

Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol a'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un amlinellol i godi annedd annibynnol ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Mae'r plot wedi'i leoli o flaen yr adeiladau amaethyddol presennol yn Cefn Trefor ac yn union wrth ymyl Capel Ebenezer. Ceir mynedfa newydd i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B5109.

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 – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Wedi gofyn am wybodaeth bellach. Cafwyd copi o'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ac fe'i anfonwyd i'r Adran Briffyrdd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am ymateb yr Awdurdod Priffyrdd.

Draenio – Sylwadau safonol ac wedi gofyn am fanylion llawn am y modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb ar adeg cyflwyno unrhyw gais llawn neu fanwl.

Dwr Cymru – Sylwadau safonol

Rhoddwyd 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 6ed Mawrth, 2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn ni oedd unrhyw sylwadau wedi eu dderbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

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 chlwtwr 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.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Trefor ac wedi'i leoli'n ymyl y Capel ac o flaen yr adeiladau amaethyddol yn Cefn Trefor. Mae eiddo preswyl wedi'i leoli'n union gyferbyn â safle'r cais ac o'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Nid oes unrhyw eiddo yn union gerllaw a'r eiddo agosaf yw Maglyn sy'n eiddo unllawr ar ochr arall y Briffordd. Ni fydd modd gweld yr annedd o Cefn Trefor oherwydd bod adeiladau amaethyddol rhwng y ddau eiddo. Oherwydd y pellter rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar fwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod, mae'r safle ar gyrion yr anheddiad ac yn union yn ymyl y Capel lleol ac o flaen yr adeiladau amaethyddol sy'n ffurfio rhan o Cefn Trefor. Mae cymysgedd o ran y mathau o dai yn yr ardal ac ni fyddai codi adeilad deulawr yn y lleoliad hwn yn ymddangos yn ddieithr o gymharu â phatrwm cyfredol y datblygiadau nac ychwaith yn arwain at orddatblygu'r safle a niweidio'r ardal o'i gwmpas.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth mewn perthynas â'r lleiniau gwelededd o'r fynedfa arfaethedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd y

wybodaeth y gofynnwyd amdani wedi cael ei hanfon i'r Adran Briffyrdd i'w hystyried.

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.

Mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu ar yr amod y bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cymeradwyo'r fynedfa newydd i gerbydau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau.

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

(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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf 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) 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

(07) Bydd manylion llawn am y modd y ceir gwared ar ddŵr wyneb yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Sicrhau y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

(08) 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.

Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn I Gyngorydd 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 llawn yw hwn i godi annedd unllawr ar dir y tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran.

Ar hyn o bryd mae'r tir yn rhan o ardd gefn 15 Stryd Fawr. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Stryd y Ffynnon sy'n ffordd breifat. Mae'r eiddo sydd union gerllaw yn rhai unllawr.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd y cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai

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 HP4 - Pentrefi

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

Aelod Lleol, y Cyng. D Rees – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan ddeilydd eiddo cyfagos

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

Aelod Lleol, y Cyng. B Parry - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymhell caniatáu gydag amodau

Yr Adain Ddraenio - Wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Dŵr Cymru - Yn argymhell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Canllawiau safonol o ran draenio'r safle

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ar y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn dogfennau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godir fel a ganlyn:

i) Gallai gosod tanc septig a ffos gerrig arwain at risgiau amgylcheddol, arogleuon drwg, diferu i ardd gyfagos

ii) Byddai'r annedd arfaethedig, oherwydd ei uchder a'i lleoliad yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli goleuni

iii) Mae cyfeiriad safle'r cais yn anghywir a dylai ddarllen 15 Stryd Fawr. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn anghywir oherwydd dywed fod y datblygiad ar Stryd y Ffynnon. Ffordd breifat yw Stryd y Ffynnon heb unrhyw hawl dramwy gyhoeddus ac o'r herwydd nid oes gan yr ymgeisydd yr hawl i gael mynediad i safle'r cais trwy Stryd y Ffynnon.

iv) Cafodd cais i godi annedd deulawr ar y safle ei wrthod o'r blaen a chaniatawyd annedd unllawr ar apêl.

v) Annifyrrwch sŵn

vi) Nifer o eiddo ar werth yn yr ardal, dim angen tai ychwanegol

vii) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei llenwi'n anghywir oherwydd dywed na chafwyd unrhyw gyngor blaenorol. Oherwydd bod y cais blaenorol am ddwy annedd ar y safle wedi cael ei dynnu'n ôl, mae'n rhaid bod yr ymgeisydd wedi ymofyn cyngor gan yr adran gynllunio cyn cyflwyno'r cais cyfredol.

