniol o ran dyluniad ac maent yn adlewyrchu thema'r stad bresennol o ran gorffeniad, ac o ran llefydd i fyw sydd yn ddiogel a deniadol. Mae'r gosodiad a fwriedir yma yn cynhyrchu amgylchedd deniadol gyda gwaith plannu integredig i feddaldu'r cynllun. Nid yw'r cynnig yn debygol o gael effeithiau sylweddol ar fwynderau deiliaid cyfagos oherwydd eu bod wedi eu rhannu'n dda oddi wrth y cyfnod blaenorol o ddatblygu ar draws ffordd y stad oddi wrth bâr o eiddo pâr a gyda'i dalcen yn wynebu'r lleill. Mae'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar draws cefn y safle wedi ei ddiogelu fel rhan o'r cynllun.

**Materion Technegol:** Mae'r rhai yr ymgynghorwyd â hwy yn fodlon gyda'r manylion a gyflwynwyd o osod amodau.

## 7. Casgliad

Gall y safle gymryd y datblygiad a fwriedir yn eithaf cyfforddus. Mae'r cynllun yn bodloni angen sydd wedi ei gydnabod am dai fforddiadwy yn y pentref ac mae'n adlewyrchu'r cyfnod presennol o ddatblygu yn Llain y Delyn.

## 8. Argymhelliad

**Caniatáu'r cais** gydag amodau a gyda chytundeb adran 106 i sicrhau y darperir tai fforddiadwy:

**(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 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: Er lles mwynderau trigiannol.

**(03) 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.

**(04) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côt Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o greydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côt 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 dycnwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(05) 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 Côt Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o greydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Côt Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

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

**(06) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côt Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côt 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 Côt Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

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

**(07) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r system ddraenio ar gyfer oes y datblygiad gan gynnwys trefniadau ar gyfer ei mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgwymerwyr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y datblygiad wedyn y symud ymlaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau fod y safle'n cael ei ddraenio'n ddigonol

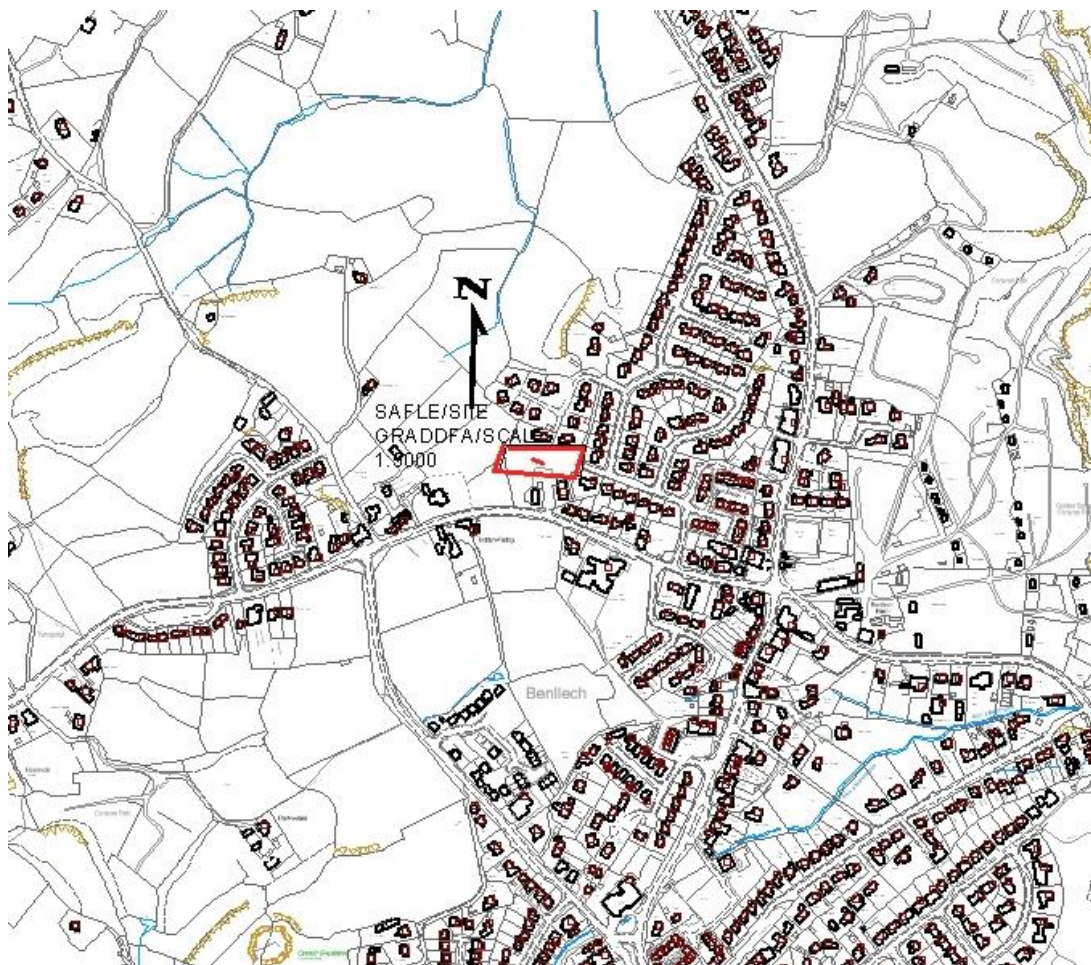
Rhif y Cais: 30C759 Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs K M Jones**

**Cais llawn i godi annedd newydd ar dir ger / Full application for the erection of a new dwelling on land adjacent to**

**Fairacre, Benllech**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Cais yn tynnu'n groes yw hon gyda argymhelliad i ganiatáu

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

Mae'r safle oddi ar y B5108 gyferbyn â Gorsaf Dân Benllech ac fe'i defnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer Ffair Benllech. Mae dau eiddo preswyl rhwng y safle a'r B5108 ac mae stad Swm y Don i'r gogledd ohono.

Mae'r safle wrth ymyl ond y tu allan i'r anheddiad diffiniedig ac o fewn yr AHNE.

Cynigir adeiladu annedd ddeulawr gyda mynediad i'r B5108.

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

Egwyddor datblygu

A fydd unrhyw niwed i fwynderau

Ystyriaethau priffyrdd

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49 – Pentrefi Diffiniedig

Polisi 53 – Tai Yng Nghefn Gwlad

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A6 – Anheddau yny Cefn Gwlad

Polisi D1 – Amddiffyn yr Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Safonau Dylunio

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 - AHNE

Polisi HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi HP6 – Anheddau yn y Wlad Agored

**Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 6, Chwefror 2014**

**Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio**  
**Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy**

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

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

**Aelodau Lleol** - Dim sylwadau

**Cyngor Cymuned** - Cymeradwyo

**CNC** - Dim gwrthwynebiad

**Dwr Cymru** - Amodau

**Priffyrdd** - Amodau

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Yr Egwyddor o Ddatblygu**

Yn unol ag Adran 70(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 mae'n rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol:

*"In dealing with such an application (planning) the authority shall have regard to the provisions of the development plan, so far as material to the application, and to any other material considerations"*

Rhaid i'r awdurdod gymryd i ystyriaeth yr holl ffactorau sy'n berthnasol i'r cais a rhaid i'r rheini fod yn ystyriaethau cynllunio.

Er y cydnabyddir bod y safle y tu allan i ffin yr anheddiad ystyrir y dylid cymryd ffactorau perthnasol eraill i ystyriaeth yn yr achos hwn.

O ran ei leoliad, mae wrth ymyl ffin y pentref ac mae datblygiadau i'r gogledd ohono ac i'r dwyrain. Mae'r B5108 i'r de. I'r gorllewin mae tŷ newydd wedi ei adeiladu. Yn sgil rhoi caniatâd ar gyfer y tŷ newydd hwn mae'r safle wedi ei "amgáu" i bob pwrpas. Mae newid i'r ffurf adeiledig yn y lleoliad hwn wedi arwain at amgylchiadau lle gellir ystyried bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol.

Ymhellach, defnyddiwyd y safle yn y gorffennol ar gyfer ffair ac, o'r herwydd gellir ystyried ei fod yn "dir llwyd". Mae hyd yn oed ei ddefnyddio fel rhan o ardd yr eiddo cyfredol yn rhoi'r safle yn y dosbarth o "dir a ddatblygwyd eisoes".

Dywed Polisi Cynllunio Cymru (Chwef 20140) yn 4.9.1:

"Dylid ffafrio tir a ddatblygwyd o'r blaen (neu Dir Llwyd) lle bynnag y bo modd, yn hytrach na safleoedd maes glas.

Mae 4.9.2 yn mynd ymlaen i ddweud:



“Mae'n bosib y gallai llawer o safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardaloedd adeiledig fod yn rhai addas i'w datblygu am y bydd eu haildefnyddio yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd. Mae hyn yn cynnwys safleoedd:

Mewn aneddiadau presennol ac o'u cwmpas, lle mae tir, eiddo masnachol neu dai sy'n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio ddigon”.

Yn ogystal â'r uchod ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy gyda mynediad rhwydd i siopau a mwynderau ar droed neu gyda thrafnidiaeth gyhoeddus.

### **Materion Mwynderau**

Ystyrir bod yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli mewn man sy'n cyfyngu ar unrhyw effaith ar fwynderau trigolion cyfagos ac nid ystyrir y bydd unrhyw niwed gormodol i fwynderau trigolion cyfagos.

Yn ogystal, o gofio ffurf y datblygiadau o'i gwmpas, nid ystyrir bod yr effaith weledol yn annerbyniol. O gofio bod y safle mewn AHNE mae'r cais yn glynu wrth y gofynion i ddatblygiadau mewn ardaloedd o'r math hyn.

### **Priffyrdd**

Ymgynghorwyd gyda'r Adran Briffyrdd ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

## **7. Casgliad**

Er bod y cais yn tynnu'n groes i bolisiâu cynllunio lleol, ystyrir bod amgylchiadau eithriadol yn yr achos hwn sy'n cyfiawnhau cymeradwyo. Mae'r cynigion yn cydymffurfio gyda'r egwyddorion a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru ac ystyrir bod hwn yn lleoliad cynaliadwy.

## **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) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Côt Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Côt 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 cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(03) 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 Côt 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 Côt Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

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

**(04) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Côt Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Côt 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 Côt Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

Rheswm: Lliniaru achosion newid hinsawdd a sicrhau y bydd yn gallu ymdopi ag unrhyw newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(05) 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: Er lles diogelwch ffordd

