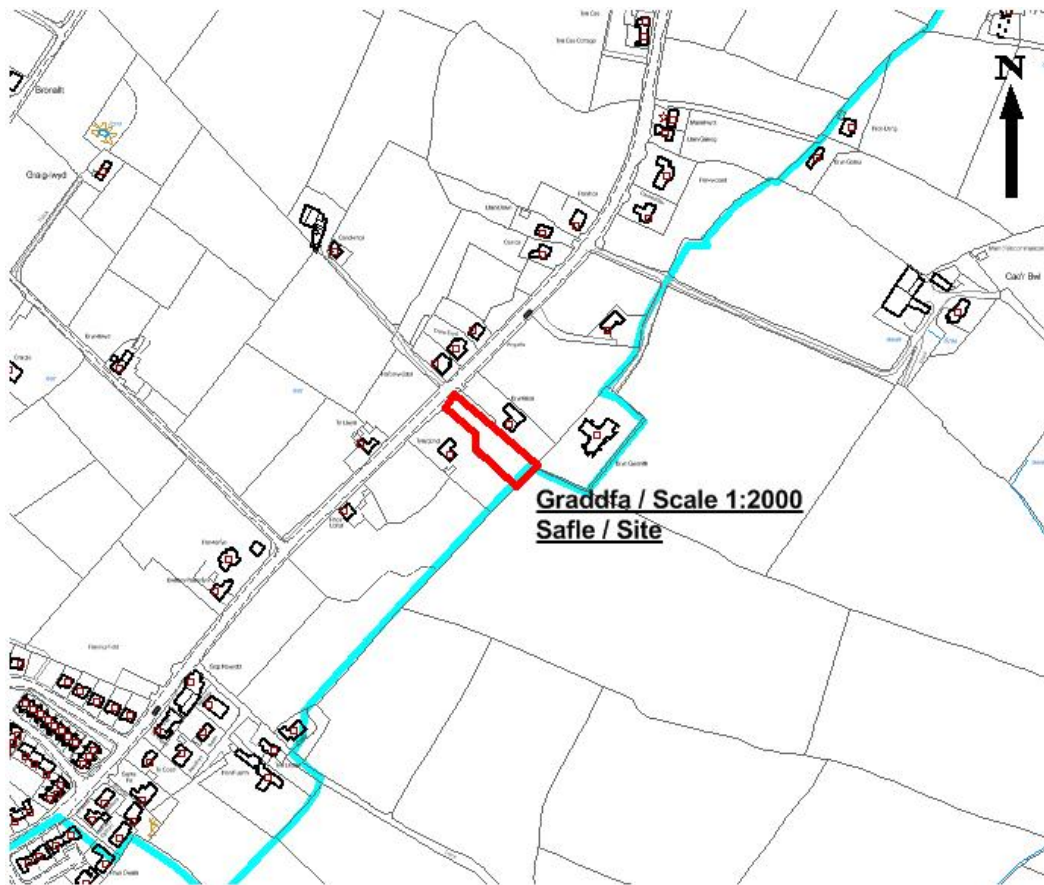


Rhif y Cais: **36C63H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Derfel Griffiths

**Cais llawn ar gyfer codi modurdy yn / Full application for the erection of a garage at
Rhos Anedd, Rhostrehwfa**



Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan berthyn i un o Swyddogion yr Awdurdod.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais o fewn cwrtill annedd o'r enw Rhos Annedd. Mae'r safle yn wynebu'r briffordd B4422 rhwng Llangefni a Rhostrehwfa.

Y cynnig yw codi garej sengl wedi ei lleoli i'r gogledd o'r annedd a addaswyd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yma yw a fyddai'r garej arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cymdogion.

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 Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd cyhoedduswydd i'r cais mewn dwy ffordd. Lleolwyd rhybudd ger y safle a rhoddwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar

gyfer derbyn sylwadau yw 06/10/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36C63 – Ffurio mynedfa amaethyddol yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 30.9.87.

36C63A – Dymchwel y garej bresennol a chdoi garej ddwbl ar y safle yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 9.5.97.

36C63B – Codi ystafell haul yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 13.9.01.

36C63C – Codi annedd ar dir ger Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 7.9.06.

36C63D – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 6.11.08.

36C63E – Cais amlinellol i godi annedd a garej ar dir yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Gwrthodwyd – 4.2.10

36C63F – Newid defnydd rhan o garej yn uned breswyl yn Tynyngogl, Rhostrehwfa – Caniatáu 23.07.10.