viii) Dywed yr ymgeisydd nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar safle'r cais nac ar dir cyfagos. Mae hyn yn anghywir ac mae perchennog tir cyfagos (3 Stryd y Ffynnon) wedi gofyn i'r goeden sydd ar dir cyfagos gael ei gwarchod dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae problemau traffig yng nghyffiniau safle'r cais

x) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol

xi) Mae rhan o'r tir y mae'r safle'r cais arno y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ac mae perchennog eiddo cyfagos wrthi'n cynnal trafodaethau gyda'r Gofrestrfa Dir a'r Cwmni Arolwg Ordnans i gywiro'r sefyllfa

Codwyd materion eraill, fodd bynnag, nid yw'r rhain yn berthnasol oherwydd nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffwn ddweud:

i) Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chysylltu i'r brif garthffos ar gyfer cael gwared ar garthffosiaeth a bwriedir adeiladu ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb. Fodd bynnag, mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, nid oedd y manylion ychwanegol am y gwaith draenio wedi dod i law ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

ii) Mae'r mater hwn wedi cael sylw dan Adran 6 - Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

iii) Dywed ar y ffurflenni fod y safle wedi ei leoli ger Dridwen, Lôn Ffynnon, Bryngwran. Ar y cynllun lleoliad, dangosir yn glir bod y safle yn ymyl Dridwen a'r tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran. Oherwydd nad oes manylion ar gael ynghylch perchennog y lôn breifat, mae'r ymgeisydd wedi cyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol er mwyn rhoi rhybudd am y datblygiad arfaethedig.

iv) Derbyniwyd cais ar gyfer dau eiddo deulawr ar y safle yn gynharach eleni a phenderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

Ym mis Ionawr 1990, gwrthodwyd apêl ar dir y tu cefn i 17 Stryd Fawr, sydd gyferbyn â safle'r cais i godi annedd a oedd 7 metr o uchder i'r grib. Mae'r cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn un i godi annedd unllawr 5 metr o uchder i'r grib. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig cyfredol yn dderbyniol oherwydd mae'n parchu maint a chymeriad eiddo cyfagos.

v) Cydnabyddir y gall deiliaid eiddo cyfagos ddioddef ychydig o aflonyddwch sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, fodd bynnag, annifyrrwch tymor byr fydd hwn.

vi) Mae'r safle wedi ei leoli yn anheddiad Bryngwran lle mae polisïau lleol a chenedlaethol yn cefnogi datblygu tir i bwrpas preswyl o fewn yr anheddiad.

vii) Ni ofynnwyd am unrhyw gyngor cyn cyflwyno'r cais. Yn ystod y broses o wneud penderfyniad ar y cais blaenorol (cyfeirnod 16C197) dywedwyd na fyddai modd cefnogi'r cais penodol hwnw oherwydd bod y cynnig yn gor-ddatblygu'r safle ac yn anghydnaws â'r ardal o'i gwmpas ac, o'r herwydd, penderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl. Mae'r ymgeisydd wedi cyflogi gwasanaethau asiantiaid proffesiynol sydd mewn sefyllfa i roddi cyngor cynllunio proffesiynol ar faterion o'r fath.

viii) Aeth yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed i ymweld â safle cyfagos ac roedd o'r farn nad oedd y goeden yn addas ar gyfer ei diogelu dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae'r cynnig yn un i godi un annedd ychwanegol ac mae darpariaeth barcio ar gael o fewn cwrtil yr annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod bod amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

x) Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn cadarnhawyd bod y ffos gerrig arfaethedig, fe ymddengys, yn foddhaol, fodd bynnag gofynnodd am gyfrifiadau a dimensiynau i wirio bod dyfnder y strwythur yn gywir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

16C197 - Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi 2 annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dridwen, Bryngwran – Tynnwyd yn ôl 16/09/14

Hanes y tir cyfagos

16C42A - Codi ty ar dir yn 17 High Street, Bryngwran – Gwrthodwyd 15/06/89 - Gwrthodwyd yr Apel 09/01/90

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Bryngwran fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y caiff ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywed Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn na fydd caniatâd cynllunio ond yn cael ei rhyddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad rhestredig. Gan fod y safle o fewn anheddiad Bryngwran, ystyrir bod codi annedd unllawr yn y lleoliad hwn yn dderbyniol.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Diogelwch ar y Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod y bydd amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys. Codwyd cwestiynau oherwydd nad oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros Stryd y Ffynnon i gael i mewn i safle'r cais, fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi dilyn y drefn gywir drwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol yn hysbysu unrhyw bartion sydd â diddordeb am y cynnig.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Codwyd pryderon gan aelodau'r cyhoedd y gall y cynnig gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o safbwynt colli goleuni oherwydd bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn ymyl y tai presennol a fydd yn uwch na'r sied / garej sydd ar y safle ar hyn o bryd. Er y cydnabyddir y bydd yr annedd arfaethedig yn uwch ac yn fwy na'r sied / garej bresennol, mae digon o le ar y safle i ddarparu llecyn amwynder a chyfleusterau parcio ar gyfer yr eiddo heb i hynny effeithio ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cyngor sydd yng Nghlanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymhell pellter gwahanu 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Mae pellter o 13.8 metr rhwng y cynllun arfaethedig a chefn yr annedd arfaethedig ac ochr yr eiddo i'r cefn sef Dridwen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau, bwriedir codi ffens 2 metr o uchder ar hyd y ffin rhwng y naill eiddo a'r llall a bydd hynny'n sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar

fwynderau deiliaid Dridwen.

