

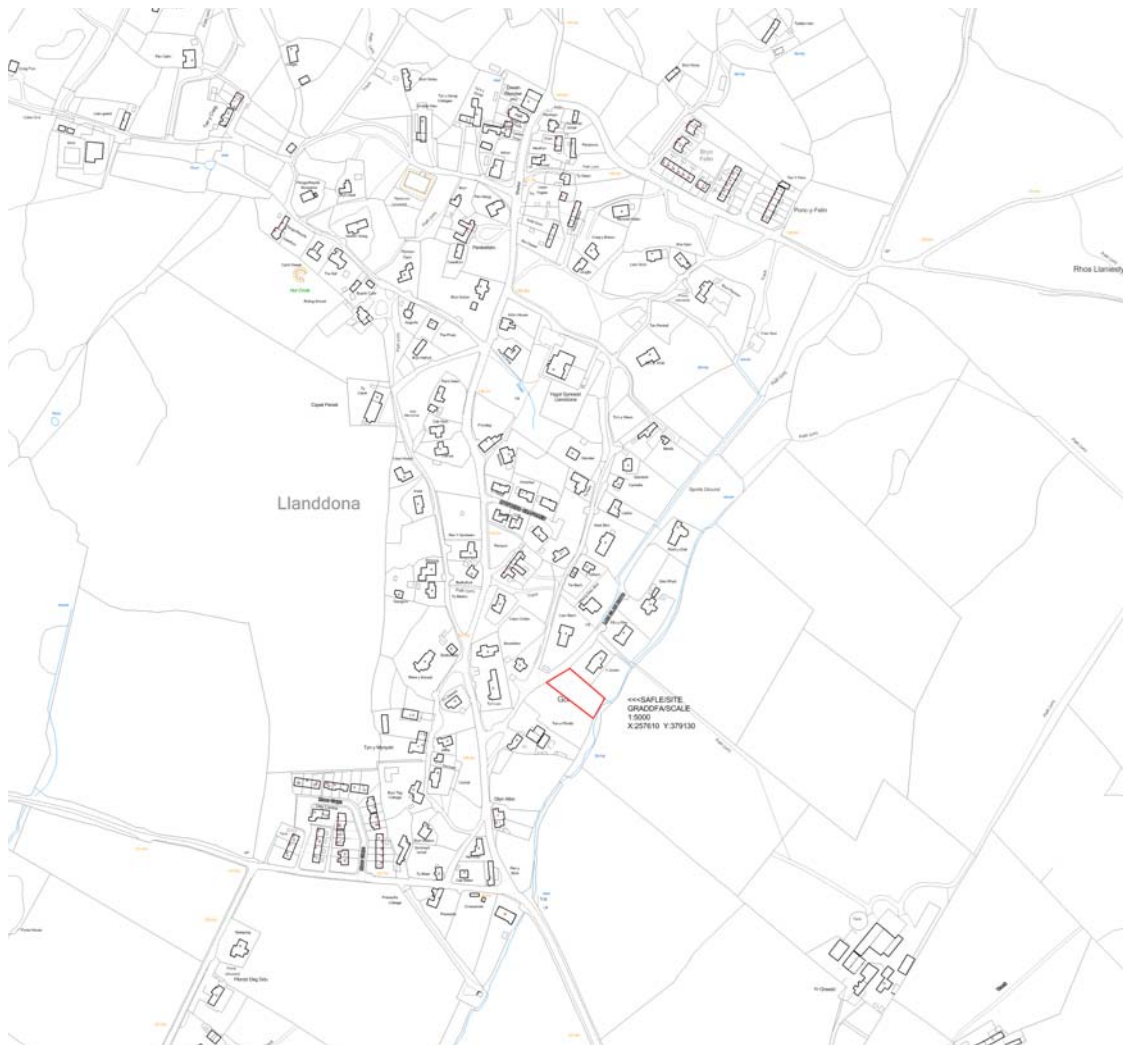
Rhif y Cais: **22C224** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mrs Grace Fisher**

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ar dir ger/  
Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the access on land  
adjacent**

**Tan y Ffordd Isaf, Llanddona**



**Pwyllgor Cynllunio: 01/07/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd fod yr ymgeisyddyn perthyn i aelod o staff yn Adran Gynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor Sir.

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

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

Mae'r cynnig yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol i godi annedd gyda'r holl fanylion am y fynedfa wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Tan y Ffordd Isaf, Llanddona.

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

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Policy HP4 - Pentrefi

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

**Cyngor Cymuned** – Cafwyd sylwadau gan y Cyngor Cymuned fod yr annedd arfaethedig yn agos i eiddo arall ac nad yw'n wynebu i union yr un cyfeiriad â'r lleill.

**Aelod Lleol (Cyng Lewis Davies)** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Cyng Alwyn Rowlands)** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Aelod Lleol (Cyng Carwyn Jones)** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Awdurdod Priffyrdd** – Cymeradwyo gydag amodau.

**Adain Ddraenio** - Sylwadau Safonol. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau y dylid cael manylion ynghylch dyluniad y ffos gerrig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd y wybodaeth honno wedi dod i law.

**Dŵr Cymru** – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Cyngor Safonol

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig drwy arddangos rhybudd ar y safle ac anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Mai 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 1 llythyr yn gwrthwynebu wedi dod i law.

Y prif resymau dros wrthwynebu yw:-

- Byddai'r annedd yn rhy agos i'r eiddo sydd yno'n barod
- Edrych drosodd/colli preifatrwydd
- Gostwng gwerth eiddo os cymeradwyir y cais

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd:-

- Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio'r mynediad. Os cymeradwyir y cais bydd dyluniad yr annedd yn cael sylw yn y cam ar gyfer materion a gadwyd yn ôl.
- Edrych drosodd/colli preifatrwydd, cymerir hyn i ystyriaeth pan ystyrir y cais materion a gadwyd yn ôl. Rhoddir amod ar y caniatâd na chaniateir unrhyw agoriadau ar y drychiad gogleddol i sicrhau na fydd unrhyw edrych drosodd.
- Nid yw gostyngiad yng ngwerth eiddo yn ystyriaeth gynllunio.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** –

Ni fydd y cynnig yn andwylol i fwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

**Polisi** - Mae Llanddona wedi ei nodi fel Anheddiad Rhestredig ym Mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot unigol o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Mae Polisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar gwrdd â meini prawf a restrwyd.

## 7. Casgliad

Y sefyllfa ar hyn o bryd yn Llanddona yw bod y lefelau twf yn yr anheddiad 3 gwaith yn fwy nag a ddisgwyliwyd ond ystyrir na ellir gwrthod y cais am y rheswm hwnnw'n unig a byddai'n anodd ei gyfiawnhau. Ystyrir felly bod y cais yn cydymffurfio gyda meini prawf Polisi 50 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

## 8. Argymhelliad

### Caniatau

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod 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: Cydymffurfio ag 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: Cydymffurfio ag 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 ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynllun amgaeedig HMTPO FIG 2 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

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

**(07) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 43 metr o boptu. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos**

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

**(08) Rhaid cwblhau'r fynedfa gydag wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig ymlaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd.**

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

**(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.**

Reason: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd

**(11) 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: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(12) Unllawr fydd yr annedd y bwriedir ei chodi codi ar y safle.**

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

**(13) Ni chaniateir unrhyw agoriadau yn y drychiad Gogledd-Ddwyreiniol.**

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

**(14) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 29/04/2015 dan gais cynllunio rhif 22C224.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## **9. Polisiâu Eraill**

**Nodyn Cyngor\_Technegol 12: Dylunio**

**CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig**

**Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn**