

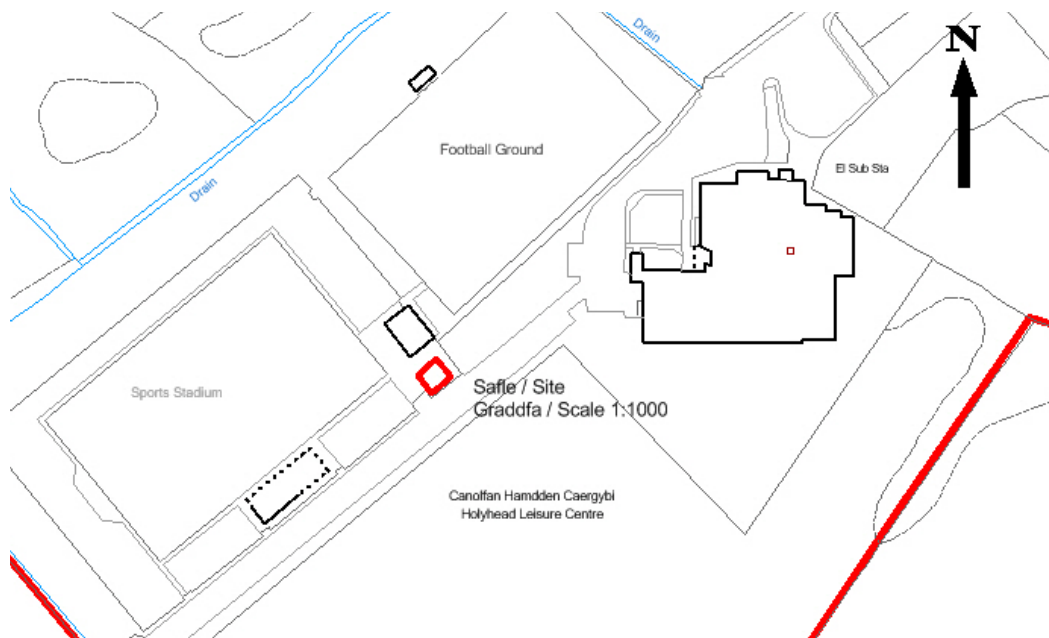
Rhif y Cais: **19C845H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Richard Parry**

**Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop marchnata clwb pel droed yn / Full application for the siting of a portacabin on the site for use as a football club merchandise shop at**

**Holyhead Hotspurs, Holyhead**



**Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Y Cyngor yw perchennog y tir.

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

Mae safle'r cais ar gae Holyhead Hotspurs tu ôl i Ganolfan Hamdden Caergybi.

Y bwriad yw lleoli porta-cabin i'w ddefnyddio fel siop nwyddau ar gyfer y clwb pêl-droed.

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

Y mater allweddol yw p'un a yw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei swyddogaeth a'i effaith weledol.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 19 – Siopa

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 EP9 – Adwerthu y Tu Allan i'r Canolfannau Presennol

#### **Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014**

#### **Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol Jeffery Evans** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyngor Tref** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Ymgynghoriad Cyhoeddus** – Rhoddwyd

cyhoedduswyd i'r cais mewn tair ffordd.

Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos.

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd

15/07/2015 a 17/07/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

**5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

19C845 – Gosod cysgodfan i wywlwyr yn y New Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi – CANIATAWYD 04/03/2004

19C845A – Newid defnydd y tir i leoli adeilad rhag-wneuthuredig i'w ddefnyddio fel clwb yng Nghanolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 27/07/2006

19C845B – Adeiladu ystafell ffisiotherapi o dan stand y gwylwyr yn Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 14/04/2008

19C845C – Cadw'r gwaith altro a'r estyniadau i'r Clwb, Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/01/2009

19C845D – Cais i godi lle sefyll i wylwyr dan do yn Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 08/04/2010

19C845E – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845A ar gyfer ymestyn y cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/08/2011

19C845F – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845C ar gyfer ymestyn y cyfnod ar gyfer cadw'r estyniadau i'r clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/08/2011

19C845G – Cais ôl-weithredol i gadw'r estyniad i'r clwb yn Holyhead Hotspurs Clubhouse, Caergybi Caniataw 22/01/2013

**6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r bwriad yn cynnwys lleoli porta-cabin ar dir Clwb Pêl-droed Holyhead Hotspurs er mwyn gwerthu nwyddau'r clwb pêl-droed.

Mae'r porta-cabin arfaethedig yn mesur 31.49 metr sgwâr. Ni ystyrir y bydd y porta-cabin arfaethedig yn effeithio ar yr ardaloedd o'i amgylch gan y bydd wedi ei leoli ar yr iard ar dir y clwb pêl-droed; mae ffens ddiogel uchel o'i amgylch.

Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau cyfagos neu unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod caniatâd.