Argymhellir pellter o 4.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr yr annedd gyfagos sef 3 Stryd y Ffynnon. Er bod hyn yn is na'r pellter o 9 metr a argymhellir, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig 1.8 metr ymhellach draw o 3 Stryd y Ffynnon na'r adeilad presennol sydd ar y safle. Yn ogystal, oherwydd nad oes bwriad i osod unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, nid oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr 3 Stryd y Ffynnon a chan mai dim ond drws ffrynt fydd yn y drychiad ochr, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Nid yw gardd gefn a chefn yr annedd a adwaenir fel 15 Stryd Fawr yn cael ei sgrinio oddi wrth eiddo cyfagos ar lôn sydd gerllaw. Mae 6.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a chefn 15 Stryd Fawr. Er bod hyn yn llai gan 2.2 metr i'r 9 metr a argymhellir, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a hynny oherwydd nad oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, bydd ffens derfyn yn cael ei chodi ar y ffin rhwng yr eiddo, a fydd rhwng 1 a 2 metr o uchder ac oherwydd nad yw'r annedd wedi cael ei sgrinio ar hyn o bryd o olwg y cyhoedd.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau sydd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, oherwydd y ffaieth y bwriedir codi sgrin rhwng yr eiddo presennol a'r annedd arfaethedig ac oherwydd na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad ochr yr uned arfaethedig, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle gan effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r polisi'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Mae lle ar y safle ar gyfer yr annedd heb i hynny arwain at ei or-ddatblygiad er niwed i eiddo a'r ardal gyfagos. Ni chaiff y cynnig effeithiau andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd. Rwyf yn argymhell caniatáu ar yr amod y bydd gwybodaeth foddhaol ynghylch draenio yn dod i law i ddangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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.

(02) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

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

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

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

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

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos honno wedi ei marcio ar y Cofnod o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu (gan godi neu ostwng lefelau'r ddaear) o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(07) 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.

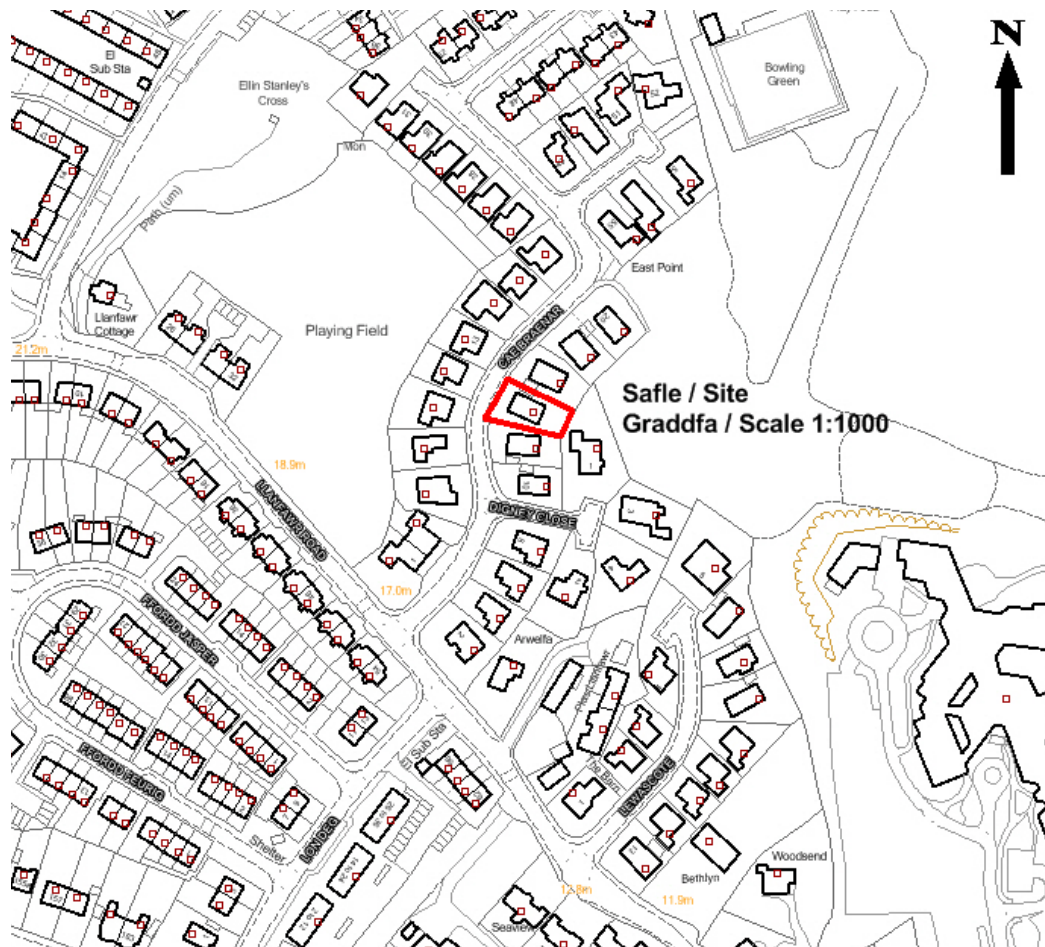
Rhif y Cais: **19C690C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gwynfor Jones

