

12.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

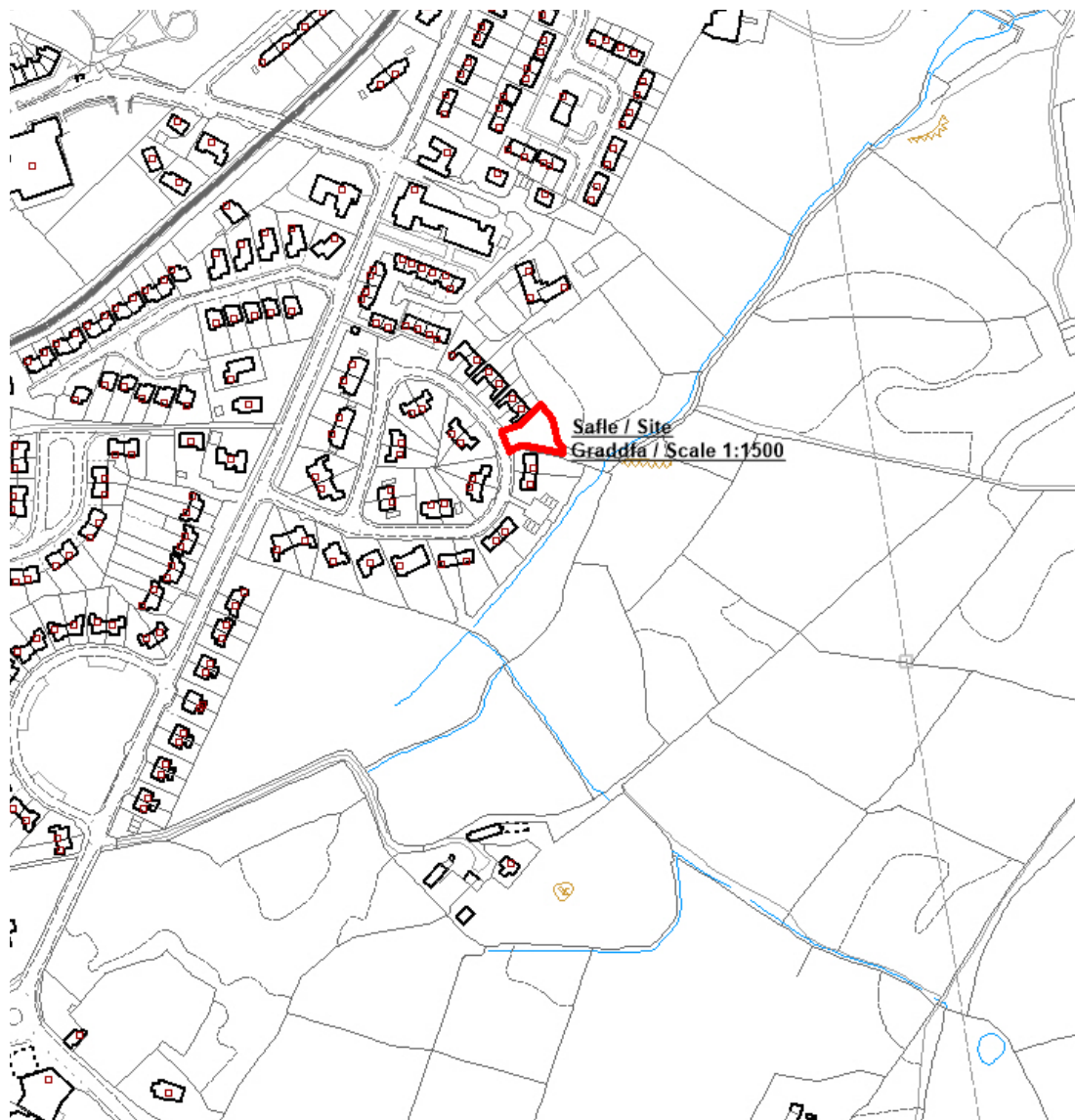
Rhif y Cais: **11C567A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Rothwell

**Cais llawn i godi dau annedd un talcen ynghyd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger /
Full application for the erection of two semi-detached dwellings together with the construction
of a vehicular access on land adjacent to**

24 Awelfyn, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R. O. Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir codi dwy annedd a fydd ynghlwm ac yn cael eu hadeiladu ar lefelau gwahanol oherwydd bod y safle ar oleddf.

Mae'r safle ei hun o siâp lletem ac wedi ei leoli ochr yn ochr â llwybr troed ar ffordd gylchol Stad Awelfryn.

Mae'r safle'n wag ac yn flêr.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Addasrwydd y safle ac effaith ar fwynderau
- Materion priffyrdd

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2: Lleoliad Tir ar gyfer Tai

Polisi D3: Y Dirwedd

Polisi D4: Safle a Dyluniad

Polisi FF12: Parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 26: Parcio

Polisi 31: Y Dirwedd

Polisi 42: Dyluniad

Polisi 48: Meini Prawf ar gyfer Codi Tai

Polisi 49: Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a Stopiwyd)

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN1: Y Dirwedd

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi HP3: Datblygiadau Tai Newydd

Polisi SG4/6: Draeniad

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru, 8fed Argraffiad

CCA Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd R O Jones: Gofyn i'r cais gael ei roi gerbron y Pwyllgor

Cyngor Tref: Pryderon ynghylch gorddatblygu a pharcio

Priffyrdd: Amodau

Derbyniwyd 7 o lythyrau a deiseb ac arni 14 o lofnodion (gyda rhai o'r llofnodeion wedi ysgrifennu llythyrau ar wahân hefyd) yn codi pwyntiau megis:

Dim angen;

Gorddatblygiad;

Niweidiol i fwynderau;

Edrych drosodd;

Colli goleuni;

Ar lefel uwch;

Bydd y ffenestri yn y talcen yn edrych drosodd;

Ychydig o le parcio sydd ar gael yn yr ardal a bydd y cais hwn yn gwneud y sefyllfa'n waeth;

Pam mae angen symud arwydd y llwybr troed;

Dim yn fforddiadwy i bobl leol;

Dim yn gydnaws â chymeriad yr ardal;

Gostwng gwerth eiddo;

Yn anodd i gerbydau argyfwng gael mynediad yn ystod y gwaith adeiladu;

Bydd y broblem parcio ar y stryd yn gwaethgu - cerddwyr eisoes yn cael anhawster defnyddio'r pafin

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

11C567: Cais llawn ar gyfer codi annedd newydd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch. Caniatáu – 24/06/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffiniau'r anheddiad ac o'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Roedd y cais cynllunio blaenorol a ganiatawyd yn un am adeilad o faint tebyg ar ôl-troed tebyg. Fodd bynnag, caniatâd ar gyfer un annedd oedd hwnnw.

Bydd yr anheddau arfaethedig ar uchder sydd rhwng yr anheddau ar y naill ochr. Nid ystyrir y bydd eu perthynas gyda'r eiddo cyfagos yn niweidiol i'w mwynderau a byddant yn debyg i'r rheiny sydd eisoes wedi eu codi ar rannau eraill o'r stad.

Ni fydd y balconïau'n cael effaith andwyol ar fwynderau oherwydd eu cyfeiriadedd a'u lleoliad, bydd modd gweld rhywfaint o erddi'r eiddo cyfagos ond byddai hynny'n wir am rai o'r ffenestri hefyd fel y gwelir mewn manau eraill.

Tra cydnabyddir nad oes lle parcio ar y stryd, nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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) Bydd manylion llawn am y gwaith ar y terfynau gan gynnwys y modd y bwriedir eu cynnal yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwy ganddo ar bapur cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(03) Bydd ffenestri ochr y llawr uwch yn cael eu gwydro gyda gwydr aneglur bob amser.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(04) 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 budd mwynderau.

(05) Serch y cynlluniau a gyflwynwyd ac oni fydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo fel arall ar bapur, ni fydd y llwybr cyhoeddus sydd yn ymyl y safle yn gulach na 1.8m ar ei hyd lle mae'n ymuno â safle'r cais.

Rheswm: Er bydd diogelwch y sawl sy'n defnyddio'r llwybr troed.

(06) 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 budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

(08) 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: Er budd diogelwch ar y ffordd fawr.

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.

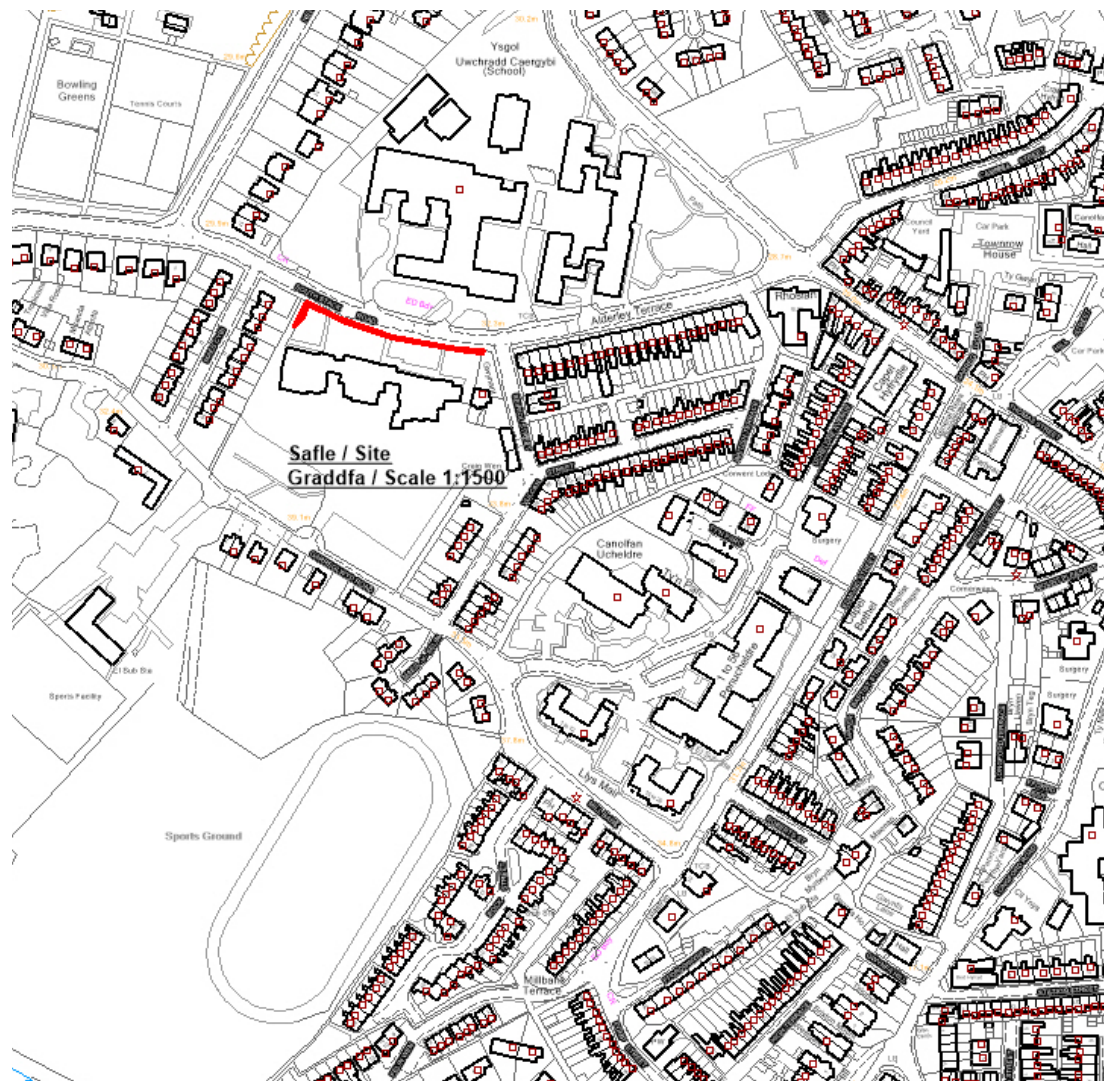
Rhif y Cais: **19LPA37E/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Lifelong Learning

Cais llawn i osod ffens ddiogelwch newydd y tu cefn i'r wal ffin bresennol ar hyd Ffordd Ynys Lawd yn / Full application to place a new security fence behind the existing boundary wall along South Stack Road at

Bloc Cybi Block, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (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 yn hen Ysgol Uwchradd Caergybi ar Ffordd Ynys Lawd yng Nghaergybi.

Mae ysgol gynradd newydd wrthi'n cael ei hadeiladu ar y safle dan gais cynllunio cyfeirnod 19LPA37B/CC a ganiatawyd yn 2015.

Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch newydd ar hyd y wal restredig bresennol ar hyd Ffordd Ynys Lawd.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Trefn Dirprwyedig

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/05/2016 a 25/05/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA37A/CC - Dymchwel yr hen ysgol bresennol ynghyd a chodi neuadd chwaraeon ar dir ger Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi - Tynnu yn nôl 10/11/2008

19LPA37B/CC - Cais llawn i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi – Caniatáu 06/08/2015

19LPA37C/CC/SCR - Barn sgrinio i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi EIA ddim ei angen 09/06/2015

19LPA37D/CC/LB - Cais Adeilad Rhestredig i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn Cybi Site, Holyhead High School, Caergybi Caniatáu 13/11/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i godi ffens ddiogelwch newydd ar hyd Ffordd Ynys Lawd yng Nghaergybi. Mae'r ffens ddiogelwch y bwriedir ei chodi yn mesur 2.3 metr.

Yn ôl y cynlluniau a'r croestoriadau arfaethedig, nid yw'r ffens ddiogelwch a'r giât newydd yn sownd wrth wal yr Adeilad Rhestredig na'i sylfeini. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio (metal) yn briodol o ystyried y safle a'i gyd-destun.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar gymeriad yr ardal o'i gwmpas, gosodiad yr Adeilad Rhestredig (sef yr ysgol a'r wal) i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau ei wrthod. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ar eiddo cyfagos oherwydd mae'n wynebu Ffordd Ynys Lawd

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.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	22/04/2016	Mynedfa a Datganiad o Gyfiawnhad
1294:100 Rev B	22/04/2016	Cynllun Lleoliad
14196-TE-803 Rev E	22/04/2016	Triniaeth ar hyd y terfyn
14196-TE-810 Rev B	22/04/2016	Triniaeth ar hyd y terfyn

o dan cais cynllunio rhif 19LPA37E/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

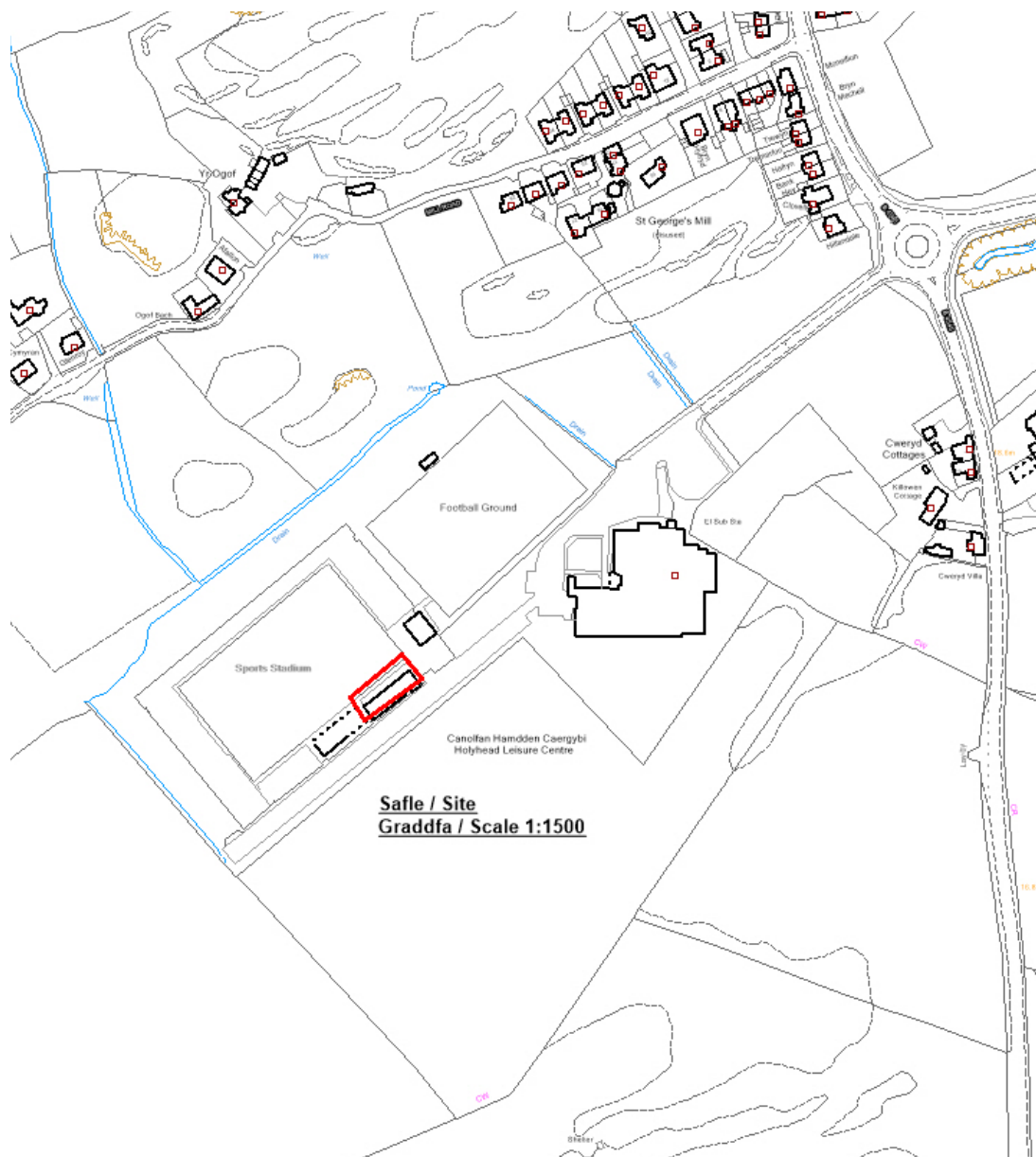
Rhif y Cais: **19C845J/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Parry

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 19C845E (lleoli y clwb) er mwyn estynnu'r cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of planning permission reference 19C845E (siting of a clubhouse) so as to allow for an extension to the period for the siting of the clubhouse at

Holyhead Hotspurs, Caergybi / Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (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 ym maes pêl-droed Hotspurs Caergybi y tu cefn i Ganolfan Hamdden Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i amrywio amod (01) yng nghais cynllunio 19C845E fel y gellir ehangu tŷ'r clwb.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 30 - Tirwedd

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

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 TO11 – Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Trefn Dirprwyedig

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Tref – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 02/06/2016 a 06/06/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

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

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

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

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

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

19C845E – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatad cynllunio 19C845A ar gyfer estynnu'r cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi Caniatau 16/08/2011

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

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

19C845H - Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop marchnata clwb pel droed yn Holyhead Hotspurs Clubhouse, Caergybi Caniatau 04/08/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais yn un i gael cadw'r caban presennol a gymeradwywyd gan gais cynllunio cyfeirnod 19C845 am 5 mlynedd arall. Yn unol â'r caniatâd cynllunio presennol, byddai'n rhaid symud y caban erbyn 25/07/2016.

Mae'r caban presennol wedi'i leoli ar dir y clwb pêl droed sydd wedi ei amgylchynu gan ffens ddiogelwch uchel.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal gyfagos, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol nac ychwaith ar unrhyw eiddo o'i gwmpas i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cael gwared o'r adeilad a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 01/06/2021 ag adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn 31/07/2021.

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd gan eu bod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 01/06/2021 yn wyneb yr amgylchiadau fydd yn bod yr adeg honno.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
-	10/05/2016	Cynllun lleoliad a chynllun safle
-	10/05/2016	Cynllun edrychiad arfaethedig
-	10/05/2016	Cynllun llawr arfaethedig

o dan cais cynllunio rhif 19C845J/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

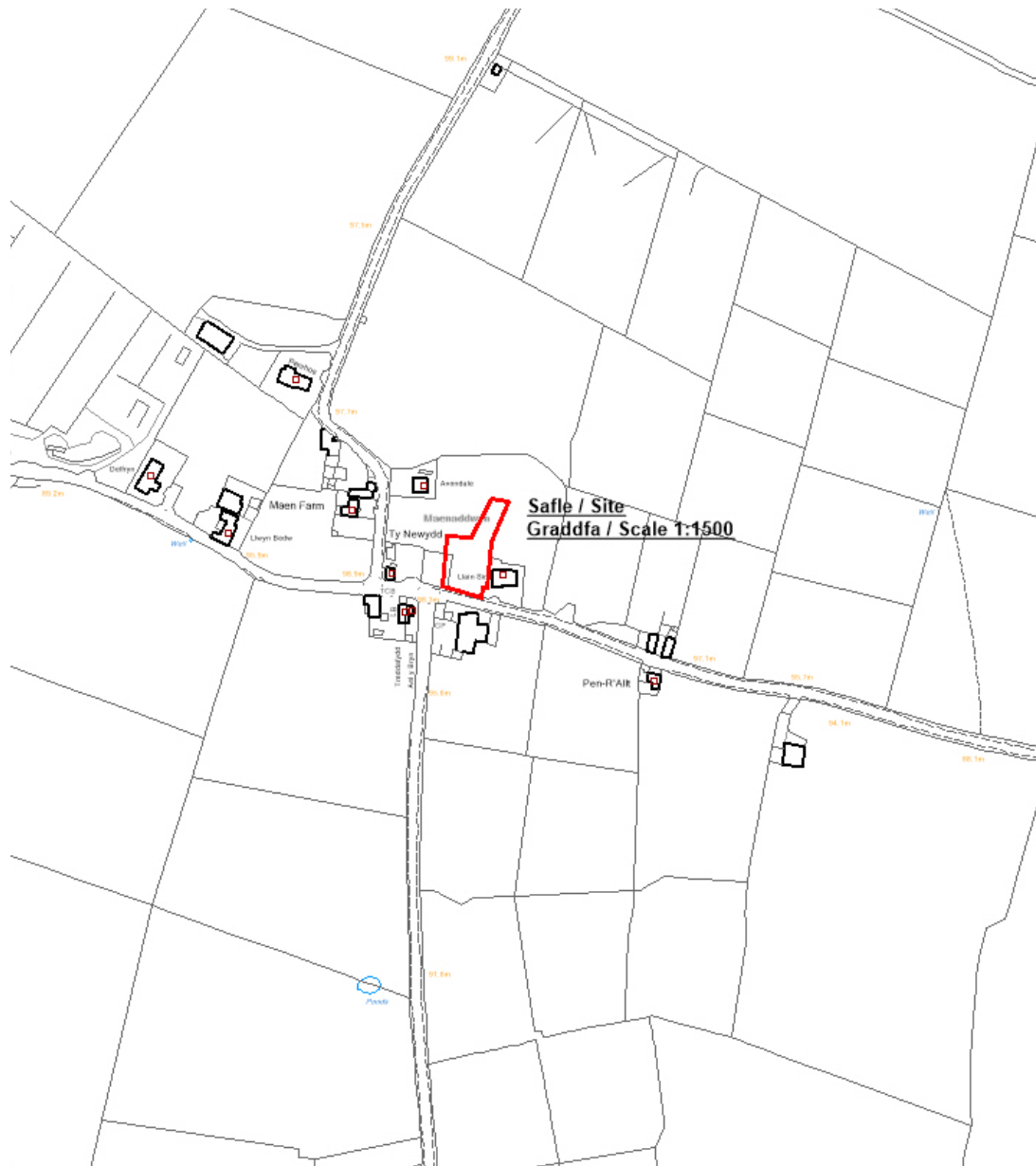
Rhif y Cais: **23C334** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Thomas & Mrs Rhian Hughes

Cais llawn ar gyfer codi annedd, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a gosod tanc septig ar dir ger / Full application for the erection of a dwelling, construction of a vehicular access together with the installation of a septic tank on land near

Ty Newydd, Maenaddwyn



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y diffinnir hynny yn y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i godi annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'n cyd-fynd â'r Ardal Tirwedd Arbennig, yr effaith ar eiddo cyfagos, ystyriaethau priffyrdd ac a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

3. Prif Bolisiau

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'i Stopio

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Policy HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim sylwadau

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

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

Aelod Lleol (Y Cyng. Derlwyn Hughes) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio – Sylwadau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd - Sylwadau

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 19 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos -

Ni fydd y bwriad yn amharu ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo presennol.