**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**

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

**(01) Rhaid cael gwared o'r adeilad a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 31/07/2020 ag adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn 31/08/2020.**

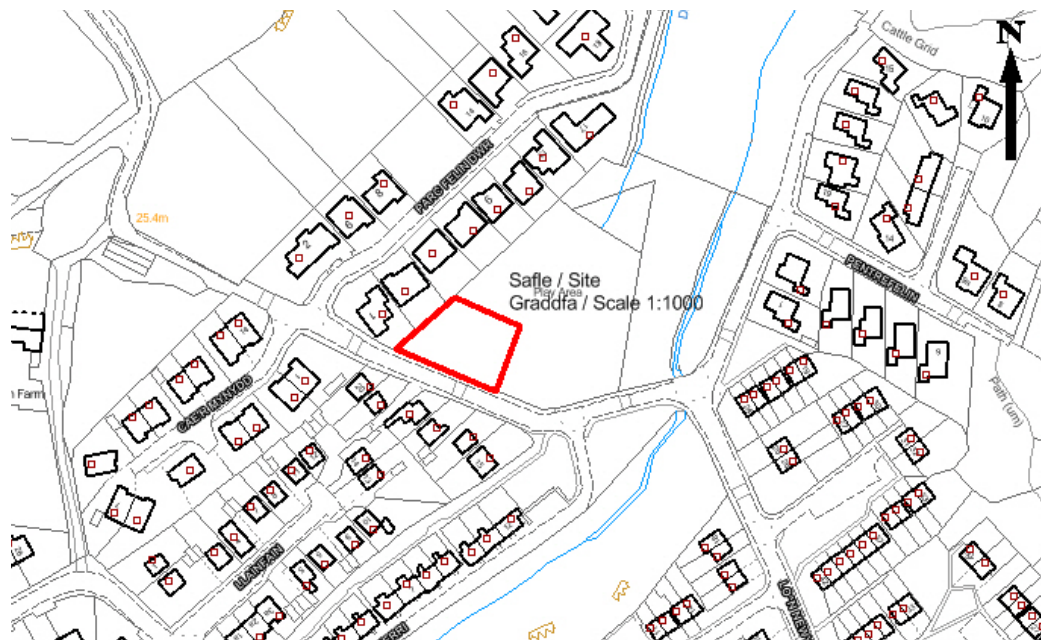
Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd gan eu bod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 31/07/2020 yn wyneb yr amgylchiadau fydd yn bod yr adeg honno.

Rhif y Cais: **19C587C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Craig Hughes**

**Cais llawn i godi 1 bynglo a 2 par o anneddau par ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection 1 bungalow and 2 semi-detached dwellings together with the formation of a vehicular access on land adjacent to**

**Parc Felin Dwr, Llaingoch, Holyhead**

**Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd R LI Jones.

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

Mae'r safle wedi ei leoli ar ran o gae fflat amgaeedig a gaiff ei ddiffinio gan ffens weiren a phostyn, ar ymyl gwledig Caergybi. Byddai'r plotiau arfaethedig yn eistedd ochr yn ochr â gerddi cefn anheddau ar stad Parc Felin Ddŵr. Mae'r ffiniau yma wedi'u diffinio gan waliau bloc. Mae'r safle wedi'i leoli drws nesaf i'r cae chwarae lleol.

Mae'r cais yn gais amlinellol i godi 3 annedd – byngalo a phâr o anheddau deulawr gyda'i gilydd. Roedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn gofyn am 4 annedd fel dau bâr o dai gyda'i gilydd ond cafodd ei newid i leoli un byngalo yn y lleoliad agosaf at Parc Felin Ddŵr er mwyn lleihau'r effaith ar fwynderau ac i adlewyrchu'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn well.

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

Effeithiau ar breifatrwydd a mwynderau.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2: Tir ar gyfer Tai

Polisi A3: Maint a Chyfnodau Adeiladu

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

Polisi 1 : Polisi cyffredinol

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 : Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi GP1 : Polisi Cyffredinol

Polisi GP2 : Dyluniad

Polisi HP4 : Canolfanau Prif ac Uwchradd

Polisi HP7 : Tai Fforddiadwy

#### **Polisiau Cenedlaethol neu Lleol**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

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

**Y Cynghorydd R LI Jones:** galwyd y cais i'r Pwyllgor. Pryderon lleol ynglŷn â cholli cae chwarae –

ystyrir ei bod yn bwysig mai dau dŷ ddylai fod yno ac nid tri er mwyn lleihau effeithiau; dylid cadw uchder yr adeiladau mor isel â phosib er mwyn i'r ardal gadw naws gofod agored y cae chwarae; mae cais gweithredol am gannoedd o dai yn Llaingoch a fydd yn cynnwys nifer o dai fforddiadwy; mae'r plot yn y gornel yn bwysig i osodiad y tai sydd eisoes wedi'u hadeiladu; ni fydd y gymysgedd o dai pâr a byngalo yn gweddu'n dda – byddai dau fyngalo yn gweddu'n well; byddai'r trigolion yn croesawu cyfarfod gyda'r datblygwr.

**Y Cyngorydd Raymond Jones:** Dim gwrthwynebiad

**Y Cyngorydd J A Roberts:** yn hapus i gefnogi'r cais

**Cyngor Tref:** Dim ymateb i'r ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** cyngor safonol

**Dŵr Cymru:** Sylwadau safonol mewn perthynas â gwaredu dŵr wyneb a dŵr budr o'r safle

**Yr Adain Briffyrdd:** Awgrymu amodau

**Yr Adran Ddraenio:** Mae'r manylion draenio yn foddhaol mewn egwyddor

**Ymgynghoriad Cyhoeddus:** Derbyniwyd tri llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Byddai 2 fyngalo fel a gymeradwywyd ynghynt yn gweddu'n well i'r ardal ac yn cael llai o effaith ar werth eiddo a llai o effaith ar olygfeydd; bydd yna draffig ychwanegol yn yr ardal dawel hon; mae'r ffordd yn gul iawn ac mae pobl yn parcio ar y stryd felly mae mynediad i'r eiddo presennol eisoes yn anodd a byddai'n gwaethygu oherwydd y bwriad; bydd plant sy'n defnyddio'r ardal chwarae mewn perygl o ganlyniad i'r traffig ychwanegol.