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

14 Cae Braenar, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn do di benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais mewn ardal breswyl yn Cae Braenar, Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i'r annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisiâu

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 (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Gofynnodd i'r Pwyllgor Cynllunio Gorchmynion wneud penderfyniad ar y cais.

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

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio – Sylwadau cyffredinol

Dwr Cymru - Sylwadau cyffredinol

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 18/05/2015.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law.

Maent yn pryderu ynghylch effeithiau'r cynllun arfaethedig o ran edrych drosodd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C690 – Addasu ag ehangu yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Caniatáu 06/03/1998

19C690A - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 17/09/2014

19C690B - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 04/11/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud a gwneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i 14 Cae Braenar.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr yn mesur 3.3 metr o led a 4.7 metr o uchder. Ni fydd yr estyniad arfaethedig yn uwch na'r annedd gyfredol ac ni fydd uchder y brif annedd yn cael ei gynyddu. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer yr estyniad yn dderbyniol.

Mae lefelau'r tir rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close yn amrywio. Mae 1 Digney Close yn is na 14 Cae Braenar ac o'r herwydd ni fydd unrhyw edrych drosodd i ardd 1 Digney Close; fodd bynnag gall deiliaid 1 Digney Close weld ffenestri'r estyniad arfaethedig.

Ystyrir bod uchder arfaethedig y gwaith sgrinio ychwanegol a ddangosir ar y cynllun arfaethedig yn broblem; o'r herwydd argymhellir amod yn gofyn am fanylion pellach am y sgrin arfaethedig rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close. Mae hyn er mwyn sicrhau bod uchder y sgrin ar y ffin yn addas ac yn ddigonol i leddfu unrhyw broblemau ynghylch edrych drosodd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos na'r ardal o'i gwmpas i'r fath raddau y byddai hynny'n rheswm dros wrthod 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'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio 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.

(02) Gan gyfeirio at y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd oni fydd manylion am y sgrin ar y ffin rhwng yr ardd gefn 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y sgrin arfaethedig yn cael ei chodi yn unol â manylion a gymeradwyir cyn cychwyn ar ddatblygu'r estyniad a bydd yn cael ei chynnal wedyn mewn cyflwr tebyg am byth.

Rheswm: Er budd mwynderau trigiannol.

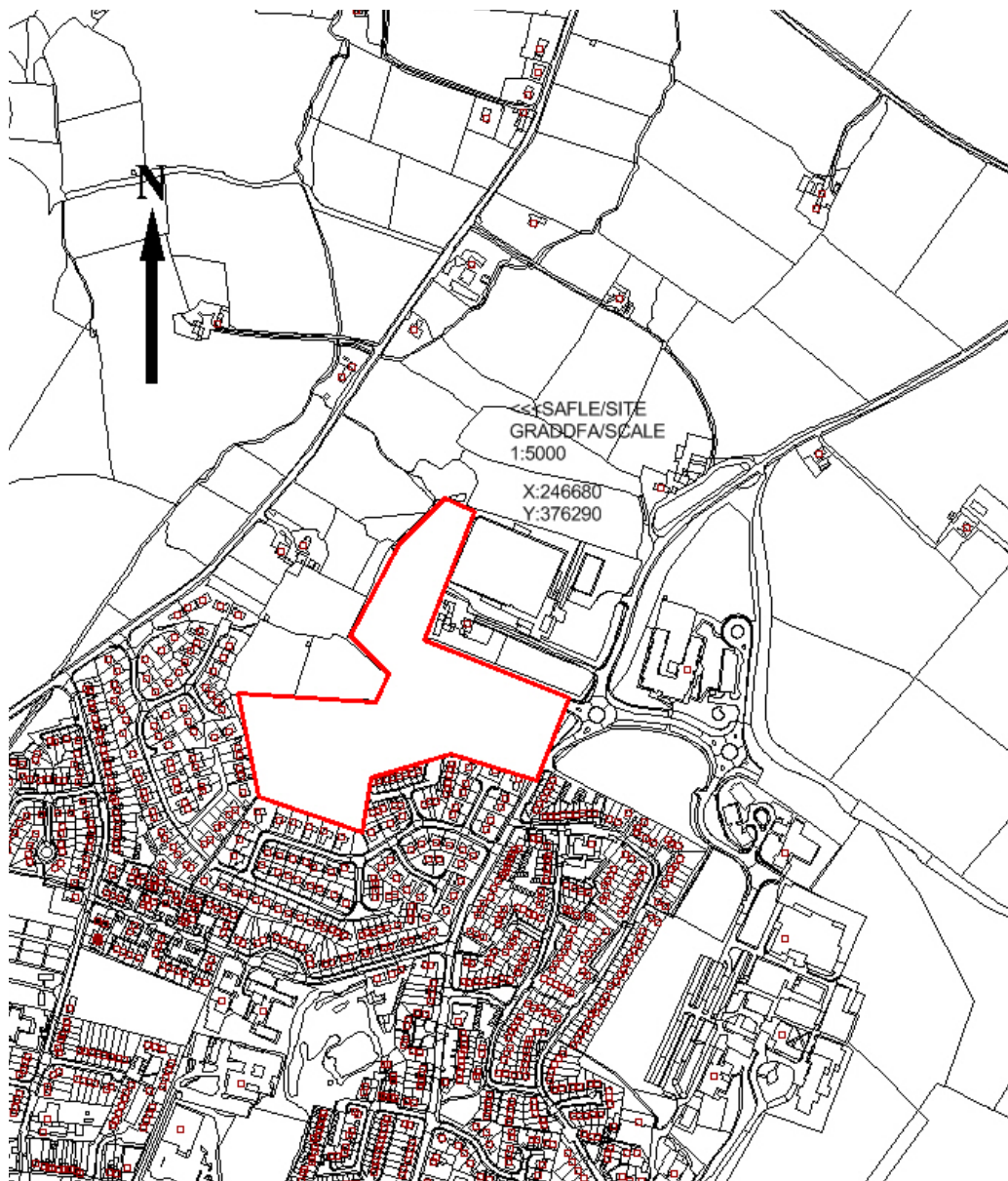
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys gwaith priffordd a rhydwaiith cysylltiol yn/Outline application for residential development, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod ar 6 Mai, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Y rhesymau dros wrthod oedd:

Gorddatblygu o ran nifer y tai a gynigir a diffyg angen.

Gorddatblygu o ran y byddai'n ymwthio i'r cefn gwlad.

Gorddatblygu o ran isadeiledd annigonol.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor fel a ganlyn:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad”.

Yn unol â pharagraff 4.6.12.2:

“Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.”

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i'r materion a ganlyn:

Gorddatblygu o ran nifer y tai a gynigir a diffyg angen.

- Mae Polisi HP2 yn y CDU a stopiwyd yn argymhell datblygu i ddwysedd uchaf gyda 30 o anheddau fesul hectar ar gyfartaledd i gwrdd ag anghenion am anheddau ar dir a glustnodwyd am y cyfnod 2001 i 2016.
- Cefnogir hyn yn PCC, yn arbennig mewn lleoliadau ger nodau trafndiaeth gyhoeddus neu ger coridorau a wasanaethir yn dda gan drafnidiaeth gyhoeddus (para 4.7.4)
- Mae paragraff 9.3.4 PCC yn dweud: Mae cynyddu dwysedd yn helpu i warchod adnoddau tir a gall dylunio da drechu effeithiau andwyol, ond os cynigir dwyseddau uchel dylid ystyried amwynder y cynllun a'r eiddo cyfagos yn ofalus iawn. Mae dylunio sensitif a thirweddu da yn arbennig o bwysig os yw datblygiadau dwysedd uchel i'w cynnwys mewn ardaloedd preswyl

sydd eisoes yn bodoli.

O'r herwydd, mae cael dwysedd uwch ar y safle yn rhywbeth y dylid ei annog ar yr amod nad yw er niwed i fwynderau'r cynllun neu'r cyffiniau.