Polisi – Mae Maenaddwyn wedi ei nodi'n Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentref Bach a Chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn, neu ar ymyl anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y plot dan sylw yn blot mewnlenwi clir gan fod eiddo ar y naill ochr a'r llall iddo.

Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan y gellir caniatáu datblygiadau preswyl o fewn ardaloedd Pentrefi Bychan a Chlystyrau yn amodol ar y meini prawf a restrir.

Lleoliad Adeiladau Rhestredig

Mae asesiad o'r effaith ar dreftadaeth wedi dod i law er mwyn asesu a fyddai gan y datblygiad effaith negyddol ar osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos. Dwy anedd ar gyffordd Maenaddwyn yw'r adeiladau rhestredig.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) 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.

(03) Bydd rhaid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr â'r cynllun amgaeedig cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd rhaid 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.

(04) 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.

(05) 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 2 metr i'r cyfryw wal.

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

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno'n ysgrifenedig o flaen 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

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

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

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

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

(09) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan gais cynllunio rhif 23C334.

Cynllun Lleoliad / Bloc arfaethedig	1273-A3-02	13/4/16
Cynllun Lleoliad / Bloc cyfredol	1273-A3-01	13/4/16
Drychiadau Arfaethedig	1273-A3-03	13/4/16
Golygfa 3D arfaethedig	1273-A3-06	13/4/16
Golygfa 3D arfaethedig	1273-A3-07	13/4/16
Cynllun Llawr Gwaelod Arafethedig	1273-A3-04	13/4/16
Cynllun Llawr cyntaf Arfaethedig	1273-A3-05	13/4/16

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

9. Polisiâu Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

12.5

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

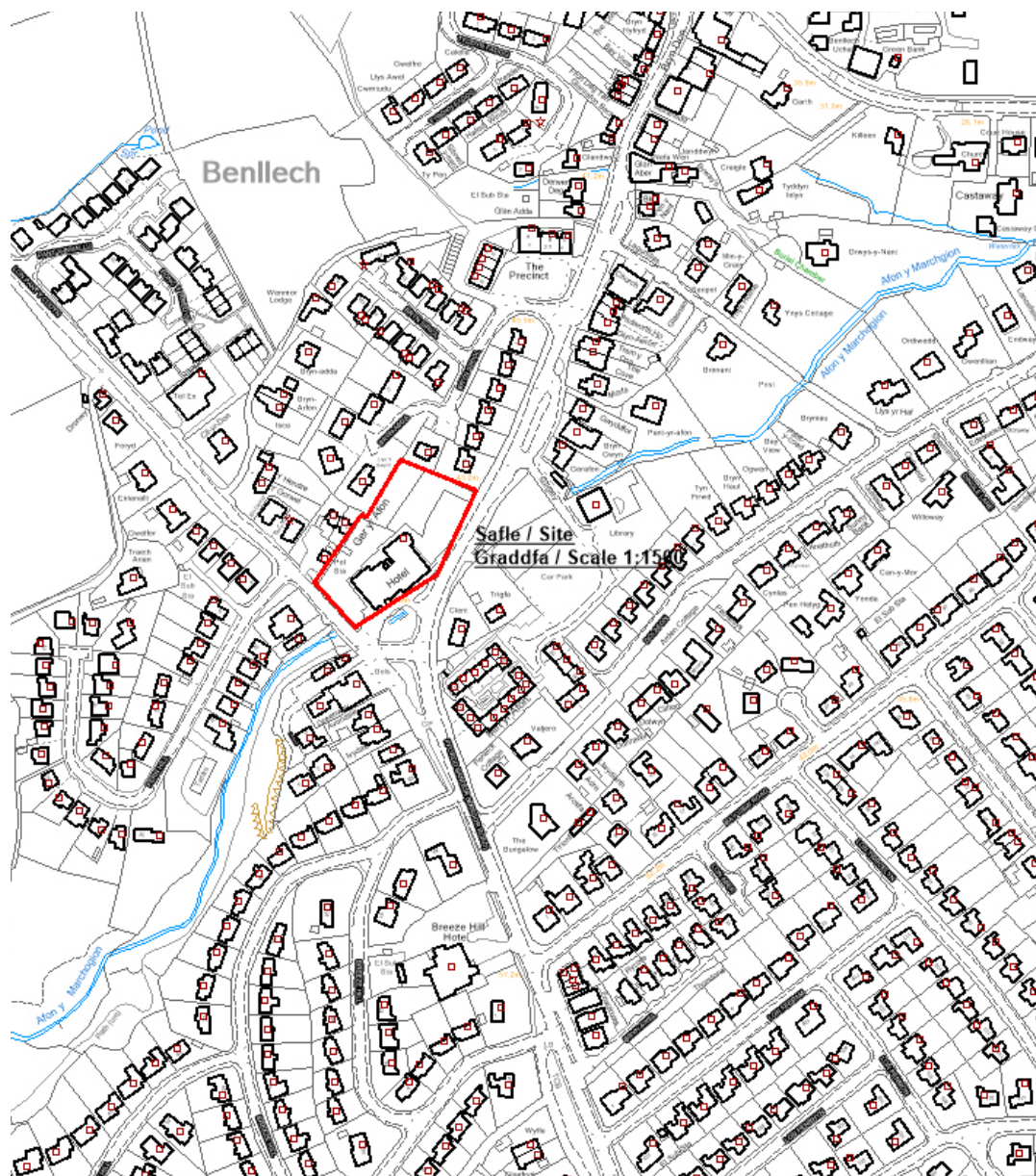
Rhif y Cais: **30C302M** Application Number

Ymgeisydd Applicant

McCarthy and Stone Retirement Lifestyles Ltd

Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi bloc o fflatiau (36 fflatiau) yn ei le yn / Full application for demolition of the existing building together with the erection of a block of flats (36 flats) in its place at

Plas Glanrafon Hotel, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Derlwyn Hughes. Mae hwn hefyd yn gais mawr y mae'r Swyddog yn credu y dylid ei ddwyn i sylw'r Aelodau.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel gwesty'r Glanrafon ac adeiladu bloc o fflatiau sy'n cynnwys 35 o gartrefi ymddeol. Bydd y bloc yn cynnwys llofa i breswylwyr, ystafell wastraff fewnol, ystafell gwefru batris (bygis), cyntedd diogel, swyddfa rheolwr tŷ, ystafelloedd i westeion, gerddi a manau parcio.

Bydd yr adeilad yn rhannol 3 llawr a rhannol 4 llawr gyda mynediad i Ffordd Bangor a Lôn Pant y Cudyn.

Mae prydles McCarthy & Stone yn gosod cyfyngiad ar oed y deiliaid. Er y gall unrhyw un brynu fflat, mae'r fflatiau'n cael eu gwerthu ar sail prydles 999 mlynedd sy'n cynnwys amod eu bod ar gyfer pobl dros 60 oed yn unig. Yn achos cwpl, bydd y rhan honno o'r brydles yn cael ei bodloni os yw un o'r preswylwyr yn hŷn na 60 oed a'r llall yn hŷn na 55 oed. Bydd gan y rheolwr swyddfa ond ni fydd yn byw ar y safle. Bydd y rheolwr ar ddyletswydd yn ystod oriau gwaith arferol ac mae llinell ofal 24 awr o fewn y datblygiad fel y gall trigolion alw am gymorth os bydd unrhyw argyfwng yn codi pan nad yw'r rheolwr ar ddyletswydd. Rhaid i'r trigolion dalu ffi wasanaeth sy'n talu am gyflog y rheolwr ac am gynnal a chadw'r cyfleusterau cymunedol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Materion mwynderau
- Tai fforddiadwy
- Llifogydd
- Ysyrtaethau Priffyrdd

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi Strategol 1 – Pentrefi a threfi

Polisi Strategol 5 – Yr Iaith Gymraeg

Polisi A1 – Cyflenwad Tai

Polisi A2 – Tir ar gyfer Tai

Polisi A3 – Graddfa a chyflwyniad graddol

Polisi D1 – Yr Amgylchedd

Polisi D4 – Lleoliad a Dyluniad

Polisi CH4 – Llety a Gwasanaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 26 – Safleodd Parcio
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 49 – Trefi/Pentrefi Diffinedig
Polisi 51 – Safleodd Mawr

Cynllun Unedol Ynys Môn a ddaeth i ben

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi TR10 – Safonau Lleoedd Parcio
Polisi HP2 – Dwysedd Tai
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd - Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy
Polisi HP11 - Cartrefi Preswyl a Nyrsio.
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd.
Polisi SG4 - Cael Gwared â Charthion Aflan
Polisi SG6 - Dwr yn Llifo Oddi Ar Yr Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraff 8)

NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
NCT 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd D Hughes: Yn dymuno i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Priffyrdd: Amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru: Amodau

Dŵr Cymru: Amodau

Derbyniwyd 48 o lythyrau gan gynnwys 5 yn gwrthwynebu.

Mae pwyntiau a godwyd yn y gwrthwynebiad yn cynnwys;

Edrych drosodd;
Cynnydd mewn traffig;
Nid oes digon o le parcio;
Dyluniad ddim yn cydweddu â'r ardal o'i gwmpas;
Dim budd i'r ardal – ychwanegu pwysau ar y gwasanaethau cymdeithasol i oedolion;
Nid yw'n fforddiadwy i bobl leol;
Colli preifatrwydd – bydd yr holl ffenestri yn y cefn yn edrych drosodd - rhai gyda balconïau Juliet;
Nid yw'r bobl sydd o blaid y datblygiad yn byw yn agos ato;
Lle bydd traffig y gwaith adeiladu yn parcio?
Adeilad yn rhy uchel ac yn cael effaith ormesol ac yn ddolur llygad ar y nenlinell
Colli golygfeydd;
Effaith ormesol ar fwynderau;

Erydiad yr iaith Gymraeg;
Peryglon iechyd o'r is-orsaf a sŵn;
Diffyg lle parcio yn achosi problemau y stryd;
Dim ffensio i gadw un goeden pinwydd yr Alban aeddfed;
Sut fath o ffensio a gynigir i gadw preifatrwydd;
Nid yw'r estyniad i'r ystafell fwyta'n cael ei ddangos ar gynllun 7 Bryn Siriol

Mae'r llythyrau o blaid yn crybwyll gwella edrychiad yr adeilad ac yn dweud y bydd yn darparu uned ddeniadol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol i'r cais hwn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae'r safle o fewn ffiniau'r anheddiad ac felly gellir cefnogi'r egwyddor o ddatblygu tai.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn golygu colli gwesty.

Yn y cyswllt hwn, dylid cydnabod na wnaed unrhyw ddefnydd o'r adeilad ers nifer o flynyddoedd a'i fod yn mynd â'i ben iddo. Ar ben hynny, cyflwynwyd Adroddiad Dichonoldeb gyda'r cais sy'n dangos bod y ffigurau elw a cholled a ragwelir yn dangos lefel isel iawn o fasnachu gyda fawr ddim gallu i wneud elw. Oherwydd hynny, ynghyd â'r buddsoddiad sylweddol y byddai angen ei wneud i adnewyddu'r adeilad i safon masnach, ni fyddai'n ymarferol cynnal y fath ddefnydd ohono.

Materion mwynderau

Mae amrywiaeth o wahanol fathau o adeiladau a dyluniadau yn y rhan o Fennech ac ni ellir dweud bod unrhyw unffurdedd.

Er bod yr adeilad yn un 4 llawr yn rhannol, nid yw ei ddyluniad yn ei wneud yn ymwithiol yn y strydweidd ac nid yw'n sefyll allan yn ormodol. Bydd yn cymryd lle adeilad sylweddol sydd yn mynd â'i ben iddo ac ystyrir y bydd yn gwella'r lleoliad canol tref hwn.

Y ffin de-ddwyreiniol

Mae'r drychiad ar hyd Ffordd Bangor yn gostwng o bedwar llawr yn y pen deheuol i dri llawr ac wedyn i dri llawr gyda dormeri yn pen gogleddol. Mae'r crynswth tri llawr yng nghanol y drychiad yn adlewyrchu meintiau a llinellau bondo'r gwesty presennol. Mae'r bloc i ben gogleddol y drychiad yn gostwng i dri llawr gyda dormeri i ostwng llinell y grib i helpu i gadw golygfeydd o'r arfordir a'r môr dros yr adeilad newydd arfaethedig ar gyfer y tai i'r gogledd orllewin o'r safle. Yn ogystal, mae'r defnydd o ffenestri dormer yn adlewyrchu'r tai cyfagos. Mae'r bloc pedair llawr yn mhen deheuol y drychiad yn ymestyn i bedwar llawr i greu pwynt trosiannol rhwng topograffi'r safle o'r gogledd-ddwyrain i'r de-orllewin. Ar hyn i bryd mae 29m rhwng yr adeilad ar y safle a'r tŷ cyfagos. Mae'r datblygiad newydd yn golygu bod 5 ychwanegol rhynddynt gan gynyddu'r pellter hwn i 34m.

Ffin de-orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd Lon Pant Y Cudyn yn dri llawr. Er ei fod uwch na'r adeilad cyfredol mae wedi ei

osod 6m yn bellach yn ôl o ffin y safle a'r tai cyfagos. Ar hyn o bryd mae 36.5m rhwng yr adeilad cyfredol a thai cyfagos; mae'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu hyn i 42.5m. Mae'r drychiad hefyd yn creu gwell strydwedd oherwydd bod y drychiad yn wynebu'r stryd. Mae hynny'n wahanol i'r adeilad cyfredol nad oes ganddo unrhyw berthynas â'r stryd neu'r tai cyfagos ac yn creu ymdeimlad o faes parcio yn y cefn ac adeiladau o fath cefnau tai.

Ffin gogledd - orllewinol

Mae'r drychiad ar hyd ffin gogledd – orllewinol y safle yn cynnwys cymysgedd o wahanol uchderau i ddarparu ar gyfer topograffi'r safle a'r tai cyfagos. Pwrpas y cam yn grib o'r de i'r gogledd ydi caniatáu i'r eiddo i'r gogledd-orllewin gadw eu golygfeydd dros do'r adeilad arfaethedig tuag at yr arfordir a'r môr. Mae'r orsaf heddlu yn y gornel ogledd-orllewinol yn gyfagos i'r talcen arfaethedig. Er bod ôl-troed yr adeilad wedi symud yn agosach at y ffin yn y fan hon, sef 12m yn hytrach na 16.5m, ni fwriedir y bydd prif ffenestri yn y talcen arfaethedig a fyddai'n edrych drosodd ar ei lefelau uchaf. Mae lolfa'r preswylwyr ar y llawr gwaelod wedi ei gwydro ond mae'n is na safle gorsaf yr heddlu a rhwystrir golygfeydd dros dir gorsaf yr heddlu. Er y cynigir datblygu lle mae'r maes parcio presennol yn gyfagos i'r eiddo o'r enw Llys Y Gwynt, cedwir pellter o 29m rhwng drychiadau'r ddau. Mae cyfeiriadedd y ddau dy rhwng gorsaf yr heddlu a Llys y Gwynt o'r de-orllewin i'r gogledd-ddwyrain ac felly nid ydynt yn edrych yn uniongyrchol tuag at y safle. Nid oes ffenestri yn talcen gerllaw'r safle felly nid oes modd edrych drosodd i ystafelloedd y tŷ hwn. Mae drychiad yr adeilad arfaethedig sy'n cynnwys ffenestri wedi ei osod 21m yn ôl o'r ffin i atal edrych drosodd yn uniongyrchol i erddi'r tai hyn. Yn ogystal, oherwydd topograffi'r safle mae'r bloc tri llawr a gynigir yma yn is na'r tai cyfagos. Mae hyn yn gostwng effaith weledol y bloc i ddau lawr pan edrychir o'r ffin hon. Mae'r gwrych sydd ar hyd y ffin hon yn creu byffer gweledol rhwng y safle a'r gerddi cyfagos o ran preifatrwydd.

