

11.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

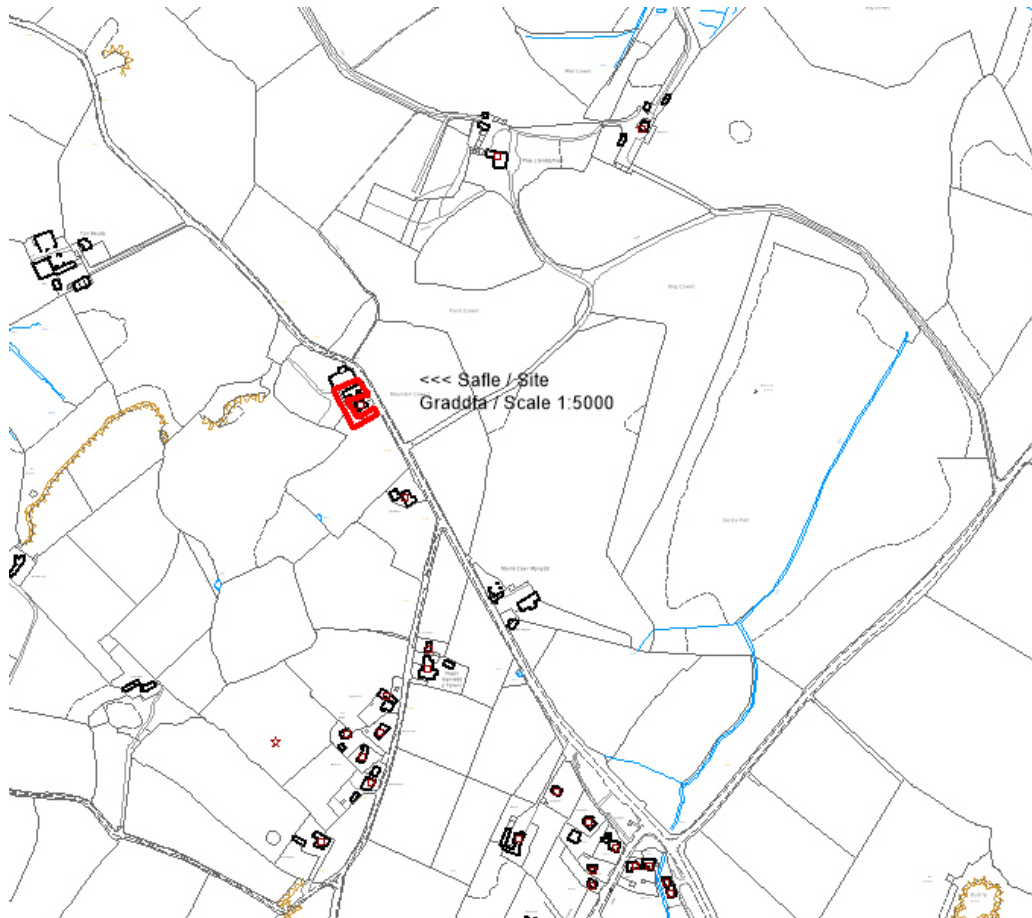
Rhif y Cais: **23C339** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Eifed a Miss Bethan Williams

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i dau annedd yn / Full application for conversion of outbuilding into two dwellings at

Tyn Llidiart, Talwrn



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol yn yr Adran Gynllunio.

Mae'r cais wedi cael 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

Cais llawn yw hwn i droi adeilad allanol yn 2 annedd ynghyd ag addasiadau ac estyniadau, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a gosod tanc carthion newydd yn Nhy'n Llidiart, Talwrn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydi'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisi.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31 – Tirwedd

Policy 42 - Dyluniad

Polisi 55 – Newid defnydd adeiladau allanol

Polisi 58 - Estyniadau

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 EN1 – Tirwedd

Polisi HP7a – Estyniadau

Policy HP8 – Addasiadau Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (9^{fed} Argraffiad), Tachwedd 2016

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Cyngorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Cyngorydd Nicola Roberts – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Cyngorydd Bob Parry - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Caniatâd Amodol

Draenio – Sylwadau Safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau Safonol

Dŵr Cymru – Sylwadau Safonol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dau ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/11/2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd yr adran sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

23C23 – Ail-godi adeiladau ar hen sylfeini er mwyn godro gwartheg yn Ty'n Llidiart, Talwrn, Caniatawyd 07/10/85.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn yn datgan:

Caniateir addasu adeilad, sydd heb ei leoli oddi mewn i neu ar gyrion aneddiad, yn annedd neu lety gwyliau dim ond os:

- i. Yw'r adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb wneud gwaith ailadeiladu neu ymestyn helaeth a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd.
- ii. Cedwir unrhyw nodweddion cynhenid o bwys sy'n rhan o'r adeilad a bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.
- iii. Yw'r cynllun addasu'n parchu cymeriad, maint a lleoliad yr adeilad presennol ac yn golygu gwneud mân addasiadau allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y byddai hynny'n arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.
- iv. Na fyddai'r cynnig, yn cynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn achosi unrhyw ymyrraeth annymunol i'r tirlun, na niwed i amwynder yr ardal leol.
- v. Gwneir darpariaeth foddhaol o ran mynediad, parcio, gofod amwynder, a threfniadau carthffosiaeth.