- Mae angen i'r Cyngor gynnal cyflenwad tir 5 mlynedd o leiaf (para 9.2.3 PCC). Mae'r Astudiaeth ar y cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2013) yn dangos cyflenwad o 5.4 o flynyddoedd. Mae'r safleoedd y mae anghydfod yn eu cylch yn yr astudiaeth ddrafft ar gyfer 2014 yn cael sylw ar hyn o bryd gan yr Arolygydd Cynllunio ond, beth bynnag fydd canlyniad y penderfyniad ynghylch y safleoedd hynny, bydd y ffigwr terfynol yn is na'r cyflenwad o 5 mlynedd. Rhaid nodi mai astudiaeth 2013 yw'r fersiwn gyfredol a gyhoeddwyd ond mae rhaid cynnal cyflenwad tir o leiaf 5 mlynedd ar gyfer codi tai.
- Oherwydd oed y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn, mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai wedi ei weithio allan ar sail cyfraddau adeiladu yn y gorffennol. Oherwydd pryder ynghylch y posibilrwydd o gynnal cyflenwad 5 mlynedd, mabwysiadodd y Cyngor bolisi cynllunio interim yn 2011 a allai gefnogi ceisiadau am 50+ o unedau o fewn neu ar gyrion y prif aneddiadau ar yr ynys (gyda Llangefni yn un ohonynt).
- Mae'r 4 ardal a neilltuwyd ar gyfer tai yn y CDU yn ardal Llangefni bron wedi eu defnyddio'n llawn, gyda'r rhan fwyaf ohonynt wedi eu defnyddio'n weddol gynnar yn oes y cynllun. Mae diffyg safleoedd datblygu yn Llangefni yn adlewyrchiad efallai o'r pwysau datblygu a welir mewn rhai o'r pentrefi llai o gwmpas Llangefni.
- Mae'r CDLIC wedi gwerthuso'r dystiolaeth sydd ar gael ynghylch twf tai i'r dyfodol ar gyfer oes y cynllun. Er nad oes modd rhoi unrhyw bwys ar hyn o bryd i'r cynllun esblygol hwn, mae'n werth nodi'r materion hyn wrth ddelio gyda'r cais cyfredol.
- Y pwynt cychwyn ar gyfer ystyried twf i'r dyfodol yw poblogaeth 2011 a'r rhagamcanion ynghylch nifer yr aelwydydd ynghyd â gwaith ychwanegol sy'n nodi ffactorau eraill.
- Mae Papur Pwnc 4A yn dweud bod yr angen am dai yn y Cynllun Adneuol wedi ei ddatblygu gan gymryd i ystyriaeth:
 - Amcanestyniadau demograffig ac economaidd
 - Yr angen i hwyluso ail-gydbwysu'r strwythur oed ym mhoblogaeth yr ardal trwy wneud darpariaeth i bobl oed gweithio fedru aros, dychwelyd neu symud i mewn i'r ardal.
 - Hanfodion polisi eraill megis tai fforddiadwy ac ymateb i dwf yn yr economi leol a'i chefnogi.
 - Argaeledd a hyfywedd tir.
 - Amodau cyfredol y farchnad, capasiti'r diwydiant adeiladu i gyflawni a lefel y galw.
 - Lefelau darpariaethau tai yn y gorffennol gan gymryd i ystyriaeth nifer y tai a godwyd cyn ac ar ôl y dirwasgiad.
 - Capasiti'r isadeiledd i wneud darpariaeth ar gyfer twf.
 - Capasiti cymdeithasol/cymunedol i wneud darpariaeth ar gyfer twf.
- Mae Llangefni wedi ei nodi fel anheddiad diffiniedig yn y Cynllun Lleol ac mae'n un o'r 3 Prif Ganolfan yn y CDU a stopiwyd. Mae'r cynllun felly'n adlewyrchu ei rôl bwysig fel canolfan weinyddol yr Ynys gyda stad cyflogaeth sylweddol ac amrediad eang o wasanaethau i'r boblogaeth leol a chefnwlad ehangach. Cydnabyddir ei phwysigrwydd hefyd yng Nghynllun Gofodol Cymru lle mae Llangefni wedi ei nodi fel Prif Anheddiad Allweddol ym Mhrif Hyb Menai.

Gorddatblygu o ran ymwthio i'r cefn gwlad ac isadeiledd annigonol.

- Er nad oes modd iddo gario unrhyw bwysau fel ystyriaeth berthnasol, roedd y safle wedi ei gynnwys fel un oed yn addas ar gyfer tai yn y fersiwn Adneuol o'r CDLIC. O'r herwydd nid oedd yr asesiad ar gyfer y CDLIC yn ystyried y byddai'n arwain at roi baich gormodol ar yr isadeiledd cyfredol. Yn wir, mewn perthynas ag ysgolion argymhellwyd cyfraniad i ddarparu

cyfleusterau ychwanegol.

