

Rhif y Cais: 14C164D Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ian Edwards

Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi par o anheddau un talcen a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Outline application with some matters reserved for the erection a pair of semi-detached dwellings and the creation of a vehicular access on land adjacent to

Tryfan, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn i godi dwy annedd bâr gyda dim ond y dull o gael mynediad i'r safle yn cael ei ystyried fel rhan o'r cais hwn.

Mae'r tir yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd i bwrsasau amaethyddol. Mae'r safle'n gorwedd ger yr eiddo a elwir yn Tryfan ar ffin anheddiad Trefor.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Mae'r cynllun yn wahanol i'r cais blaenorol. Mae'r tro yn y ffordd yn beryglus a bydd y cais yn cynhyrchu traffig ychwanegol. Fe ymddengys mai'r bwriad yw gwerthu'r eiddo ac nid eu cadw i ddefnydd teuluol. Yn anhapus gyda'r sefyllfa.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn byddwn yn dweud bod y fynedfa i'r safle wedi ei gymeradwyo o dan gais cynllunio cyfeirnod 14C164A oedd yn gais am annedd marchnad agored.

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Y manylion draenio yn foddhaol.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 4ydd Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 4 llythyr wedi eu derbyn yn yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion fel a ganlyn:

- i) Bydd y cynnig yn dominyddu ac yn ormesol
- ii) Bydd y cynnig yn golygu colli goleuni a phreifatrwydd i'r eiddo cyfagos.
- iii) Yn groes i Bolisi 50
- iv) Ni fydd y cynnig yn fforddiadwy i deuluoedd lleol ac ni fu unrhyw angen am anheddau yn yr ardal hon ers y 1960au.
- vi) Yr effaith ar yr Iaith Gymraeg.

Codwyd rhai materion eraill nad ydynt o bwys ynglŷn â'r cais blaenorol, gyda'r llythyrwr yn tybio ei fod ar gyfer teulu/annedd amaethyddol. Cais amlinellol oedd cais cynllunio cyfeirnod 14C164A am un annedd ac roedd y cynnig am annedd marchnad agored ac nid am annedd amaethyddol.

Lleisiwyd pryderon hefyd ynglŷn â'r posibilrwydd o ddatblygu'r safle gyda dwy uned ychwanegol. Ni allaf wneud unrhyw sylwadau ar unrhyw geisiadau yn y dyfodol oherwydd fe ymdrinnir â hwy ar eu nodweddion unigol gan roi ystyriaeth i'r holl bethau o bwys fydd yn bodoli ar y pryd.

Mewn ymateb i'r materion hyn byddwn yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

- i) Cais amlinellol yw hwn ac mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dweud y bydd uchder arfaethedig yr unedau rhywle rhwng 6.8 a 7.5 metr. Mae uchder crib yr eiddo cyfagos oddeutu 5.3 metr o uchder. Byddai'r annedd arfaethedig felly rhwng 1.5 a 2.2 metr yn uwch na'r eiddo cyfagos. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal ac mae'r cynnig yn adlewyrchu'r 4 eiddo teras elwir yn Awelfor. Bydd yr anheddau wedi eu lleoli tua 8 metr i ffwrdd o dalcen Tryfan, ac oherwydd y pellter hwn a'r ffaith bod eiddo deulawr yn bur agos ni fydd y cynnig yn rhoi datblygiad fydd yn dominyddu ac yn ormesol.
- ii) Er nad yw'n cydymffurfio'n llawn gyda'r cyfarwyddyd a geir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Nodyn Cyfarwyddo 8: Agosrwydd Datblygiad, nid ydym yn credu y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael ei mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd. Y pellteroedd a argymhellir rhwng agweddau eilaidd a drychiadau ochr yw 9 metr. Bydd talcen yr annedd arfaethedig agosaf tua 8.2 metr i ffwrdd oddi wrth dalcen Tryfan. Mae tair ffenestr yn nhalcen Tryfan wedi eu lleoli yn y llofa, y gegin a'r ystafell amlbwrpas. Ni fydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli cyn belled yn ôl â'r ystafell amlbwrpas. Ffenestr y llofa yw un o'r ddwy ffenestr sy'n rhoi goleuni i'r ystafell hon. Bydd talcen yr annedd arfaethedig tua 8.2 metr i ffwrdd o ffenestr cegin Tryfan. Dim ond rhan o'r annedd arfaethedig fydd wedi ei lleoli yn uniongyrchol o flaen ffenestr y gegin. Bydd rhoddi ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio ynghyd â sgrinio ar y terfyn, fel ffensio, neu wrychoedd yn sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos i'r fath raddau ac y dylid gwrthod y cais.