Mewn ymateb i'r pryderon hyn a'r rheini a nodwyd gan y Cyngorydd R LI Jones ar ran y trigolion lleol, gwneir y sylwadau a ganlyn:

Mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai dan y Cynllun Lleol;

Mae'r safle yn elwa o ganiatâd am 2 annedd;

Mae'r cynllun wedi cael ei addasu i roi sylw i bryderon ynghylch preifatrwydd a mwynderau;

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais o ran cynnydd mewn traffig neu faterion diogelwch y ffyrdd;

Nid oes digon o bwys i werth eiddo a golygfeydd i newid yr argymhelliad a wneir;

Nid oes unrhyw effaith ychwanegol ar y cae chwarae;

Nid yw'r cais hwn yn cyrraedd y trothwy ar gyfer gofynion tai fforddiadwy ond ni fyddai presenoldeb tai fforddiadwy eraill yn yr ardal leol fel rhan o gais arall yn cael unrhyw ddylanwad ar y cais hwn a gaiff ei ystyried ar ei rinweddau cynllunio ei hun;

Mae'r ymgeisydd wedi addasu'r cais i ymateb i bryderon lleol ond mae llythyr yr aelod lleol yn gofyn am gyfarfod gyda thrigolion wedi cael ei anfon ato i'w ystyried.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

19C587A: Newid defnydd tir i ffurfio ardal chwarae i i blant: Cymeradwywyd 9/9/05

19LPA879/CC: Cais amlinellol i godi 2 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa gerbydol newydd ar dir tu ôl i Parc Felin Ddŵr, Caergybi – Gwrthodwyd 8/10/07

10LPA879A/CC: Cais amlinellol am 2 annedd – cymeradwywyd 4/6/09

19C587B: Cais llawn am 2 annedd – cymeradwywyd 28/11/13

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad:** Lleolir y safle tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi fel mae wedi'i ddynodi dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Mae'r cae amgaeedig llawn wedi ei ddynodi'n benodol dan y Cynllun Lleol (Cynnig T2) ar gyfer datblygiad tai. Mae'n eistedd ochr yn ochr â dynodiad tir tai arall (Cynnig T7) ar Parc Felin Ddŵr. Yn nhermau polisi cynllunio, mae'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda'r Cynllun Datblygu o ran egwyddor y datblygiad.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd o bwys sylweddol. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu y CDU. Fodd bynnag, gan fod y bwriad hwn am ddatblygiad tai ar safle sydd wedi'i ddynodi'n arbennig ar gyfer tai dan y Cynllun Datblygu, caiff egwyddor y datblygiad ei gefnogi yn nhermau polisi. Mae gan y safle eisoes ganiatâd cynllunio am ddwy annedd. Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol dan y cais sy'n cael ei ystyried yma am 4 annedd fel dau bâr o unedau lled ar wahân. Cafodd y cynllun ei addasu yn dilyn trafodaethau er mwyn rhoi sylw i bryderon ynghylch mwynderau mewn perthynas ag eiddo cyfagos.

**Materion Dyluniad, Mwynderau a Phreifatwydd:** Mae blaen y safle yn wynebu Lôn Newydd sy'n arwain i Parc Felin Ddŵr a Cae'r Mynydd tu hwnt. Bydd yr anheddau arfaethedig yn amgáu'r gofod ac yn dilyn patrwm datblygiadau sy'n wynebu'r ffordd sy'n gyson yn yr ardal. Mae'r dyluniad yn adlewyrchu datblygiadau cyfagos ac ni ystyrir nad yw'n cyd-fynd â datblygiadau'r stad breswyl yn y cyffiniau.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cynllun wedi cael ei newid i adael allan y pâr o anheddau oedd agosaf at erddi cefn yr eiddo ym Mharc Felin Ddŵr er mwyn lleddfu pryderon ynglŷn â cholli preifatwydd a mwynderau. Mae'r cynllun yn defnyddio arwynebedd y plot a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid yw'n effeithio o gwbl ar y man chwarae presennol. Yn nhermau cyffredinol, ystyrir bod y dyluniad yn briodol yn y cyd-destun hwn.

**Materion Priffyrdd a Thechnegol:** Roedd y ffurflenni cais a'r darluniadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos y byddai dŵr wyneb yn arllwys i ddraen dŵr wyneb. Gofynnodd yr Uned Ddraenio am fwy o fanylion. Mae'r manylion draenio wedi cael eu newid i gynnwys ffos gerrig ddraenio, ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol mewn egwyddor. Nid yw'r Adain Briffyrdd wedi gwrthwynebu'r bwriad o gwbl ar sail diogelwch ffyrdd ond mae wedi awgrymu amodau o ran y mynediad i'r plotiau.

## 7. Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â chynnig tai T2 y Cynllun Lleol. Mae'r bwriad wedi cael ei addasu i roi ystyriaeth i bryderon a godwyd ynghylch edrych drosodd a cholli preifatwydd. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

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.