Ffin gogledd-ddwyrainol

Mae'r drychiad ar hyd ffin y gogledd-ddwyrain yn cynnwys tri llawr gyda ffenestri dormer. Er bod ôl-troed yr adeilad yn agosach na'r gwesty blaenorol, sef 30m yn hytrach na 45m, mae'r talcenni yn dal i fod ddigon pell o'r eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw brif ffenestri yn wynebu'r eiddo cyfagos ac mae'r holl ffenestri yn y lolfa a'r ystafelloedd gwely yn wynebu i gyfeiriadau amgen i atal edrych drosodd.

Dylid nodi bod hwn lleoliad yng nghanol y dref lle gellir disgwyl dwyseddau tai uwch a bod adeiladau yn agosach i'w gilydd.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol ond gydag amod sy'n nodi bod raid i rai ffenestri fod o wydr aneglur.

Mae amod wedi ei osod i gadw coeden yr oedd bwriad i gael gwared arni'n wreiddiol yn dilyn cynnal asesiad o'i gwerth mwynderol. Bydd hyn yn golygu y bydd riad colli 2 le parcio ond nid ystyrir bod hyn yn annerbyniol ac ni fydd yn cael effaith sylweddol ar y pwysau ar y briffordd.

Cysgodi

Yr eiddo a effeithid fwyaf fyddai 1 a 2 Lon Pant y Cudyn ac mae'r asesiad wedi ei wneud mewn perthynas â'r rhain.

Canol gaeaf (22 Rhagfyr)

Am 9am, mae'r datblygiad newydd yn taflu cysgod sy'n cyrraedd yr anheddau hyn. Mae'n werth nodi bod hyn yn wir am y cysgod a deflir yr adeilad cyfredol hefyd. Erbyn canol dydd, nid yw'r cysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig yn effeithio ar yr anheddau ac erbyn 3pm mae'n adeg y gwyll ac mae'r ardal gyfan mewn cysgod oherwydd i'r haul fod ar ei bwynt isaf yn yr awyr yn ystod y flwyddyn

gyfan.

Cyhydnos y Gwanwyn (20 Mawrth)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Canol yr Haf (21 Mehefin)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Cyhydnos y Hydref (23 Medi)

Yn dangos nad yw'r anheddau cyfagos yn cael eu heffeithio gan gysgod a deflir gan yr adeilad arfaethedig ar unrhyw adeg yn ystod y dydd.

Tai Fforddiadwy

Oherwydd nifer yr unedau a gynigir rhaid darparu elfen o dai fforddiadwy neu wneud cyfraniad ariannol i'r gronfa Dai. Yn dilyn trafodaethau mewn perthynas â hyfywedd y cynllun derbyniwyd y dylid sicrhau cyfraniad ariannol o £ 150,000.

Llifogydd

Mae rhan o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y dangosir yn y mapiau cyngor datblygu ar gyfer TAN15.

Mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae hyn yn dangos na ddylai'r datblygiad gael llifogydd mewnol yn ystod y digwyddiad dylunio 1: 100 mlynedd. Bu hanes o lifogydd yn Ffordd Bangor a'r cynnig, ni fydd y cynnig yn newid y llwybrau dros y tir ac o'r herwydd ni ddylai gynyddu'r perygl o lifogydd yn rhywle arall. Yn ystod digwyddiad eithafol (0.1%) nid yw'n bosib / debygol y bydd dyfnderoedd llifogydd yn fwy na'r lefelau a nodir yn TAN 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd.

Gan gadw'r materion uchod mewn cof, nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cynllun ac maent yn awgrymu amodau i bwrpas lliniaru. Ar ben hynny, yng ngoleuni gofynion TAN 15 lle cyfyngir datblygiadau mewn parthau C2, ac yn wyneb y wybodaeth a ddarparwyd gan yr ymgeiswyr a CNC ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Priffyrdd

Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ynghylch y cais ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad ond mae'n awgrymu amodau.

Rhywogaethau a Warchodir

Cyflwynwyd adroddiad Ecolegol sy'n dangos nad oes unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb rhywogaethau a warchodir, ond mae'n awgrymu ffyrdd o ddarparu ar gyfer ystlumod gyda blychau ystlumod addas a goleuo. Mae'r manylion hyn yn dderbyniol i CNC.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(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) Oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig bydd rhaid i'r ffenestri ar y llawr cyntaf a'r ail lawr yn y talcen ar unedau 29,30, 35 a 36 gynnwys gwydr aneglur bob amser ac yn rhai sy'n agor mewn modd i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda (1) 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.

(04) 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 2 metr i'r cyfryw wal/gwrych/ffens neu unrhyw ffin terfyn newydd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(05) 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.

(06) Ni ddylai lefel y llawr daear uwch arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 49.22m uwchlaw datwm ordnans. Ni ddylai lefel y llawr daear is arfaethedig fod wedi'i osod ddim is na 46.3m.

Rheswm: Diogelu'r datblygiad rhag llifogydd.

(07) Mae'n rhaid cyflwyno manylion am y wal gynnal/derfyn arfaethedig (gan gynnwys uchder i'r brig nad yw'n is na 0.5m uwchlaw lefelau'r palmant cyfagos) a dull ei hadeiladu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo ganddo.

Rheswm: Sicrhau bod llwybrau llif ar gyfer llifogydd dŵr wyneb a llifogydd afonol dros y tir yn cael eu cynnal ac nid eu cyflwyno ar y safle.

(08) Bydd rhaid cyflwyno manylion am y trefniadau arfaethedig i gael gwared ar ddŵr wyneb i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd rhaid iddo gytuno arnynt. Dylai unrhyw ddŵr sy'n arllwys i'r afon gyfagos gael ei gyfyngu i hynny o ddŵr sy'n arllwys ar hyn o bryd o safle'r cais. Dylid mabwysiadu'r defnydd o egwyddorion draenio cynaliadwy os oes modd.

Rheswm: Sicrhau dull boddhaol o gael gwared ar ddŵr wyneb a pheidio â gorlwytho'r cwrs dŵr sy'n derbyn y dŵr.

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.