iii) Byddir yn delio â'r mater hwn yn yr adran 'Prif Ystyriaethau Cynllunio' isod.

iv) Gan mai cynnig am ddwy uned yn unig yw hwn nid yw'n bodloni'r trothwy ar gyfer cael 'unedau fforddiadwy'. Fodd bynnag, mae tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a data a dderbyniwyd gan y galluogwr tai gwledig yn cadarnhau bod eiddo yn yr ardal o fewn y pris £120-125,000 yn rhai sydd o fewn yr ystod fforddiadwy i bobl leol. Nid oes unrhyw anheddau newydd wedi eu hadeiladu yn yr anheddiad o fewn y 10 mlynedd ddiwethaf. Mae tystiolaeth bellach a ddarparwyd gan y Galluogwr Tai Gwledig yn dangos nad oes unrhyw ddata penodol ar gyfer Trefor ond bod yna ymgeiswyr sydd wedi cofrestru diddordeb gyda Tai Teg am eiddo 2 a 3 ystafell wely yn y pentrefi cyfagos ac oherwydd ei agosrwydd i Fodedern, Bryngwran a phentrefi eraill, rhagwelir y byddai yna ddiddordeb yn yr eiddo hyn.

v) Yn ystod paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol mae effaith datblygu preswyl ar yr Iaith Gymraeg yn y cymunedau wedi ei ystyried fel na fydd yn rhaid i hyn gael ei ymchwilio ymhellach yn ystod y proses o wneud penderfyniadau ar ddatblygiadau preswyl bychan. Oherwydd mai datblygiad bychan ydyw, nid yw'r cynnig yn sbarduno'r angen i gyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fel rhan o'r cynnig. Fel y dywedwyd uchod, mae Trefor wedi ei ddiffinio fel anheddiad rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn sy'n golygu y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' i anheddau sengl o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C164A – Cais amlinellol i godi annedd ar dir ger Tryfan, Trefor – Caniatáu 16/10/12.

14C164C.VAR - Cais i amrywio amod (04) a (05) o ganiatâd cynllunio 14C164A er mwyn creu mynedfa newydd i gerbydau a chreu wal derfyn newydd ar dir ger Tryfan, Trefor - Caniatáu 02/04/14

Hanes safle tir cyfagos

14C164 – Estyniad i'r adeilad amaethyddol presennol ar dir yn Fferm Star, Trefor – Caniatáu 23/10/01.

14C164B – Cais llawn i altro ac ymestyn, addasu adeilad allanol yn anecs, ac adeiladu estyniad i gwrtil Fferm Star, Trefor – Caniatáu 13/09/13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwestwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad. Er mai cynnig yw hwn i godi dwy annedd bâr fe ellir cefnogi'r cynnig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn oherwydd bod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth yn cadarnhau bod angen am eiddo o'r maint hwn yn yr ardal. Nid oes unrhyw anheddau wedi eu hadeiladu yn yr anheddiad yn y 10 mlynedd ddiwethaf.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Trafodwyd y mater hwn yn fanwl o dan yr adran cyhoedduswyd uchod. Mae'r pryderon a godwyd mewn perthynas â'r cynnig wedi eu hystyried yn llawn ac nid ydym yn credu eu bod yn ddigonol i allu gwarantu gwrthod y cais.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod mae'r safle'n gorwedd ar ffin yr anheddiad ac yn gorwedd yn union gyfagos i'r annedd a elwir yn Tryfan. Ceir cymysgedd o fathau o dai yn yr ardal. Mae'r eiddo sydd yn union gyfagos, sef Tryfan yn dy unllawr ond ceir rhes o eiddo teras deulawr yn nes at groeslon y B5112 a'r B5109. Mae'r cynnig felly yn estyniad bychan rhesymegol i'r pentref ac ni fydd yn niweidio cymeriad yr ardal oddi amgylch.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau nad ydych yn dymuno cyflwyno unrhyw sylwadau ar y cais cyfredol. Mae'r dull o gael mynediad i'r safle eisoes wedi ei gymeradwyo o dan gais cynllunio cyfeirnod 14C164C/VAR.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i'r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio'r ardal oddi amgylch nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y ffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unfurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) 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), (neu unrhyw beth cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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.

(07) 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 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), (neu unrhyw beth cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(08) 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), (neu unrhyw beth cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(09) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

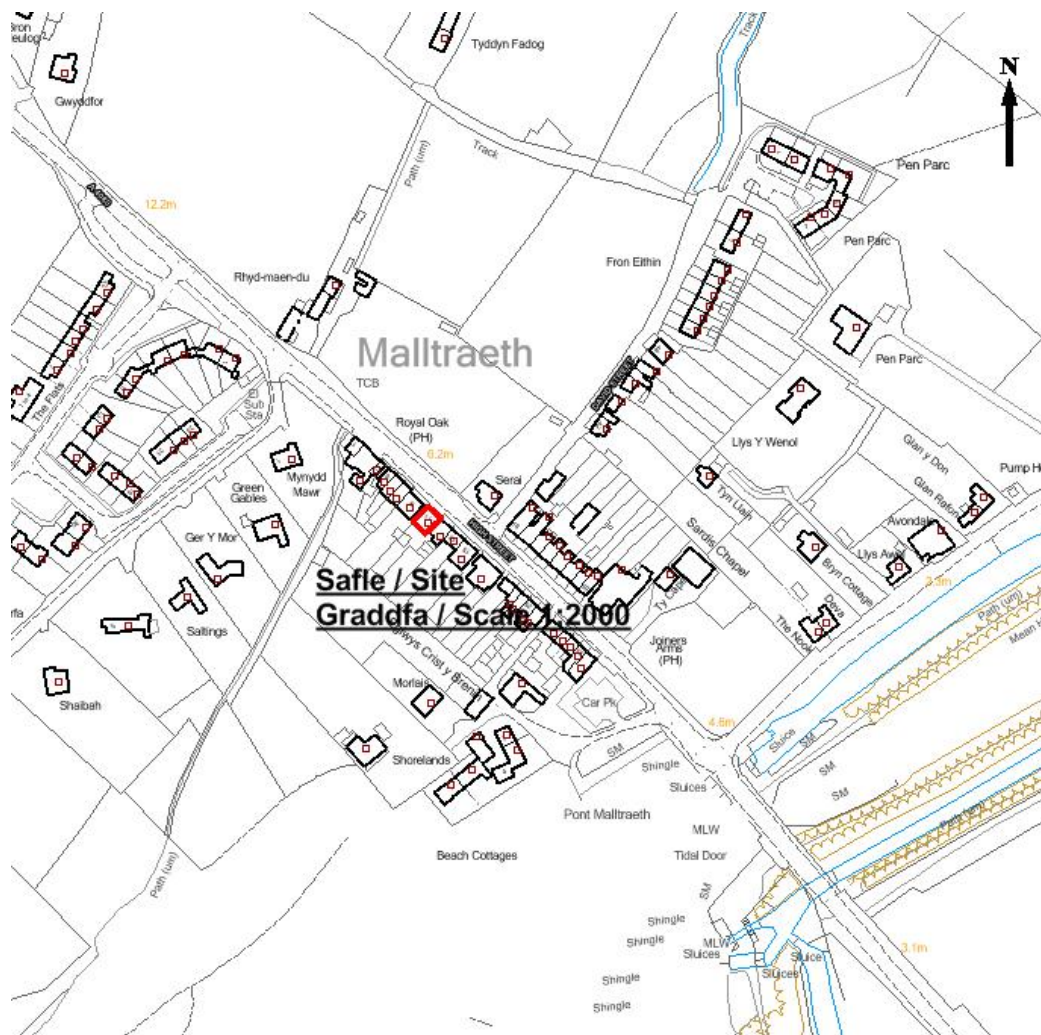
Rhif y Cais: 15C147A Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Davies

Cais llawn ar gyfer newid defnydd llawr gwaelod yr annedd o fod yn ddefnydd preswyl i ddefnydd cymysg o preswyl neu manwerthu yn / Full application for the change of use of ground floor of the dwelling from residential use to mixed use of residential or retail at

11 High Street, Malltraeth



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â'r gofynnon ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn i newid y defnydd o lawr gwaelod yr eiddo ar gyfer defnydd cymysg, sef defnydd preswyl ac adwerthu.

Eiddo diwedd teras, deulawr yw hwn o flaen y briffordd yng nghanol pentref Malltraeth ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fydd y cynnig yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos neu'r cyffiniau ac a fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 2 – Swyddi Newydd

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 19 – Shopio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Swyddi

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EP4 – Cyfeloedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig

Polisi EP9 – Adwerthu y tu Allan i'r Canolfannau Presennol

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, Y Cyng. P. Rogers – Dim ymateb hyd yn hyn.