- Ymhellach, o gofio lleoliad y safle ynghlwm wrth yr anheddiad cyfredol nid ystyrir y gellir amddiffyn gwrthwynebiad mewn apêl ar sail y rheswm ei fod yn ymwithiad

1. Casgliad

Derbynnir bod y rhesymau a gyflwynir ar gyfer gwrthod cais yn gallu bod yn rhai dilys a pherthnasol. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn, ystyrir y dylid cymeradwyo'r cais am y rhesymau a roddwyd.

2. Argymhelliad

Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i Ganiatáu'r cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :

- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion sy'n gysylltiedig ac edrychiad y datblygiad gan gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (a elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Bydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio

Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael ei godi/eu codi gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

(05) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych dros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtil preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(06) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(07) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn 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 niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn am gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

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

(09) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(10) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wyneb allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo bydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatâd :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croestoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dŵr wyneb a'r ffordd o gael gwared arno yn cynnwys lleoliad gwlliau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math y dodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a beicwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(12) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol: 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(13) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bydd yr holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bydd "cynllun" ar gyfer draenio dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol

cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dŵr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(15) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

**Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared ar ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a
Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.**

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dŵr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w roi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir:

i) Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dŵr wyneb sy'n arllwys o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dŵr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw anheddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(17) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

Er Gwybodaeth

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu

i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystum gael mynediad i'w lle clwydo, boed ystumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cyngori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â themau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cyngori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

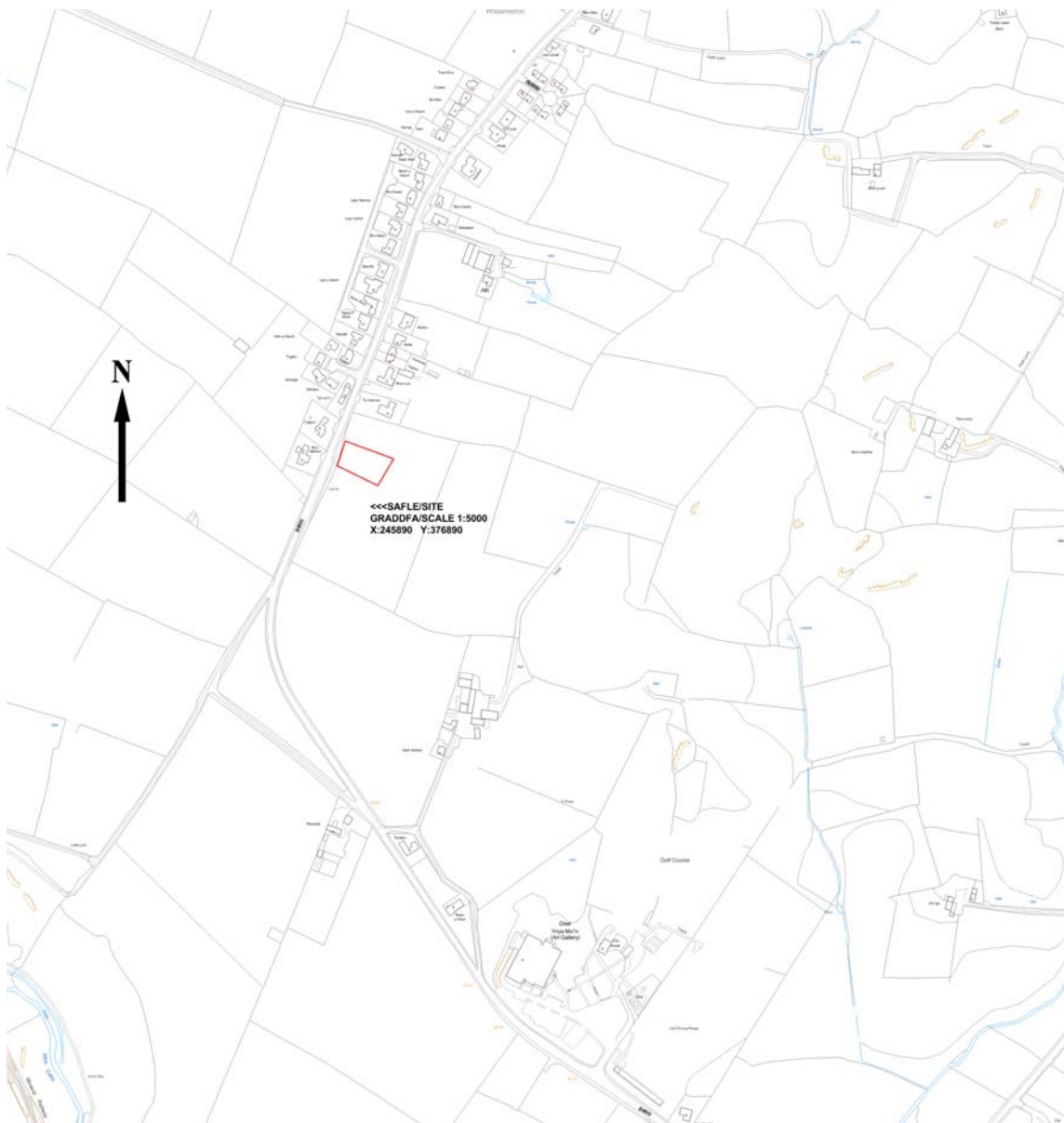
Rhif y Cais: **34LPA1009/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Estates (Property)