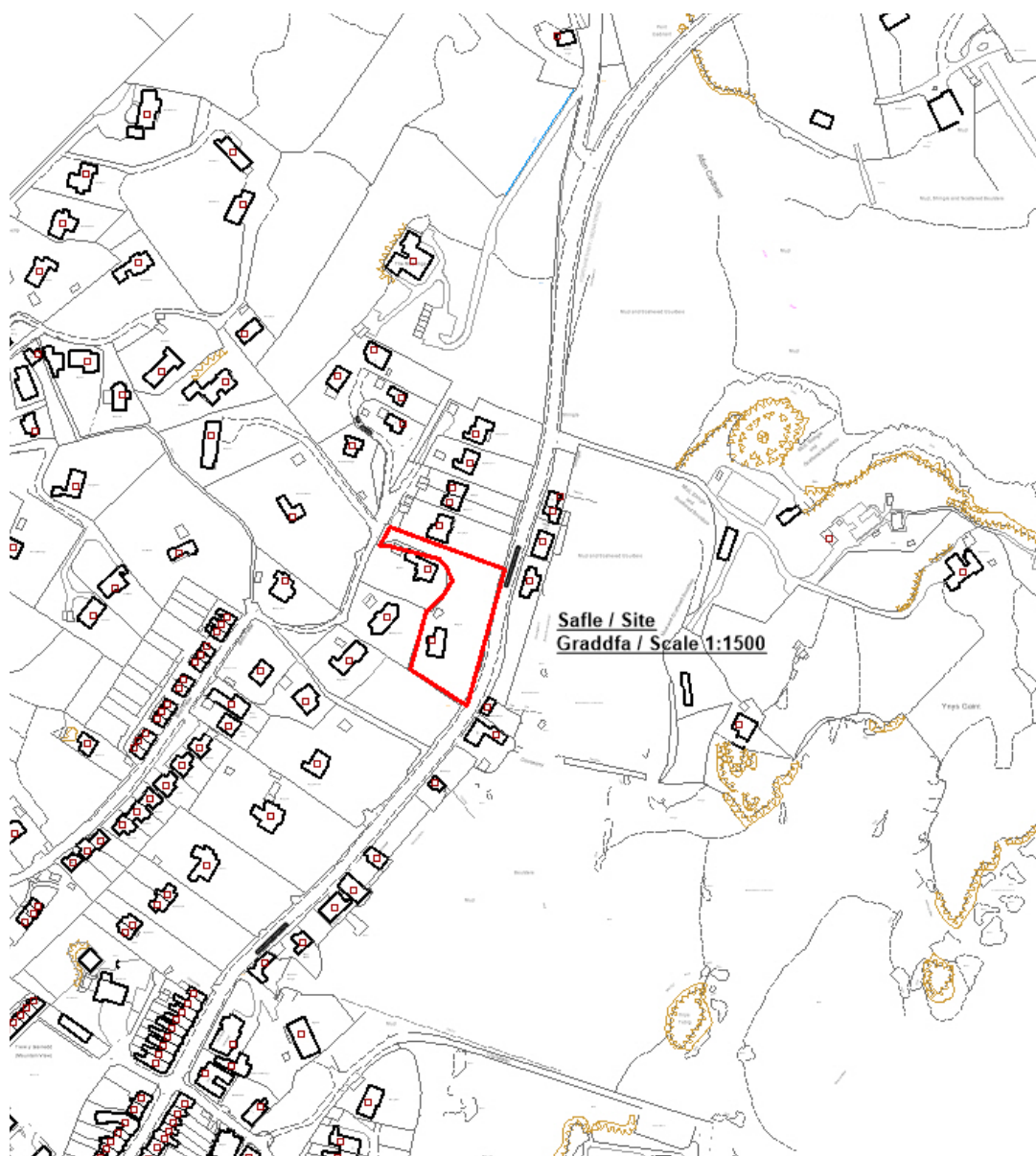
Rhif y Cais: **39C176C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr David Morewood

Cais llawn i addasu ac ehangu yr annedd presennol ynghyd a dymchwel y modurdy presennol a chodi modurdy newydd gyda fflat hunain gynhaliol uwchben yn / Full application for alterations and extensions to the existing dwelling together with demolition of the existing garage and erection of a new garage with self-contained flat above at

Gogarth, Cadnant Road, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn y Gogarth, Porthaethwy.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol ydi a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a yw'n cyd-fynd â'r Ardal Tirwedd Arbennig, yr effaith ar eiddo cyfagos ac ystyriaethau priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirlunio

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 58 - Estyniadau

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 EN1 – Ardal Tirwedd Arbennig

Polisi HP7a – Gwaith altro

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim argymhelliad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Meirion Jones) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried.

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Jim Evans) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Y Cyngorydd Alun Mummery) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Dim argymhelliad

Draenio – Sylwadau ar faterion dŵr wyneb

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau

Dŵr Cymru – Cymeradwyaeth Amodol

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ddsbarthu llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16 Mai, 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 6 llythyr wedi dod i law yn gwrthwynebu'r bwriad.

Mae'r prif resymau dros wrthwynebu fel a ganlyn:-

- * Edrych Trosodd
 - Parcio, troi a mynediad i gerbydau
 - Maint a Dyluniad y cynnig
 - Edrych allan o gymeriad yn yr ardal
 - Gorddatblygu
 - Golygfeydd
 - Tirlithriad / Ymsuddiant

Mewn ymateb i'r prif resymau dros wrthwynebu: -

- Nid ystyrir y byddai'r bwriad yn edrych dros eiddo cyfagos i'r fath raddau fel y gellid ei wrthod. Bydd ffenestr y talcen tua 20 metr i ffwrdd o'r eiddo o'r enw Glyder. Mae Glyder yn llawer uwch na Gogarth felly ystyrir bod Glyder yn edrych dros Gogarth.
- Mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn hapus gyda'r lle parcio, y lle troi a'r fynedfa i gerbydau.
- Mae maint a dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r annedd bresennol a'r ardal.
- Nid ystyrir bod y bwriad yn gorddatblygu safle'r cais.
- Nid yw golygfeydd yn ystyriaeth gynllunio
- Bydd tirlithriad / ymsuddiant yn cael sylw yn y cyfnod Rheoliadau Adeiladu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Prif ystyriaethau cynllunio

Lleoliad, Dyluniad, Edrychiad Allanol, Tirweddu a Mwynderau

Mae Polisïau 1, 42, yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, D4, D29 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwyDdylunio Da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): CCA Dylunio ar y Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn berthnasol mewn perthynas â lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cydymffurfio â'r darpariaethau polisi hyn.

Mae'r cais wedi cael ei ddiwygio ers iddo gael ei gyflwyno'n wreiddiol. Nid yw'r ymgeisydd yn dymuno i'r cais gael ei drin fel anecs ond fel addasiadau i'r brif annedd. Mae maint yr estyniad wedi gostwng ac mae'r ffenestri velux yn y to wedi cael eu hepgor.

Mae dyluniad yr estyniad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r annedd wreiddiol a'r ardal gyfagos.

Effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos

alcen tua 20 metr i ffwrdd o'r eiddo o'r enw Glyder. Mae Glyder yn llawer uwch na Gogarth felly ystyrir bod Glyder yn edrych dros Gogarth.

Manylion Dŵr Wyneb

Mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd yn ymchwilio i sut y byddir yn delio â dŵr wyneb o'r estyniad. Gofynnir i'r Pwyllgor roi sylw i'r cais tra'n disgwyl am y manylion ynghylch sut y ceir gwared ar ddŵr wyneb.

7. Casgliad

Mae'r safle'n hen ddigon mawr ar gyfer y cynnig heb iddo edrych yn gyfyng a heb orddatblygu'r safle er niwed i gymeriad yr ardal neu fwynderau eiddo cyfagos. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar Faterion Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig, Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hybu Cynaliadwyedd trwy Ddylunio Da, Rhifyn 8 Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) a pholisïau sydd yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Cydymffurfio ag 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 o dan gais cynllunio rhif 39C176C

Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig	15/4/16
Cynllun safle arfaethedig	18/4/16
Cynllun Lleoliad	29/2/16
Drychiadau a Chynlluniau Llawr Cyfredol	8/1/16
Cynllun Safle Cyfredol	8/1/16