Aelod Lleol, Y Cyng. A. Griffith – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Dim ymateb hyn yn hyn

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle; cyhoeddi

rhybudd yn y wasg leol a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10fed Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

15C147 – Newid defnydd y salon ac ystafell staff i lolfa a gegin yn 11 High Street, Malltraeth – Caniatau 21/10/05

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Defnyddiwyd yr eiddo fel lle trin gwallt yn y gorffennol ond yn 2005 aethpwyd yn ôl i'w ddefnyddio i ddibenion preswyl. Mae'r cynnig yn golygu newid defnydd o'r llawr gwaelod yn unig ac ni fwriedir gwneud unrhyw waith ar y tu allan i'r adeilad. Mae'r safle o fewn y prif stryd yn y pentref ac mae cyfleusterau i barcio ar y stryd a maes parcio gerllaw. Nid ystyrir y byddai newid y defnydd o'r llawr gwaelod i ddefnydd cymysg, sef defnydd preswyl ac adwerthu, yn cael effaith andwyol ar fwynderau.

Effaith ar yr ardal gyfagos – Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur.

Y prif amcan ar gyfer dynodi ardal yn AHNE yw cadw a gwella ei phrydferthwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw dibenion yr AHNE mewn cof a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod o blaid cadw prydferthwch naturiol yn y lle cyntaf. Cynnig yw hwn ar gyfer newid defnydd yr adeilad yn unig ac ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr eiddo ac felly ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd o'i gwmpas.

Diogelwch Priffyrdd - Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni chafwyd unrhyw ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd. Fodd bynnag, oherwydd bod y safle'n agos i faes parcio cyhoeddus ac oherwydd iddo gael ei ddefnyddio i ddibenion adwerthu yn y gorffennol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ni fydd y cynnig yn niweidio'r cyfleusterau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd.

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 ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 27/06/2014 o dan gais cynllunio rhif 15C147A.

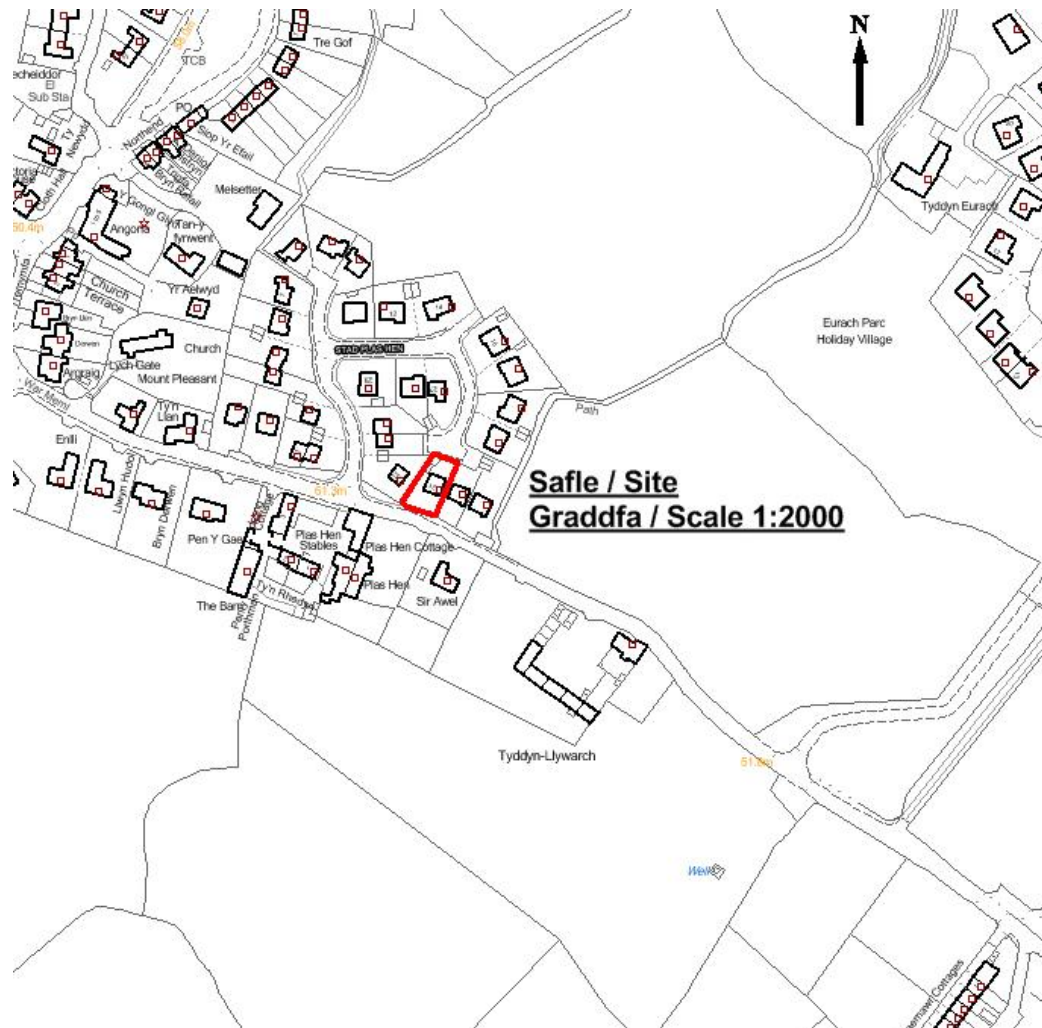
Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Rhif y Cais: 21C158 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Stephen Hayward

**Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at
21 Stad Plas Hen, Llanddaniel**



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn rhiant i swyddog perthnasol fel a nodir yn y cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Stad Plas Hen ym mhentref Llanddaniel. Mae ffyrnt yr annedd yn wynebu'r ffordd fawr sy'n arwain at y gyffordd gyda'r A4080.

Mae'r cynnig yn un i godi estyniad deulawr y tu cefn i'r annedd sy'n wynebu pen ffordd y stad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw lleoliad a dyluniad yr estyniad yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP 7a - Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (6ed Argraffiad), Chwefror 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Victor Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Hywel Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/07/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd yr estyniad arfaethedig i'r drychiad cefn yn darparu ystafell wely newydd ar y llawr cyntaf ac ystafell fwyta ar y llawr gwaelod. Ni fydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd bydd y ffenestri yn y cefn yn edrych dros ffordd y stad; bydd y ffenestr ochr yn edrych dros ardd yr ymgeisydd. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn edrych yn anghydnaws ar y stad.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer y cynnig yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r tai presennol ac o'r herwydd ni fydd yn edrych yn anghydnaws.

Yn fy marn i, ni fyddai'r cynnig yn cael effaith ar unrhyw eiddo cyfagos oherwydd ei fod yn edrych drostynt ac ni fyddai'r dyluniad yn cael effaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganietier gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 19/06/2014 o dan cais cynllunio rhif 21C158.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

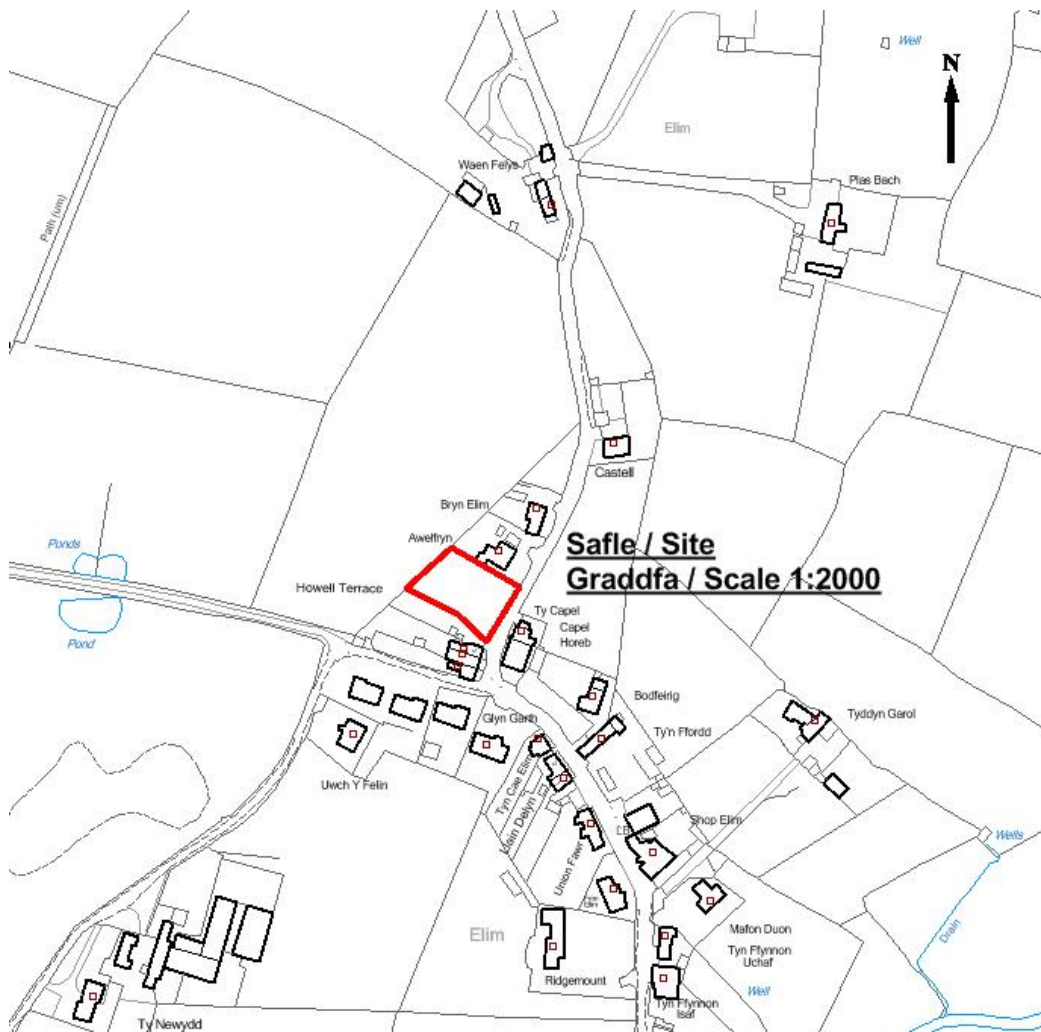
Rhif y Cais: 47C139 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Ifor Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land adjacent to

Awelfryn, Elim, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 30/07/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â'r gofynnon ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un amlinellol i godi annedd annibynnol gyda'r holl faterion yn cael eu cadw yn ôl ar gyfer eu hystyried yn y dyfodol.

Ar hyn o bryd, mae'r tir yn cael ei ddefnyddio fel padog ac mae rhwng dau eiddo sef Awelfryn ac 1 Rhes Howell. Mae'r safle yn anheddiad Elim.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. J Griffiths – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. K P Hughes – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. Ll M Huws – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru – Awgrymu amodau

Priffyrdd – Awgrymu amodau

Draenio – Gofyn am wybodaeth bellach.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10fed Gorffennaf, 2014 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn y swyddfa hon.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes blaenorol i'r safle.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Elim fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref bychan a chlwstwr yn y cefn gwlad dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar ffin anheddiad yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn cadarnhau Polisi 50. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd mae'r safle union wrth ymyl yr eiddo a adwaenir fel Awelfryn ac 1 Rhes Howell.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Mae'r safle'n mesur oddeutu 24m x 36m. Mae digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny gael effaith ar y mwynderau y mae deiliaid yr eiddo cyfagos yn eu mwynhau ar hyn o bryd. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y broses ddylunio hefyd o gymorth i sicrhau na fydd y cynnig yn niweidio mwynderau'r eiddo cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Mae'r cynllun 'esboniadol' a gyflwynwyd yn dangos y bydd yr eiddo arfaethedig wedi ei leoli ar ongl yn y safle. Mae'r rhan fwyaf o'r eiddo yn yr ardal leol yn wynebu'r ffyrnt. Mae'r ymgeisydd wedi cael gwybod nad yw'r cynnig fel y cafodd ei gyflwyno'n dderbyniol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am gynllun yn dangos lleoliad yr annedd yn wynebu'r briffordd.

Diogelwch y Briffordd – Hyd yma, ni chafwyd ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal oddi amgylch nac ar ddiogelwch y briffordd.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion isod a gadwyd yn ôl, sef maint, gwedd yr adeilad(au) a thirlunio'r safle.

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) a gadwyd yn ôl ac y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gydag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â 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 rhoddir 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: Cydymffurfio gydag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) 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 greydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru). 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.

(07) 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), (neu unrhyw cyfatebol dilynol a / neu safon fel y gallai fod mewn grym ar adeg cofrestru).

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

(08) 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). (neu unrhyw safon gyfatebol ddilynol ac/neu safon a all fod mewn grym ar adeg cofrestru.

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

(09) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(10) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol â'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(11) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd rhif darlun 1326/15 cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(12) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(13) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(14) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arasll fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(15) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(16) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwywyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(17) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gymeradwywyd fel a ddangoswyd ar y cynllun a amgaewyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

(19) 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 llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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