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

Saith Aelwyd, Rhosmeirch



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai a mynegodd yr Aelodau bryder ynghylch maint yr annedd. Gohiriwyd y cais hyd nes y cyfarfod ym mis Mehefin i roi cyfle i'r swyddogion drafod y mater gydag Adain Eiddo'r Cyngor.

Mewn ymateb i bryder yr Aelodau:- Mae Adain Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau ei bod bellach wedi gostwng uchder yr adeilad o 8.4 metr i 7.4 metr sydd 1 metr yn is na'r eiddo cyfagos sy'n cael ei adeiladu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi cael eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Saith Aelwyd, Rhosmeirch.

Lleolir y safle ar ochr ddwyreiniol y B5111 ym mhen deheuol Rhosmeirch. Mae'n gae gwag ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi hwn yn lleoliad derbyniol ar gyfer annedd o safbwynt polisi a mwynderau?

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Mein Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Lleoliad a Thir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a Chyfnodau Adeiladu Tai

Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi HP5 – Hamledi a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Bob Parry) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Nicola Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/02/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Rhosmeirch yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn lle dylai anheddau newydd fod o fewn y rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad neu ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo ac ni ddylai gyfateb i ymwthiad annymunol i mewn i'r tirlun ac ni ddylai niweidio mwynderau'r lleoliad.

Ni ddylai'r cynnig chwaith olygu y byddid yn mynd tros ben ofynion yr anheddiad am dai a rhaid i'r dyluniad adlewyrchu cymeriad yr adeiladau cyfredol.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd mae'r anheddiad hwn yn cael ei nodi gan ffrâm ddangosol. O fewn y ffrâm hon, bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi a rhai sydd yn union gyfagos i'r anheddiad ac ni ddylent niweidio cymeriad y lleoliad nac ymwthio i mewn i'r cefn gwlad.

Bydd yr annedd hon wedi ei lleoli ger annedd gyfredol ac mae'n wir dweud bod yna rai eraill ar ochr arall y ffordd. Felly ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn yr achos hwn wedi'i lleoli ar ffin y datblygiad mewn safle na fyddai'n ymwthio i mewn i'r tirlun nac yn niweidio cymeriad y lleoliad.

At hyn, o ystyried mai byngalo sy'n cael ei gynnig ac mai cais amlinellol yw hwn lle y bydd manylion am y dyluniad yn cael eu cyflwyno ar ddyddiad yn y dyfodol ac y gellir ei sgrwttineiddio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd, ystyrir na fydd yr annedd yn achosi niwed gormodol i fwynderau'r deiliad cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ni fydd yn niweidio mwynderau deiliaid preswyl cyfagos i raddau fyddai'n gwarantu gwrthod y cais

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen 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 unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda llinellau gweld 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn llinellau'r llinellau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(09) 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 cymeradwyo ganddo a'u. 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 fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(10) 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 y briffordd.

(11) 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 cerbydion 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 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

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

(13) 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: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(14) 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.

(15) Rhaid i'r annedd a ganiateir drwy hyn fod yn fyngalo unllawr / gromen yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

9. Polisiau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a /
Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to**

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Wedi galw'r cais i mewn ac yn gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Prifffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran, un yn cefnogi'r cais a'r llall yn gwrthwynebu. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn -

- i) Y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a'r hen gynllun
- ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i'r safle arfaethedig.
- iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda'r cais hwn er mwyn cysondeb.
- iv) Rhy agos i'r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.
- v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy'n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

- i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLI a Stopiwyd. Ystyriir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyriir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o'r cae.
- ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r

pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a'r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai'r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o'i gwmpas.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae'r cais y mae'r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai'n rhannu'r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae'r cais hwn, gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o'r cais sy'n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o'r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

Cafwyd un llythyr o blaid y cynnig ac mae wedi codi'r materion a ganlyn i gefnogi'r datblygiad:

i) Datblygiad mewnlenni

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i'r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y 'nissen' hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 15/05/2009

36C283B – Addasu'r fynedfa a ganiatwyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoedduswydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenni derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

(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

caniatwyd 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 unffurf 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) 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

(07) Ni chaiff ddŵr 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.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrologig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

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

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

(10) 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 cymeradwyo ganddo a'u. 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) 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: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'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.