36C63G – Cais llawn i newid defnydd y modurdy i annedd ynghyd ag addasu yn Tyn y Gongl, Rhostrehwfa – Caniatáu 08/12/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig yw hwn i godi garej sengl wedi ei lleoli i'r gogledd o'r annedd a elwir Rhos Annedd. Bydd arwynebedd llawr y garej yn 34.5 metr sgwâr.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar eiddo cyfagos oherwydd mae digon o le ar y safle ar gyfer y cais.

Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn dderbyniol gan y byddai'n matsio'r annedd bresennol; ac o ganlyniad byddai'n gweddu gyda'r lle.

Nid ydym yn credu y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar unrhyw eiddo cymdogion oddi amgylch i'r graddau y dylid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod y datblygiad arfaethedig yn un derbyniol. Felly ystyrir y dylid caniatáu'r cynnig gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau isod.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

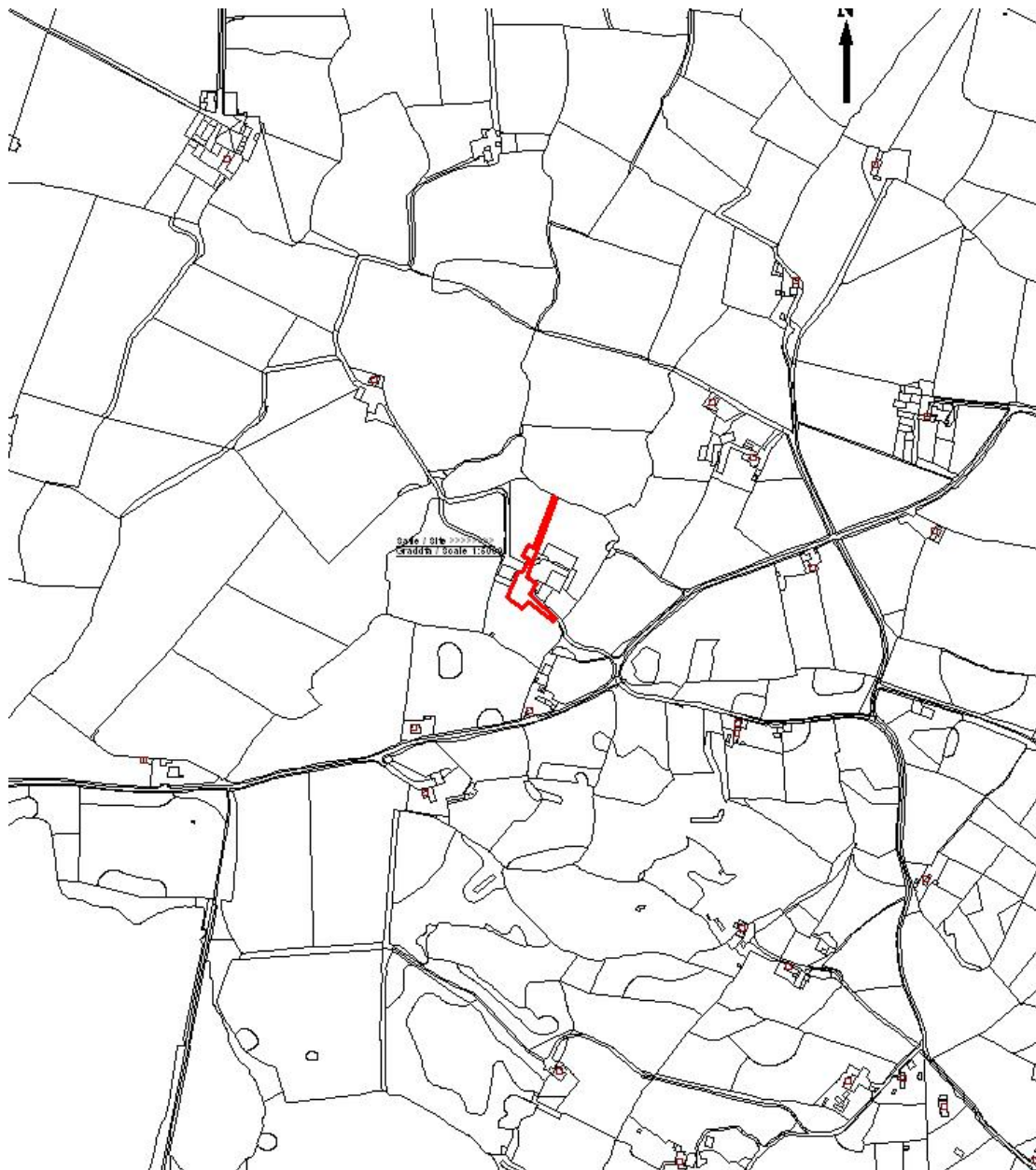
Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Rhif y Cais: **38C149B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Carys Edwards

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a codi annedd a creu mynedfa i gerbydau ar dir yn / Full application for the demolition of the existing dwelling together with the erection of a new dwelling and construction of a vehicular access on land at

Llanddygfael Hir, Llanfechell

Pwyllgor Cynllunio: 01/10/2014

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol yn y Cyngor fel sy'n cael ei ddisgrifio yn y cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn cael ei gyflwyno i ddymchwel annedd ddeulawr sydd wedi ei harchwilio'n fewnol gan swyddogion ac sydd mewn cyflwr gwael. Mae'r annedd bresennol wedi ei lleoli wrth fynedfa i iard fferm weithredol ac y mae ar hyn o bryd yn rhannu'r un fynedfa i gerbydau.