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

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

**(02) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol yr unedau annedd wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth gyflawni'r gwaith datblygu.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(03) Ni chaniateir unrhyw ffenestri (math dormer, *velux* neu fel arall) yn ochr ogleddol to'r byngalo a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

**(04) Ni chaniateir unrhyw ffenestri ar wahân i wydrau aneglur nad ydynt yn agor ar unrhyw adeg ar ochr orllewinol y byngalo a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

**(05) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod manylion am sgrîn blannu rhwng pwyntiau A a B ar y cynllun sydd ynghlwm â'r caniatâd hwn wedi cael ei gyflwyno i'r ACLI a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff coed a llwyni eu plannu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn, pa bynnag un sydd gyntaf. Caiff y coed a'r llwyni a blennir yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd eu cynnal a'u cadw am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu a chaiff unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn dioddef difrod sylweddol neu glefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i'r rheini yr oedd gofyn eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad. Pan fydd wedi aeddfedu, caiff y sgrin blannu ei chynnal a'i chadw ar uchder o ddim llai na 1.8m oni bai bod yr ACLI yn rhoi ei ganiatad ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

**(06) Caiff ffiniau allanol y safle eu plannu gyda gwrych o rywogaeth gynhenid. Caiff coed a llwyni eu plannu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn, pa bynnag un sydd gyntaf. Caiff y coed a'r llwyni a blennir yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd eu cynnal a'u cadw am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu a chaiff unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn dioddef difrod sylweddol neu glefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i'r rheini yr oedd gofyn eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.**

Rheswm: I ddiogelu mwynderau'r ardal leol.

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

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

**(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd 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.

**(09) 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.

**(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(11) 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: Cydymffurfioâ gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(12) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

**(13) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y sistem draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.**

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

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

**(15) 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.

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

Rheswm: Er lles mwynderau

## **9. Polisiâu Eraill**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi A8: Safleoedd eithriedig

Polisi A9: Tai Fforddiadwy

Polisi A6: Tai Newydd yng Nghefn Gwlad

Polisi D3: Ardaoedd Gwarchof y Tiroedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29: Safon Dyluniad

Polisi D34: Mannau agored wedi'i tirlunio

Polisi FF12: Darpariaeth parcio

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 16: Cyfleusterau Hamdden a Chymuned

Polisi 28: Perygl Llifogydd

Polisi 31: Tirlunio

Polisi 32: Tirlunio

Polisi 34: Tirlunio

Polisi 52: Safleoedd eithriedig

### **Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd**

Polisi EN1: Cymeriad y dirwedd

Polisi EN4: Bioamrywiaeth

Polisi SG2: Datblygiadau a Llifogydd

Polisi SG4: Cael gwared o charthion aflan

Polisi SG6: Dŵr yn llifo oddiar yr wyneb

### **Polisiau Cenedlaethol neu Lleol**

NCT1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai

NCT2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd

NCT18: Trafnidiaeth

CCA: Canllawiau Dylunio

CCA: Safonau Parcio

Rhif y Cais: **39C18Q/1/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Nigel Ingram**

**Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (09) o caniatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 annedd) er mwyn galluogi newid y dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (09) from planning permission reference 39C18H/DA (erection of 21 dwellings) so as to change the design at**

**Plot 22, Ty Mawr, Menai Bridge**



**Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Meirion Jones

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

Gwneir cais i amrywio amod (09) caniatâd cynllunio 39C18H/DA er mwyn newid dyluniad yr annedd ym Mhlot 22.

Mae'r safle yn ymyl Stad Tŷ Mawr yn nhref Porthaethwy, mae caniatâd cynllunio eisoes ar y tir i godi 21 o anheddau.

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

Y materion allweddol i'w hystyried yw a fydd y newid arfaethedig i ddyluniad yr annedd yn dderbyniol.

### **3. Prif Bolisiau**

Cynllun Lleol Ynys Môn  
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi 42 – Dyluniad  
Polisi 49 - Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd  
Polisi D4 – Lleoliad  
Polisi D29 – Dyluniad  
Polisi A1 – Tir ar gyfer Tai  
Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd  
Polisi D3 – Tirwedd  
Polisi D8 – Llechi Naturiol  
Polisi D32 – Tirlunio

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd  
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cyffredinol  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi HP3 – Datblygiadau Tai newydd  
Polisi EN1 – Cymeriad y dirwedd

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

**Y Cyng. Alun Mummery** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyng. Jim Evans** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyng. Meirion Jones** - Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer penderfyniad.

**Cyngor Tref** – Pryderon y byddai'r newidiadau yn cael effaith andwyol ar gymeriad a chysondeb y stad gyfredol ac yn codi pryderon ynghylch y ffaith y gallai ceisiadau ar gyfer newidiadau tebyg gael eu cyflwyno yn y dyfodol ar gyfer yr anheddau eraill.