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

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

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

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

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

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

**(09) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.**

Rheswm: Er lles mwynderau

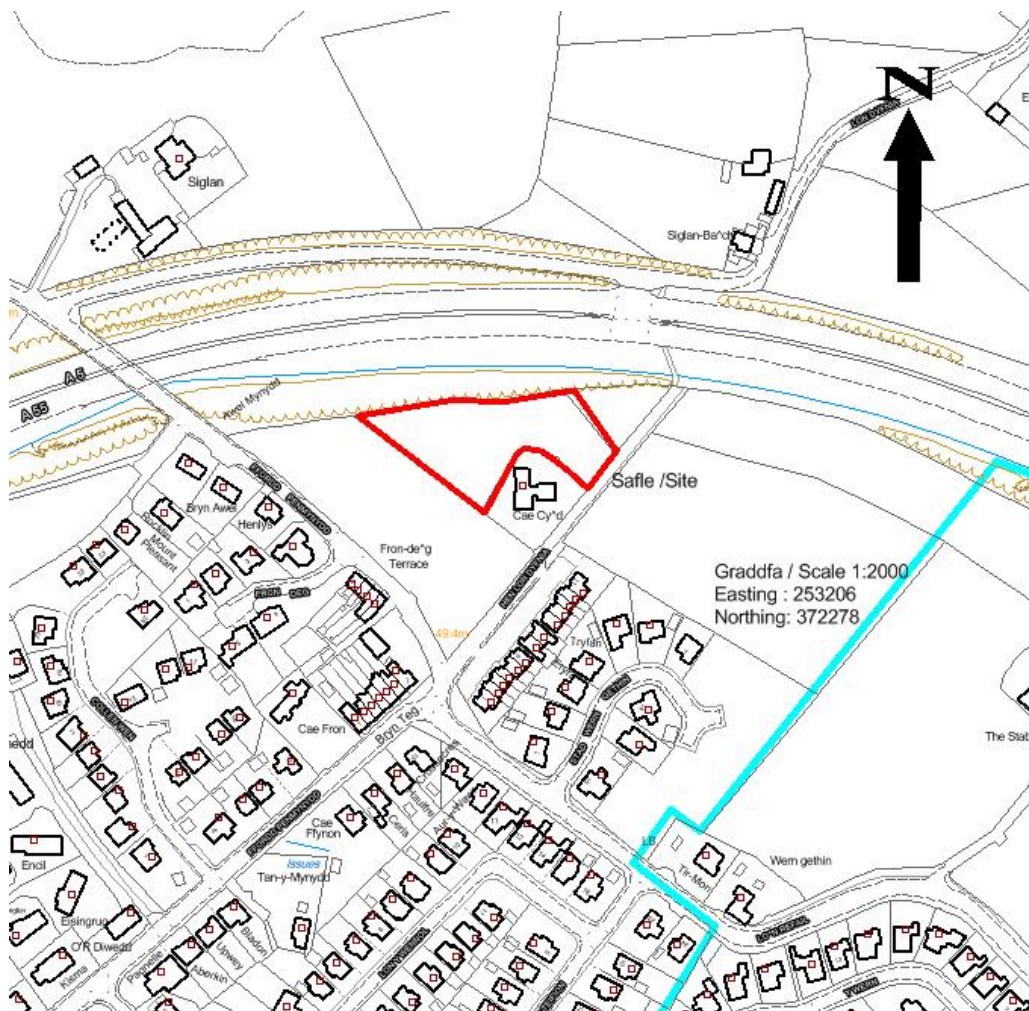
Rhif y Cais: 31C134E Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Roberts Construction Ltd**

**Cais llawn ar gyfer codi 5 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection of 5 dwellings together with the construction of a vehicular access on land adjacent to**

**Cae Cyd, Llanfairpwll**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/07/2014**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

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

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

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

Llecyn bychan o dir pori garw yn agos i briffordd yr A55 yw'r safle. Mae'r safle yn rhannol o amgylch annedd elwir yn Cae Cyd ac y mae'n ffryntio ychydig ar Lôn Dyfnia.

Ceir mynediad yn uniongyrchol oddi ar Lon Dyfnia ac wedi hynny ymlaen i Lon Penmynydd.

Mae hwn yn gais llawn i godi 5 annedd ddeulawr ar wahân ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi, a yw dyluniad yr eiddo yn dderbyniol ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal oddi amgylch neu ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos, neu'n cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

**3. Brif Bolisiau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio Ceir.

Polisi 31: Tirlunio

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf Codi Tai

Polisi 49: Pentrefi Diffiniedig

Polisi 52: Safleoedd Eithriad

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A3: Tai Polisi

Polisi D3: Yr Amgylchedd

Polisi D4: Yr Amgylchedd

Polisi FF12: Cludiant

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi TR10: Safonau Lleoedd Parcio.  
Polisi EN1: Cymeriad Tirwedd  
Polisi HP2: Dwysedd Tai  
Polisi HP3: Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd  
Polisi SG4: Cael Gwared a Charthion Aflan.  
Polisi SG6 : Dwr yn llifo Oddi ar yr Wyneb.

## **Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad, Chwefror 2014)**

### **Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

#### **Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad**

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

**Aelod Lleol – J Evans** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol – M Jones** – Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol – A W Mummery** – Dim ymateb hyd yma

**Cyngor Cymuned** – Dim ymateb hyd yma

**Dŵr Cymru** – Dim ymateb hyd yma

**Awdurdod Priffyrdd** – Dim ymateb hyd yma

**Draenio** – Yn gofyn am fwy o wybodaeth

**Iechyd yr Amgylchedd** – Dim ymateb hyd yma

#### **Ymateb gan Aelodau'r Cyhoedd**

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd - gosod rhybudd safle ger y safle, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyhoeddus a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg leol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 12 Mehefin, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

#### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

31C134 – Codi byngalo a garej ar dir yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Tynnwys yn ôl 27/11/90

31C134A – Codi byngalo ar blot 1 oddi ar Lôn Dyfnia, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Gwrthodwyd 19/12/91

31C134B – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 06/09/07

31C134C – Cais llawn i godi tri byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 20/11/12

31C134D - Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd newydd

ynghyd a chreu mynedfa newydd i cerbydau ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Caniatau 14/05/14

Hanes cynllunio tir cyfagos

31C170 – Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl yn cynnwys codi 24 o dai i brynwyr tro cyntaf ar ran o gae OS rhif 1426, Rhos Frondeg, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – diffyg penderfyniad – Gwrthodwyd Apêl ar 01/11/94

31C170A – Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl ar gae Ordnans rhif 1426, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 05/02/07 – Cytundeb Adran 106 – 01/02/07 (30% tai fforddiadwy)

31C170B/DA – Cais manwl i godi 11 annedd gan gynnwys 6 o anheddau pâr tair ystafell wely, 4 o anheddau tair ystafell wely gyda garej ac un annedd annibynnol 4 ystafell wely ynghyd ag adeiladu ffordd fynediad newydd, mynedfa i gerbydau o Hen Lôn Dyfnia ac adeiladu mynedfa i gerbydau o Lôn Penmynydd ar Gae Ordnans rhif 1427, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 09/02/10.

31C170C – Codi annedd a chreu mynedfa newydd i gerddwyr a cherbydau ar ran o Gae Ordnans rhif 1429, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 30/11/10

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor Datblygu** - Rhestrir Llanfairpwll fel Anheddiad Diffiniedig dan Bolisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd dan Bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y caniateir tai newydd ar safleoedd a neilltuwyd ar gyfer tai neu ar safleoedd eraill o fewn y Ffin Ddatblygu. Cadarnheir hyn ym Mholisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Cynllun Lleol Ynys Môn; fodd bynnag, mae o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er nad yw'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd wedi cael ei fabwysiadu'n llawn, oherwydd aeddfedrwydd y gwaith o baratoi'r cynllun, mae'n ystyriaeth berthnasol y gellir rhoi cryn bwys arni wrth ddelio gyda cheisiadau cyfredol.

Oherwydd bod y safle o fewn y ffin ddatblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, gellir cefnogi'r cynnig ar sail polisi.

Mae'r egwyddor o ddatblygu wedi ei sefydlu gyda rhoi'r caniatâd cynllunio amlinellol am 5 uned o dan ganiatâd cynllunio 31C134D ac mae'r cais hwn yn adlewyrchu'n agos iawn y cynlluniau a gymeradwywyd bryd hynny.

**Dyluniad** – Mae graddfa a dyluniad yr anheddau arfaethedig yn debyg i'r rhai a welir ym mhentref Llanfairpwll. Mae digon o le o fewn y safle i gymryd y cynnig heb i hynny gyfateb i or-ddatblygu'r safle er niwed i'r eiddo presennol neu i'r ardal oddi amgylch.

**Yr effaith ar eiddo cyfagos** – Mae'r anheddau wedi eu lleoli a'u gosod yn ofalus o fewn y safle er mwyn diogelu mwynderau'r eiddo cyfagos.

Mae'r annedd agosaf i Cae Cyd wedi ei lleoli tua 4 metr i ffwrdd o ffenestr gefn yr ystafell fyw sy'n gwasanaethu anecs. Fodd bynnag, nid yw'r ffenestr hon ond yn un o dair sy'n darparu goleuni i'r ystafell. Er nad yw yn cydymffurfio'n llawn gyda'r cyfarwyddyd a geir yn y CCA - Nodyn Cyfarwyddyd 8: Agosrwydd Datblygiad, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn yr achos hwn yn niweidio'r

mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd oherwydd bod y ddwy ffenestr arall yn edrych allan ar ardal gardd Cae Cyd. Ar hyn o bryd mae coed conifferaidd uchel yn yr ardd sy'n rhedeg ar hyd y rhan fwyaf o derfyn Cae Cyd gyda safle'r cais ac nid ydym yn credu y bydd codi annedd ar dir yn union gyfagos i Cae Cyd yn golygu y bydd mwy o or-gysgodi na'r hyn sydd yno'n barod.

Yn ychwanegol i hyn, fel rhan o'r cynnig, bydd ffens goed 1.8 metr o uchder yn cael ei chodi ar hyd terfyn Cae Cyd a'r annedd arfaethedig a bydd hynny'n sicrhau na fydd y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y cynnig.

Cedwir y gwaith plannu ar hyd ffin ogledd orllewinol y safle a bydd hynny'n diogelu mwynderau'r annedd gyfredol a'r rheiny y rhoddwyd caniatâd ar eu cyfer dan ganiatâd cynllunio 31C170A ond sydd heb eu hadeiladu hyd yma.

**Yr effaith ar yr ardal gyfagos** – Mae gwibffordd yr A55 yn atalfa ffisegol a gweledol amlwg rhwng yr anheddiad a'r cefn gwlad agored y tu draw iddo. O'r herwydd, nid yw'r cynnig yn rhoi'r argraff ei fod yn ymwithio i gefn gwlad agored ac oherwydd yr ymdeimlad o amgáu sy'n cael ei greu gan yr A55, gellir ei ystyried yn estyniad rhesymol i'r anheddiad. Bydd y sgrinio cyfredol ar y safle yn cael ei gadw a bwriedir codi ffens acwstig ar hyd ffiniau'r safle gyda'r A55 gyfagos. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal ac ni fydd codi pum uned ddeulawr ar wahân yn rhywbeth na fydd yn gweddu gyda'r ardal o gwmpas.

**Priffyrdd** - Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd ymateb wedi dod i law gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, nodir bod y fynedfa newydd arfaethedig yn union yr un fath â'r fynedfa a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 31C134B a'r un a ystyriwyd o dan gais 31C1343D ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau ar y pryd.

## 7. Casgliad

Er bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae digon o le ar y safle i allu cymryd y datblygiad heb iddo gael ei weld fel gor-ddatblygu'r safle. Ni fydd codi pum annedd ar y safle yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith andwyol ar yr ardal oddi amgylch nac ar ddiogelwch y briffordd. Mae graddfa a dyluniad yr eiddo yn debyg i'r rhai a welir yn yr ardal.

## 8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

**(02) Rhaid cyflwyno sampl o'r brics wynebu y bwriedir eu defnyddio i adeiladu'r anheddau i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau neu fel all gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

**(03) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o greydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.**

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

**(04) 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 1 o greydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).**

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

**(05) 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 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 cadernid yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

**(06) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.**

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