Y bwriad yw adeiladu annedd ddeulawr o ddull dormer yn lle'r annedd bresennol. Byddai i'r annedd do llechi a byddai'r deunyddiau allanol yn cynnwys llawer iawn o waith cerrig. Byddai'n cael ei gosod fel ei bod yn wynebu i ffwrdd oddi wrth iard y fferm, ond byddai'n dal i ddefnyddio rhan o droedbrint yr annedd bresennol. Mae cwrtil preswyl, ffordd yn rhoi mynediad a gwaith trin mewn rhan o gae amaethyddol hefyd yn ffurfio rhan o'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu mewn perthynas â pholisïau cynllunio o bwys ar anheddau a adeiledir yn lle rhai eraill.
- Ystyriaethau tirwedd mewn perthynas ag Ardal Dirwedd Arbennig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 54 - Codi Tai Newydd yn Lle Hen Rai.

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Tirwedd

Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad

Polisi D25 – Tirwedd

Polisi D26 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dylunio

Polisi EN2 – Tirwedd

Policy HP9 - Codi Tai Newydd Gwledig yn Lle Hen Rai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Cyng Llinos Medi Huws) - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Cyng John Griffiths) - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Cyng Kenneth P. Hughes) - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Adran Briffyrdd – No response at the time of writing the report

Adran Draenio - Yn argymhell gwybodaeth o ran draenio'r tir

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

Dwr Cymru – Dim sylwadau

Gosodwyd rhybudd safle ger y safle ac anfonwyd llythyrau unigol i eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais yn y wasg yn lleol oherwydd bod y datblygiad o fewn gosodiad adeiladau rhestredig. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 26/09/2014. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C149: Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi adeilad amaethyddol newydd yn Llanddygfael Hir, Llanfechell. Caniatâd amodol 10.09.96.

38C149A: Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol a gwneud gwaith altro ac ymestyn i'r annedd a chreu ffordd newydd yn Llanddygfael Hir, Llanfechell. Caniatad amodol 03.10.13.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyflwyniad: Mae'r adroddiad yn ystyried pa mor dderbyniol yw adeiladu annedd yn lle un arall mewn perthynas â pholisiau cynllunio.

Rhodddwyd caniatâd i'r annedd breswyl bresennol sydd i'w dymchwel ar gyfer gwaith altro ac ymestyn (38C149A) yn 2013. Wrth brosesu'r cais cynllunio nodir bod yr annedd mewn cyflwr gwael iawn. Roedd y gwaith altro a'r ymestyn wedi ei gyfyngu i estyniad bychan yn y ffrynt a'r cefn a gwaith ar rai elfennau strwythurol eraill. Roedd trac newydd a lle troi sy'n debyg i'r hyn sydd yn y cais presennol yn ffurfio rhan o'r cynigion gafodd eu cymeradwyo.

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Polisi 54 Cynllun Lleol Ynys Môn yn caniatáu i anheddau presennol gael eu newid o fewn y cefn gwlad cyn belled ag y bo'r meini prawf rhestredig wedi eu bodloni, sef yn bennaf y bydd yr annedd arfaethedig ar yr un safle a'i bod yn adlewyrchu maint, graddfa a mas yr annedd bresennol. Mae Polisi HP9 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn cynnwys darpariaethau tebyg ond yn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar faint yr annedd newydd.

Yn seiliedig ar yr hanes cynllunio a'r ymweliad safle, mae'n amlwg bod defnydd preswyl cyfreithlon i'r adeilad. Hefyd, yn seiliedig ar archwiliad o'r eiddo, yr hanes cynllunio a'r adroddiad strwythurol sydd hefo'r cais cynllunio, fe allai'r eiddo gael ei adnewyddu ond byddai hyn angen llawer o waith ailadeiladu a byddai hynny'n cyfateb i godi annedd newydd.

Mae'r datblygiad arfaethedig yn ymgorffori rhan o droedbrint yr annedd bresennol ac ystyrir bod hyn yn cydymffurfio gyda'r polisiau uchod.