**Ecoleg a'r Amgylchedd** – Derbyniwyd ymateb – dim sylwadau ecolegol.

**Draenio** – Dim gwrthwynebiad.

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

**Dwr Cymru** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

### **Ymateb i gyhoeddusrwydd**

Derbyniwyd cyfanswm o chwe llythyr o wrthwynebiad gan bedwar o wrthwynebwyr. Fodd bynnag, ceir crynodeb isod o'r cynnwys. Mae copi llawn ar gael yn y pecyn llythyrau:

- 1) Pryderon ynghylch y cynnydd yn uchder y llaw / to
- 2) Bydd unrhyw gynnydd yn y lefelau yn cael effaith ar olygfa'r annedd tu cefn ac yn arwain hefyd at golli goleuni
- 3) Pryder y bydd ceisiadau pellach am newidiadau tebyg i'r anheddau ar blotiau eraill yn cael eu cyflwyno
- 4) Dylai'r datblygwr lynu wrth y cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol
- 5) Dyma'r ail gais ar gyfer diwygio, caniatwyd newidiadau i Blot 23 yn groes i ddymuniadau'r trigolion. Mae mân newidiadau yn cael eu gwneud i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol sy'n tansilio'n llwyr y weledigaeth ar gyfer y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol ac undod y cynllun hwnnw ac mae'n annerbyniol
- 6) Mae'r cais hwn hefyd yn argymhell newidiadau i balet y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio y tu allan i'r adeilad ac maent yn wahanol i'r rheini a gymeradwywyd ar y plot cyfagos (Rhif 23)

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

- 1) Yn dilyn gwrthwynebiadau, mae lefel y llawr wedi cael ei newid yn ôl i'r lefel wreiddiol o +36.0 fel a gymeradwywyd dan 39C18H/DA
- 2) Fel yn 1) uchod, ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at golli goleuni oherwydd y newidiadau yn y lefelau rhwng safle'r datblygiad a'r annedd y tu cefn iddo.
- 3) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymrwmo i ystyried bob cais ar ei rinweddau ei hun.
- 4) Fel yn 1) uchod, mae'r datblygwr wedi newid yn ôl i'r lefelau gwreiddiol.
- 5) Fel yr uchod ym mhwyntiau 1) a 3)
- 6) Mae'r palet arfaethedig wedi cael ei wirio yn erbyn y cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol. Cafodd gorffenwaith y wal allanol dan gais 39C18P/1/MIN ei newid o Rendr 'Off White' i Rendr 'White Cement Spa'. Mae'r datblygiad hwn hefyd yn bwriadu defnyddio Rendr 'White Cement Spa'. Mae'r deunyddiau eraill arfaethedig sy'n cyd-fynd â'r deunyddiau a gymeradwywyd eisoes yn cynnwys 'Western Red Cedar' a llechi To Naturiol. Yn flaenorol dan gais 39C18P/1/MIN cymeradwywyd cladur carreg / llechen ar gyfer y waliau allanol, ac mae'r cynnig hwn yn pennu Cladur 'Z-Clad Stone' sy'n dderbyniol.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C18A – Datblygiad trigiannol ar dir yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 20/8/87 - Gwrthodwyd – Caniatawyd Apêl 28/9/88

39C18G – Codi 21 o anheddau yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 2/7/91 - Gwrthodwyd – Caniatawyd Apêl 7/3/92

39C18H/DA – Cynlluniau manwl i godi 21 o anheddau ar dir yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 25/4/96 - Cymeradwywyd

39C18D/1 – Amrywio amod (05) ar gais cynllunio rhif 39/C/18A/1 ar blot 30 Tŷ Mawr, Porthaethwy - 8/6/01 – Caniatawyd

39C18J/1/LUC – Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer defnydd arfaethedig i godi 8 o anheddau a gymeradwywyd yn flaenorol dan gyfeirnod 39C18H/DA yn Tŷ Mawr, Porthaethwy Cyfreithlon 10/06/2014

39C18K/1/MIN – mân newid i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod 39C18H/DA (cynllun y ffordd) Caniatawyd 04/12/14

39C18M/1/MIN – mân newid i Blot 23 Dim Penderfyniad – Dychwelyd y cais i'r ymgeisydd 27/01/2015

39C18N/1/MIN - mân newid i ddyluniad ac edrychiad allanol Plot 23 Caniatawyd 26/02/2015

39C18P/1/MIN – mân newid i 39C18H/DA a gymeradwywyd yn flaenorol Caniatawyd 17/04/2015

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio amod (09) dan ganiatâd cynllunio 39C18H/DA er mwyn newid y dyluniad.

Rhyddhawyd caniatâd cynllunio i godi 21 o anheddau ar y safle ar 25 Ebrill 1996 dan gyfeirnod cynllunio 39C18H/DA ac ymhellach i hynny, rhyddhawyd Tystysgrif Cyfreithlondeb ar 10 Mehefin 2014 ar gyfer defnyddio'r safle i godi 8 annedd a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod 39C18H/DA ar Blotiau 16-23 Ty Mawr.

*Mae'r cais hwn yn un i amrywio amod (09) sy'n dweud bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, y croestoriadau a'r drychiadau angenrheidiol i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau y mynnwyd arnynt.*

Mewn ymateb i gyhoeddusrwydd ac ymgynghori, derbyniwyd chwech o wrthwynebiadau a chafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Roedd y datblygiad gwreiddiol yn cynnig codi lefel plot 22 gan +0.75, fodd bynnag, yn dilyn y gwrthwynebiadau uchod a'r cais i alw'r cais i mewn, newidiodd yr ymgeisydd y cynnig. Mae'r cynnig diwygiedig yn awr yn un i amrywio amod (09) yn unig o ran newid y dyluniad a bydd yr annedd yn cael ei chodi ar y lefel wreiddiol fel y cymeradwywyd dan 39C18H/DA.

Mae'r bwriad i newid y dyluniad yn cynnwys codi annedd gydag un garej ar wahân, mae hynny'n wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol dan 39C18H/DA sef anheddau gyda garejis integredig. Bydd palet y deunyddiau yn cyd-fynd â'r plot cyfagos (Rhif 23) fel y cafodd ei gymeradwyo yn ddiweddar dan 39C18N/1/MIN.

Nid ystyrir bod y newid dyluniad yn annerbyniol, mae'r stad Tŷ Mawr yn cynnwys eiddo a wahanol feintiau, mathau a gosodiadau. Bydd y datblygiad yn gweld parhad yn y palet o ddeunyddiau a gymeradwywyd ar gyfer plot 23. Mae'r datblygiad yn gorwedd yn gyfforddus o fewn y plot, nid yw troed brint yr annedd a'r garej arfaethedig ar wahân yn gwahaniaethu'n sylweddol ac nid ydyw ychwaith yn annerbyniol o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

## **7. Casgliad**

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau o bwys, ystyrir bod amrywio'r amod a'r newid o ran dyluniad yn dderbyniol. O'r herwydd argymhellir cymeradwyo'r cais.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r cais.**

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 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 10/06/2015 o dan gais cynllunio rhif 39C18Q/1/VAR.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## **9. Polisiâu Perthnasol Eraill**

**Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)**

**NCT 22: Dyluniad**

**Canllawiau Dylunio**



Rhif y Cais: **40C323B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Frank Gibbons**

**Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling, installation of a sewage treatment plant together with the construction of a vehicular access on land opposite**

**Bryn Hyfryd, Brynrefail**



**Pwyllgor Cynllunio:** 29/07/2015

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

**Argymhelliad:**

Caniatáu

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

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

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

Mae'r safle o fewn cae mawr ac agored a ddefnyddir ar hyn o bryd fel tir pori ac mae wedi ei leoli yng nghongl uchaf y cae lle mae'r briffordd dosbarth 3 sy'n arwain o Mynydd Bodafon yn ymuno â'r A5025. Bwriedir cael mynediad i'r safle o'r briffordd dosbarth 3 y cyfeiriwyd ati eisoes.

Mae'r plot ar safle uchel yn y dirwedd leol sydd wedi ei dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gellir ei weld yn rhwydd o'r priffyrdd y sonnir amdanynt uchod.

Cais llawn yw'r cynnig hwn i godi annedd, gosod gwaith trin carthion ac adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail.

Bwriedir codi annedd ddeulawr a fyddai'n mesur 7.1m i uchder y grib. Mae'r annedd o fath dormer gyda thair ystafell wely (un en-suite) ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae'r llety ar y llawr gwaelod yn cynnwys lolfa/astudfa, cyntedd a chegin/lle bwyta. Darperir ystafell amlbwrpas a garej hefyd mewn estyniad unllawr ar yr ochr.

Bwriedir gosod llechi naturiol ar y to a gorffen y waliau gyda rendr o liw golau gyda chongl fain, siliau a linteli cerrig Moelfre.

**2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau cyfredol, a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu'n niweidio materion o bwysigrwydd cydnabyddedig megis diogelwch priffyrdd ac ansawdd y dirwedd.

**3. Brif Bolisiau**

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai

Policy 50 – Anheddau Rhestredig

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D1– Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

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

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig.

Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

### **Polisi Lleol neu Genedlaethol Perthnasol**

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio

CCA – Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

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

**Cyngor Cymuned** – Dim sylwadau.

**Aelod Lleol (Cyng. Derlwyn R. Hughes)** – Yn gwrthwynebu ar y sail nad yw'r lleoliad yn addas ac y byddai'n arwain at ddatblygiad pellach yn y dyfodol. Hefyd adlewyrchwyd pryderon preswlydd lleol sy'n edrych dros y safle.

**Aelod Lleol (Cyng. Ieuan Williams)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Aelod Lleol (Cyng. Vaughan Hughes)** – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

**Awdurdod Priffyrdd** – Yn argymhell caniatáu gyda'r amodau safonol mewn perthynas ag adeiladu'r fynedfa ynghyd â sefydlu Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y cyfnod adeiladu ac adeiladu troedffordd i gerddwyr sy'n cysylltu gyda'r droedffordd bresennol ar yr A5025.

**Adain Ddraenio** – Cadarnhau bod y systemau draenio dŵr wyneb a charthion fel y manylir arnynt yn foddhaol.

**Dŵr Cymru** – Nodi nad oes bwriad i gysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn awgrymu ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** – Nodi bod safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn atgoffa'r Awdurdod o'r ddyletswydd i ystyried Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 sy'n gosod rheidrwydd ar awdurdodau cyhoeddus i ystyried dibenion cadw a gwella harddwch naturiol yr AHNE.

Dygir sylw'r Awdurdod hefyd at y ddyletswydd dan Adran 42 Deddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 mewn perthynas â chadwraeth bioamrywiaeth.

**Ymgynghorydd Ecollegol y Cyngor** – Dim yn gwrthwynebu ac yn cynnig arweiniad ar methodoleg clirio'r safle.

Hysbysebwyd y cynnig trwy godi rhybudd ar y safle ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Gorffennaf 2015.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 3 lythyr gan ddeiliaid eiddo sy'n edrych dros safle'r cais wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig.

Gellir crynhoi'r prif resymau am wrthwynebu fel a ganlyn:-

- Pryderon ynghylch diogelwch y briffordd
- Colli golau naturiol
- Colli preifatrwydd
- Posibilrwydd o ddatblygiadau pellach i'r dyfodol
- Safle a gogwydd yr annedd arfaethedig
- Effaith andwyol ar yr AHNE.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno un llythyr o blaid y cynnig yn amgáu deiseb gyda 33 o enwau arni yn cefnogi'r cynnig.

Mae'r rheini sydd wedi arwyddo'r ddeiseb yn cynnwys trigolion Brynrefail ond mae hefyd yn cynnwys pobl o ardaloedd eraill megis Amlwch, Moelfre, Dulas, Llaneilian a Llannerch-y-medd.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C323 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir cyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail. Cymeradwywyd 19.12.2013.

40C323A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir cyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail. Penderfynwyd nad oedd angen AEA 19.12.2013.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Cyd-destun polisi** – Mae Brynrefail wedi ei nodi'n Anheddiad Rhestredig ym Mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentrefan Cefn Gwlad dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ar yr amod na fyddai'r cynnig yn andwyol i gymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal. Yn yr un modd dywed Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fod modd cefnogi anheddau sengl ar safleoedd sydd union gerllaw rhan ddatblygiedig y pentrefan yn amodol ar gwrdd â meini prawf tebyg.

Y patrwm datblygu cyffredinol ym Mrynrefail yw tai annibynnol yn wynebu'r briffordd ac ystyrir bod y cynnig o ran ei ogwydd, ei faint a'i gyfosodiad gydag eiddo cyfagos yn dderbyniol ac nad ydynt allan o gymeriad gyda'r patrwm datblygu cyfredol yn yr anheddiad. Ymhellach, ystyrir y gellid disgrifio'r safle'n rhesymol fel un sy'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan o'r anheddiad sydd wedi ei ddatblygu heb fod yn ymwithiad annymunol i'r dirwedd.

Er nad oes unrhyw ganllawiau o fewn y polisi i nodi'r hyn sy'n dderbyniol o ran lefelau datblygu ar gyfer unrhyw un o'r anheddiadau rhestredig, gellir cadarnhau bod adolygiad o'r 10 mlynedd diwethaf yn awgrymu nad oes unrhyw unedau wedi eu cwblhau ym Mrynrefail a'r unig ganiatâd cynllunio dilys sy'n bodoli yw'r caniatâd amlinellol ar gyfer y plot hwn. O'r herwydd nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal yn hyn o beth.

Ystyrir hefyd fod dyluniad yr annedd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad traddodiadol yr adeiladau sydd yn yr ardal ar hyn o bryd o ran maint, mas, defnyddiau a lliw.

Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** – Wrth ystyried yr effeithiau hyn mae gwrthwynebiadau a gafwyd gan ddeiliaid eiddo cyfagos wedi eu cymryd i ystyriaeth a'u hasesu fel a ganlyn:

- Colli golau naturiol: Mae'r ffordd dosbarth 3 ar ymylon glaswelltog cyfagos oddeutu 10m o led, ac mae eiddo preswyl ar ochr arall y briffordd wedi eu gosod yn ôl oddeutu 10 i 15m o fewn ei libartiau unigol. Mae'r annedd arfaethedig hefyd wedi eu gosod yn ôl oddeutu 10m i mewn i'r plot. Mae hynny ynghyd â'r topograffi lleol yn golygu y bydd yr annedd arfaethedig yn ddigon pell i ffwrdd ac ar lefel is na'r eiddo cyfagos fel na fyddai'n achosi iddynt golli golau neu breifatrwydd i'r fath raddau a fyddai'n annerbyniol o andwyol i'w mwynderau.

Yn ogystal mae'r eiddo wedi ei wahanu gan briffordd gyhoeddus a gall defnyddwyr y ffordd weld y gerddi ffrynt yn rhydd eisoes. Mae'r pellteroedd rhwng ffenestri yn llawer mwy na'r safonau a argymhellir yn y nodiadau canllaw a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

- Colli golygfa: Derbynnir yn gyffredinol "nad oes hawl i olygfa". Er bod hynny'n gywir yn nhermau cyfreithiol caeth, nid yw'n golygu nad yw colli golygfa yn amherthnasol o angenrheidrwydd mewn perthynas â chynllunio. Gallai mwynhau golygfa fod yn elfen bwysig o amwynder preswyl eiddo cyfagos, a gallai colli golygfa felly gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, ac ar ôl pwysu a mesur nid wyf o'r farn mai dyna'r achos yma oherwydd bod golygfeydd dros ardal ehangach ar gael ac ni fydd y cynnig ond yn rhan o'r olygfa ehangach hon.

- Sefydlu cynsail ar gyfer datblygiadau i'r dyfodol: Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y plot. Ystyrir pob cais ar ei ffeithiau achos unigol ac yn ôl ei haeddiant ac er yn cydnabod bod y posibilrwydd o sefydlu cynsail yn ystyriaeth o bwys, ystyrir fod fframwaith polisi yn ddigon cryf i sicrhau bod unrhyw gynigion datblygu yn yr ardal yn y dyfodol yn cael eu hasesu'n briodol yn ôl eu haeddiannau. Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai cymeradwyo'r datblygiad hwn yn arwain at ddatblygiad pellach yn y dyfodol.

Ar ôl pwysu a mesur nid ystyrir y byddai'r cynnig yn andwyol i fwynderau eiddo cyfagos oherwydd bod digon o bellter rhyngddo a hwy fel nad yw lefelau mwynderau yn cael eu gostwng i'r fath raddau y byddai'n achosi niwed amlwg.

**Effaith ar yr AHNE** – Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran ansawdd ei thirwedd a materion cadwraeth natur.

Y prif amcan dros ddynodi ardal yn AHNE yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Wrth ystyried yr uchod ystyrir yn nhermau'r dirwedd eang fod gan y plot gysylltiad agosach gyda rhan ddatblygedig yr anheddiad yn hytrach na'r ardal agored eang o gefn gwlad sydd tu draw. Mae'r ddwy briffordd ger y safle hefyd yn nodweddion arwyddocaol yn y dirwedd, yn ffisegol ac yn swyddogaethol, ac mae ganddynt effaith sylweddol ar gymeriad yr ardal. Yn ogystal, mae'r anheddau sydd ar y naill ochr a'r llall o'r ffyrdd hyn wrth y gyffordd yn ychwanegu at gymeriad datblygedig yr ardal. Ar ôl pwysu a mesur ni ystyrir y byddai cael annedd ar gongl y gyffordd hon yn edrych yn hynod ac ni fyddai, am y rhesymau a amlinellir uchod, yn erydu ansawdd y dirwedd ehangach i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae'n werth nodi hefyd fod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle'r cais.

**Diogelwch y briffordd** – Nid yw'r awdurdod priffyrdd yn gwrthwynebu ac ystyrir bod y mynediad yn ddigon pell o gyffordd yr A5025 fel na fyddai'n beryglus neu'n anhwylyd i ddefnyddwyr y ffordd. Yn ogystal bydd y droedffordd newydd o fudd i gerddwyr yn gyffredinol.

## 7. Casgliad

Ar ôl ystyried pob dim ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi perthnasol ac na fydd yn peri niwed annerbyniol i faterion o bwys amlwg.

## 8. Argymhelliad

### Caniatáu

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

**(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn â fo yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd gan gychwyn o ddyddiad y caniatâd hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Bydd llechi naturiol o liw unfurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi'r adeilad(au) arfaethedig.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er lles mwynderau.

**(03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(05) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens neu unrhyw derfyn newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o derfyn y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth sy'n uwch na hynny'n cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrychyn/ffens.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda gorffenwaith cerrig sadio wedi eu rowlio a'u gorchuddio cyn y cychwynnir y defnydd a ganiateir yma.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(07) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle'n llifo i'r Briffordd sirol.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(08) Bydd y lle parcio a'r ardaloedd troi yn cael eu cwblhau'n mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion llawn am droedffordd 1.8 metr o led i gerddwyr sydd wedi ei chysylltu gyda'r droedffordd gyfredol ar yr A5025 wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno ganddo. Bydd y droedffordd yn cael ei chwblhau'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.**

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

**(10) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau a dulliau amgáu neu farcio eraill yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y cychwynnir unrhyw waith ar y safle.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

**(11) Cyn cychwyn ar y gwaith datblygu bydd rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig (CRhT) cynhwysfawr, llawn a chadarn i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo gan gynnwys:-**

**1. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr.**

**11. Llwytho a dadlwytho cyfarpar a deunyddiau**

**111.. Cadw cyfarpar a defnyddiau ar gyfer adeiladu'r datblygiad.**

**1V Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)**

**V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau.**

**Bydd rhaid gweithredu darpariaethau'r CRhT wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

**(12) Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 18/06/2015 dan gais cynllunio cyfeirnod 40C323B.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

## **10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd**

Codwyd y materion a ganlyn hefyd gan wrthwynebwyr. Fe'u cymerwyd i ystyriaeth ond nid ydynt yn newid yr argymhelliad a wneir.

Cwestiynau ynghylch pa mor dderbyniol yw caniatâd amlinellol ar y safle hwn pan wrthodwyd safleoedd eraill.

Sylwadau: ni chafwyd manylion penodol am y safleoedd eraill a wrthodwyd felly mae'n anodd gwneud unrhyw sylw manwl. Sut bynnag, mae adroddiad swyddog ar y caniatâd amlinellol yn nodi'r rhesymau dros gymeradwyo. Gweler hefyd y sylwadau uchod mewn perthynas â sefydlu cysnail.

Derbyn llythyrau gan fasnachwyr adeiladu.

Sylw: nid yw hon yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu'r cais cynllunio hwn.

Trefniadau cyhoedduswydd diffygiol.

Sylw: mae'r ffeil gynllunio'n dangos y trefniadau cyhoedduswydd a ddilynwyd sy'n dangos eu bod wedi mwy na chwrdd â gofynion statudol.

Defnyddio 'Bryn Hyfryd' yn y disgrifiad o'r cais.

Sylw: mae'r disgrifiad yn nodi bod safle'r cais gyferbyn â Bryn Hyfryd. Rwy'n ystyried bod hyn yn ffeithiol gywir ac yn ddisgrifiad priodol fel y gallai trigolion lleol fedru dehongli'n rhwydd lle mae'r safle dan sylw.

Dim ystyriaeth i 'bobl leol' gan yr ymgeisydd.

Sylw: nid wyf yn gwbl glir ynghylch cyd-destun y sylw hwn ond rwy'n cymryd ei fod yn golygu'r effaith ar fwynderau. Gweler y sylwadau uchod.