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

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

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

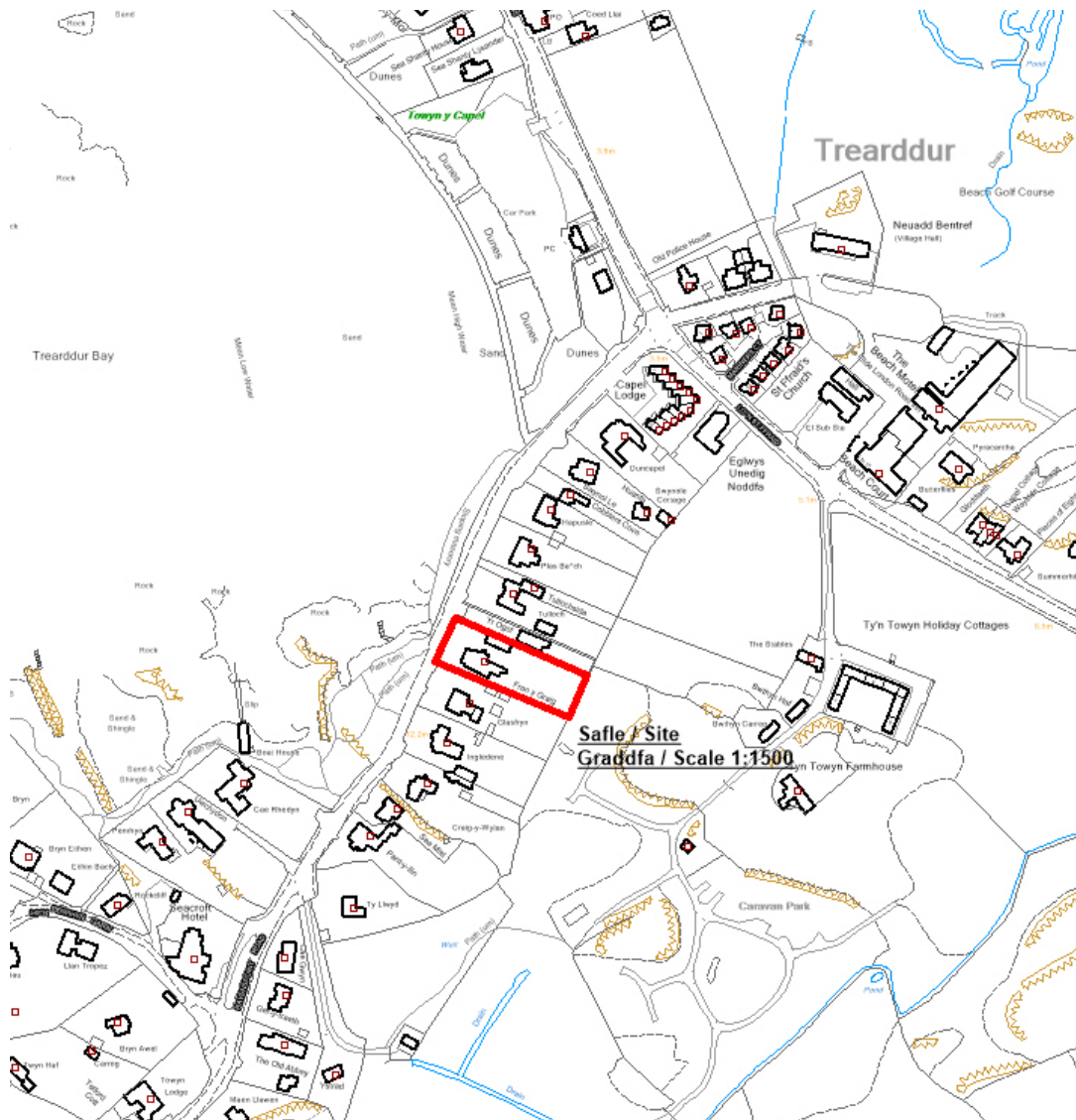
Rhif y Cais: **46C499A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Mark Smith

Cais llawn i newid rhan o'r annedd i B&B, addasu ag ehangu sydd yn cynnwys balconi, dymchwel modurdy presennol ynghyd a chodi modurdy newydd yn ei le yn / Full application for change of use of part of the dwelling into a B&B, alterations and extensions which include a balcony, demolition of the existing garage together with the erection of a new garage in its place at

Fron y Graig, Ffordd Ravenspoint Road, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais ar hyd Lôn Ravenspoint yn Nhrearddur. Mae'r adeilad yn un mawr ar wahân.

Mae'r cynnig yn un i newid defnydd rhan o'r adeilad yn lety Gwely a Brecwast, gwaith altro ac ehangu yn cynnwys balconi, dymchwel y garej bresennol ynghyd ag adeiladu garej newydd yn ei lle.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 38 - Datblygiad ar yr Arfordir

Polisi 42 - Dyluniad

Polisi 58 – Ehangu

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 HP7a – Ehangu

Polisi Cynllunio Cymru (8^{fed} Argraffiad), Ionawr 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Wedi galw'r cais i mewn oherwydd bod yr adeilad newydd mor agos at dai eraill.

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

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

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 27/05/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C499 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ar dir yn Fron y Graig, Ravenspoint Road, Bae Trearddur Caniatu 15/12/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i newydd defnydd yr annedd bresennol yn llety gweld a brecwast.

Fel rhan o'r cynllun arfaethedig, bydd y garej bresennol yn cael ei dymchwel ac un newydd yn cael ei hadeiladu yn yr ardd gefn. Bydd y garej arfaethedig yn mesur 14.7 metr gan 5 metr a bydd yn 4.9 metr o uchder. Nid ystyrir y byddai'r bwriad i ddymchwel y garej bresennol a chodi un newydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ni fydd unrhyw ffenestri yn y garej y bwriedir ei chodi ac o'r herwydd, nid yw edrych drosodd yn broblem.

Mae'r cynnig hefyd yn un i newydd defnydd yr annedd yn fusnes gweld a brecwast. Bydd y llawr gwaelod yn cael ei newid yn ardal i westeion eistedd a chael bwyd a bydd swyddfa ym mlaen yr adeilad a bydd cefn yr adeilad yn parhau i gael ei ddefnyddio fel cegin a lle bwyta preifat.

Lleolir y busnes gwely a brecwast ar y llawr cyntaf a bydd yno dair ystafell wely, y cyfan yn rhai 'en-suite'. Bydd yr ail lawr yn parhau i fod ar gyfer defnydd preifat gyda dwy ystafell wely ac ystafell ymolchi. Fel rhan o'r cynllun arfaethedig, bydd estyniad yn cael ei godi ar y drychiad ochr fel y gellir ymestyn ystafell 3 i Westeion. Byddai to crib ar yr estyniad ac nid ystyrir y byddai'r estyniad hwn yn cael effaith ar gymeriad yr annedd nac ychwaith ar yr ardal o'i chwmpas.

Yn olaf, fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, bydd balconïau newydd yn cael eu codi fel rhan o'r cynllun. Bydd un balconi bychan yn cael ei godi yn yr estyniad newydd i ystafell wely rhif 3 i westeion. Bydd balconi mawr hefyd yn cael ei godi yn ffyrnt yr adeilad yn edrych dros y bae a'r môr. Bydd amod yn cael ei roddi ar y rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'r balconi er mwyn sicrhau na fydd yna broblem o ran edrych drosodd fel rhan o'r cynllun arfaethedig.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar yr ardal o'i gwmpas, yr ardal arfordirol nac ychwaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd isod:

Rhif Dyluniad	Dyddiad a dderbyniwyd	Disgrifiad Dyluniad
2381:16:01	27/04/2016	Cynllun Lleoliad
2381:16:03	27/04/2016	Cynllun Safle Arfaethedig
2381:16:4	27/04/2016	Cynllun Llawr Presennol
2381:16:5	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Presennol
2381:16:6	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Presennol
2381:16:7a	27/04/2016	Cynllun Llawr Gwaelog a Llawr Cyntaf Arfaethedig
2381:16:8a	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
2381:16:9a	27/04/2016	Cynllun Edrychiad Arfaethedig
2361:16:10	27/04/2016	Cynllun Llawr Ail Arfaethedig
2361:16:11	27/04/2016	Cynllun Modurdy Arfaethedig
2361:16:12	27/04/2016	Cynllun Modurdy Presennol

o dan cais cynllunio rhif 46C499A

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd cynllun ar gyfer sgrin balconi ar hyd y balconi a nodir A-B, C-D ac E-F ar y cynllun sydd ynghlwm wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Bydd y datblygiad wedyn yn mynd rhagddo'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac yn cael ei gadw am byth. Bydd rhaid i unrhyw sgrin newydd fod o'r un dyluniad ac uchder oni bai y cytunwyd fel arall ar bapur gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(04) Caiff y modurdy a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel modurdy breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos a amlinellil yn goch yn y cynllun lleoliad ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.