Mae'r annedd arfaethedig wedi ei lleoli, ac mae'n darparu ardal gwrttil ar wahân mewn cae amaethyddol y tu allan i iard y fferm a byddai mynedfa i gerbydau ar wahan. Ystyrir bod hyn yn rhesymol ar sail economaidd a diogelwch yn amodol ar yr amodau a argymhellir ynglyn â ffensio a thirlunio.

Mae'r annedd arfaethedig ychydig yn fwy o ran troedbrint ac uchder y to na'r annedd bresennol. Mae hyn yn cyd-fynd â darpariaethau polisi HP9 y gellir rhoi mwy o bwysau iddo o ystyried pa mor bell yr aethpwyd gyda'r CDU a Stopiwyd. Rydym o'r

farn bod y cynnig yn un o safon uchel o ran dyluniad. Bwriedir defnyddio gwaith cerrig naturiol ar ran o'r datblygiad a llechi ar y to. Ar sail hyn ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi HP9 y CDU a Stopiwyd a'i fod yn addas i'r lleoliad ac yn un o ansawdd uchel.

Ardal Tirwedd Arbennig: Byddai'r cynnig wedi ei leoli o fewn Ardal a ddynodwyd yn Ardal Dirwedd Arbennig o dan bolisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Byddai'r cynnig yn golygu creu cwrtil preswyl ar wahân a mynedfa mewn cae amaethyddol. O ystyried graddfa gyfyngedig yr estyniad i mewn i'r cae ac y gellir gosod amod gynllunio, ystyrir bod y datblygiad yn ffitio i mewn i'r dirwedd yn eithaf boddhaol.

Materion Eraill: Disgwylir am ymatebion i'r ymgynghori gan Priffyrdd a Chyfoeth Naturiol Cymru ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Mae'r cais cynllunio wedi cael ei sgrwtineiddio gan Swyddog Monitro'r Cyngor.

7. Casgliad

Mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r darpariaethau polisi mewn perthynas ag anheddau a adeiledir yn lle rhai eraill a hefyd ystyriaethau'r dirwedd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol, yn amodol ar dderbyn yr ymatebion ymgynghori sydd ar ôl.

8. Argymhelliad

Yn amodol ar dderbyn yr ymatebion ymgynghori sydd ar ôl, **Caniatáu'r** cais gyda'r amodau a ganlyn:

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio unrhyw amod(au) cyn rhyddhau'r penderfyniad cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad a ganiateir yma cyn diwedd (pum) mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990.

(02) Ni chychwynnir gwaith ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir yma hyd oni fydd yr annedd bresennol a amlinellir mewn coch ar lun 08814/05 wedi cael ei ddymchwel yn llwyr.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac oherwydd na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn annedd ychwanegol ar y safle hwn oherwydd y lleoliad yn y cefn gwlad agored.

(03) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion am lefelau'r slab arfaethedig i'r adeilad(au) mewn perthynas â lefelau arfaethedig a phresennol ar y safle a'r tir o gwmpas wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig. Rhaid i'r adeilad(au) gael eu hadeiladu gyda'r lefelau slab fydd wedi eu cymeradwyo.

Rheswm: I osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygu.

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o'r un lliw fel defnydd toi'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd y datblygiad er budd mwynderau.

(05) Pan nodir/llinellir hynny ar y cynlluniau a gymeradwyir yma bydd raid wynebu'r datblygiad gyda charreg naturiol leol neu gyda charreg naturiol o liw, ansawdd a nodweddion treulio yn y tywydd sy'n debyg i'r garreg leol.

Rheswm: I sicrhau gwedd briodol i'r datblygiad.

(06) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer tirlunio a phlannu coed ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei

ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r cynllun fydd wedi ei gymeradwyo heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl defnyddio'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, p'un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol y lleoliad.

(07) Rhaid i unrhyw goed neu lwyni sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi neu'n clyfychu'n ddifrifol, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud oddi yno gael eu newid yn y tymor plannu nesaf gan goed neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Rhaid i'r cynllun amgau a nodir ar y cynllun a gymeradwywyd Rhif 08814/03 gael ei adeiladu neu ei godi ar yr un pryd ag y bydd yr adeiladau'n cael eu hadeiladu.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Cynghorion

Efallai y bydd angen caniatâd Swyddog Draenio Tir y Cyngor ar gyfer y beipen arllwys o'r gwaith trin carthion a hynny'n unol â gofynion Adran 23 Deddf Draenio Tir 1991.

Bydd angen caniatâd gan CNC ar gyfer y gwaith trin carthion preifat a'r pwynt arllwys. Nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn golygu y bydd CNC yn caniatáu hyn ac efallai y bydd angen gwneud newid i'r caniatâd cynllunio.

9. Polisiau Eraill

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio