

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **45C468** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Simon Rogers**

**Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod sistem trin carthffosiaeth ynghyd a codi strwythur lliniaru ecoleg yn / Full application for conversion of outbuilding into a dwelling, the construction of a vehicular access, the installation of a package treatment plant together with the erection of an ecology mitigation structure at**

**Bodrida Bach, Brynsiencyn**



**Pwyllgor Cynllunio: 02/11/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (SCR)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod

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

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol

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

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

Mae'r cais yn gais llawn i addasu adeilad allanol i greu annedd, ynghyd â gwneud gwaith altro a chodi estyniadau, codi adeilad ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir a chreu mynedfa newydd i gerbydau a gosod pecyn trin carthion.

Bwthyn oedd yr adeilad cynt ac ynddo le yn y groglofft. Mae'r talcen yn wynebu'r briffordd Dosbarth III.

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

Prif faterion y cais ydi a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31- Tirwedd

Polisi 55 - Addasu

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

#### **Cynllun Unedol a ddaeth i ben**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu.

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig.

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

### **Polisi Cynllunio Cymru, 2016, 8<sup>fed</sup> Agraffiad**

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

**Nodyn Cyngor Technegol 5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur**

## **Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad**

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

**Aelod Lleol, y Cynghorydd A Griffith** - Dim ymateb hyd yma

**Aelod Lleol, y Cynghorydd P Rogers** - Dim ymateb hyd yma

**Cyngor Cymuned** - Dim ymateb hyd yma

**Awdurdod Priffyrdd** - dim ymateb hyd yma

**Adain Ddraenio** - sylwadau safonol

**Dŵr Cymru** - sylwadau safonol

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - sylwadau

### **Ymateb gan y cyhoedd**

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 25 Awst, 2016 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Dim hanes cynllunio.

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Cyd-destun Polisi** - Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol ar gyfer defnydd gwyliau neu breswyl ar yr amod y bodlonir meini prawf y polisiau.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn well ganddynt aildefnyddio tir yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nad yw pob tir a ddatblygwyd eisoes yn addas ar gyfer ei ddatblygu'.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol fel rhan o'r cais. Fodd bynnag, mae'r adroddiad hwn yn nodi nad yw un wal (y talcen gogleddol) wedi cael ei harchwilio oherwydd bod eiddew yn tyfu arni ac felly ni ellir darganfod a yw'r wal yn strwythurol gadarn ai peidio. Gofynnwyd am adroddiad strwythurol llawn ond hyd yma nid yw'r Adran wedi ei dderbyn. Mae'r adroddiad strwythurol yn dweud bod angen dymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a'i ailadeiladu oherwydd ei gyflwr gwael.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn. Gellir cefnogi'r estyniad ar yr ochr oherwydd ei faint a'i ddyluniad. Fodd bynnag, nid yw'r estyniad mawr yn y cefn, oherwydd ei faint a'i ddyluniad, yn cydweddu â'r adeilad cyfredol ac ni ellir ei gefnogi. Mae asiant yr ymgeisydd wedi cael gwybod am ein pryderon ac mae wedi nodi yn ei ymateb bod y cynnig yn estyniad eilaidd llai. Fodd bynnag, nid dyna'r achos oherwydd bod yr estyniad yn y cefn yr un mor uchel â'r adeilad cyfredol.

Mae ôl troed yr adeilad allanol presennol yn mesur 53m<sup>2</sup> ac mae'r estyniadau arfaethedig ar yr ochr

ac yn y cefn yn mesur 39m<sup>2</sup>. Mae'r strwythur newydd a gynigir fel rhan o'r mesurau lliniaru yn 12m<sup>2</sup>.

Heb gynnwys y strwythur ar wahân ar gyfer rhywogaethau a warchodir bydd maint yr estyniadau arfaethedig yn arwain at gynnydd o 72% o gymharu â'r ôl-troed gwreiddiol.

Mae Polisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i greu annedd neu lety gwyliau ar yr amod y cydymffurfir â meini prawf rhestredig. Yn unol â'r meini prawf a restrir, mae'n rhaid i'r adeilad, ymhlith pethau eraill, fod yn strwythurol gadarn a rhaid medru ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu helaeth neu estyniad sylweddol sy'n gyfystyr â chodi annedd newydd. Mae'n rhaid hefyd i'r cynllun addasu barchu cymeriad, maint a gosodiad yr adeilad cyfredol, gan wneud mân-waith altro allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y bydd yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Nid yw'r polisiau addasu ond yn caniatáu ar gyfer mân-newidiadau allanol, gan awgrymu y dylai'r adeilad presennol fod yn ddigon mawr i ddarparu lefel ddigonol o lety a bod unrhyw estyniadau yn rhai bychan er mwyn darparu llety atodol ychwanegol yn unig.

Mae'r cynllun addasu arfaethedig yn cynnwys ailadeiladu'r to, dymchwel y drychiad blaen i lefel y sil ffenestr a'i ailadeiladu. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys codi estyniad ar yr ochr ac yn y cefn a fydd yn arwain at gynnydd o 72% yn ôl troed yr adeilad gwreiddiol.

Yn ei benderfyniad ar apêl debyg, cyfeirnod APP / L6805 /A/10/ 2133759 dyddiedig 27 Hydref, 2010, ynghylch Ynys Ganol, Brynteg, dywedodd yr Arolygydd "Nid oes gan y strwythur do ar hyn o bryd, nid oes modd ei wneud yn addas i neb fyw ynddo heb un ac, yn fy marn i, mae adeiladu'r to arfaethedig yn gyfystyr ag ailadeiladu helaeth".

Fel y nodwyd eisoes, ni chadarnhawyd bod y drychiad ochr (talcen gogleddol) yn strwythurol gadarn ac ni chadarnhawyd 'chwaith a fydd angen unrhyw waith ailadeiladu ai peidio fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, oherwydd y gwaith dymchwel ac ailadeiladu a nodwyd yn yr adroddiad, ynghyd â gwaith i adeiladu estyniad ar yr ochr ac yn y cefn, ystyrir nad yw'r adeilad cyfredol yn addas ar gyfer ei addasu gan y byddai'r cynnig yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu ac estyniadau sylweddol i'r adeilad cyfredol, a hynny'n groes i Bolisi 55 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

## **7. Casgliad**

Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill 'rwy'n argymhell y dylid gwrthod y cais oherwydd graddfa'r gwaith ailadeiladu a'r estyniadau arfaethedig i'r adeilad presennol ac oherwydd nad ystyrir bod strwythur yr adeilad yn ddigon cadarn ar gyfer ei addasu heb wneud gwaith ailadeiladu sylweddol a fyddai'n gyfystyr â chodi annedd newydd yn y cefn gwlad.

## **8. Argymhelliad**

(01) Oherwydd swmp y gwaith adeiladu newydd y byddai angen ei wneud fel bod yr adeilad yn addas i rywun fyw ynddo, mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn gyfystyr â chodi annedd newydd yn y cefn gwlad. O'r herwydd, mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau 53 a 55 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau HP6 ac HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd a'r cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru (8ed Argraffiad) a Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Cynaliadwy ag Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.