Mae Polisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn datgan;

Caniateir troi adeilad sydd eisoes yn bodoli mewn clwstwr, pentrefan/pentrefyn, neu yn y cefn gwlad agored yn annedd neu'n llety gwyliau os:

- i) Yw'r adeilad yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb wneud gwaith ailadeiladu neu ymestyn helaeth a fyddai gyfystyr â chodi annedd newydd.
- ii) Cedwir unrhyw nodweddion cynhenid o bwys sy'n rhan o'r adeilad a bod unrhyw nodweddion hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu diogelu.
- iii) Yw'r cynllun addasu'n parchu cymeriad, maint a lleoliad yr adeilad presennol ac yn golygu gwneud mân addasiadau allanol yn unig, oni bai y gellir dangos y byddai hynny'n arwain at wella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

iv) Na fyddai'r cynnig, yn cynnwys unrhyw gwrtil a seilwaith cysylltiedig, yn achosi unrhyw ymyrraeth anymunol i'r tirlun, na niwed i amwynder yr ardal leol.

v) Gwneir darpariaeth foddhaol o ran mynediad, parcio, gofod amwynder, a threfniadau carthffosiaeth.

Mae'r Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol ar Addasu Adeiladau Gwledig yn datgan bod rhaid i estyniadau fod yn eilradd i'r strwythur gwreiddiol a dylai cynlluniau fabwysiadu'r egwyddor o addasu'r adeilad yn hytrach na newid yr edrychiad yn sylweddol i gyd-fynd â'r defnydd newydd.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cais ar gyfer troi adeilad allanol ac adeiladau cysylltiedig yn ddau annedd gydag estyniad bychan un llawr gyda tho brig yn cael ei gynnig i'r drychiad De Orllewin. Mae'r cynnig yn parchu cymeriad yr adeilad gwreiddiol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar unrhyw gymdogion gerllaw. Mae'r cynnig yn darparu cynllun sympathetig ac fe'i cefnogir gan gynlluniau a chyngor cynllunio. Mae'r Adroddiad Strwythurol yn cadarnhau bod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn. Mae'r adeilad yn addas ar gyfer ei drosi heb yr angen i ail-adeiladu.

Mae modd cynnal lefel addas o breifatrwydd rhwng y safle a'r eiddo presennol, sef Ty'n Llidiart, gan ei fod wedi ei amgau'n addas.

Darperir mynedfa newydd ar gyfer cerbydau er mwyn creu allanfa i'r unedau arfaethedig, mae'r adran briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r fynedfa newydd, gydag amodau ysgrifenedig.

Nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar yr ardal tirwedd arbennig nac ar eiddo preswyl gerllaw.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Bolisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

(01) Rhaid cychwyn ar y gwaith 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) 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 mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(04) Rhaid i'r ffenestri, drysau ac unrhyw wynebgyrddiau a soffitiau ar y datblygiad a gymeradwyir yma fod o ddefnydd goed meddal neu galed, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall mewn ysgrifen gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda llain welededd 2.4 metr x 50 metr ar yr ochr Ogledd Orllewinol a llain welededd 2.4 metr x 70 metr ar yr ochr Dde Ddwyreiniol. O fewn y lleiniau gwelededd, ni chaniateir codi unrhyw beth sy'n fwy na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos ar unrhyw adeg.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(07) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen neu ddeunydd wynebu addas arall fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) 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.

(09) O fewn mis o gychwyn defnyddio'r fynedfa a ganiateir yma am y tro cyntaf, bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle'n cael ei chau'n barhaol a bydd ffin y briffordd yn cael ei hadfer yn unol â manylion i'w cytuno arnynt ar bapur gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 23C339 a'r Arolwg o Rywogaethau wedi eu Diogelu a gynhaliwyd gan Sam Dyer Ecology ddyddiedig 22/09/16 a'r Arolwg Strwythurol a gynhaliwyd gan J McKernon & Co dyddiedig 24/10/16.

Cynllun Safle Bwriedig	1325-A3-07	18/11/16
Edrychiadau 3D	1325-A3-07	14/11/16
Edrychiadau Bwriedig	1325-A3-05	14/11/16
Cynlluniau llawr Bwriedig	1325-A3-06	14/11/16
Adroddiad Gwarchodaeth rhywogaethau	Sam Dyer	Dyddiedig 22/09/16
Arolwg Strwythurol	J McKernon	Dyddiedog 24/10/16
Cynllun Lleoliad/Bloc Bwriedig	1325-A3-02a	22/11/16

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 ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

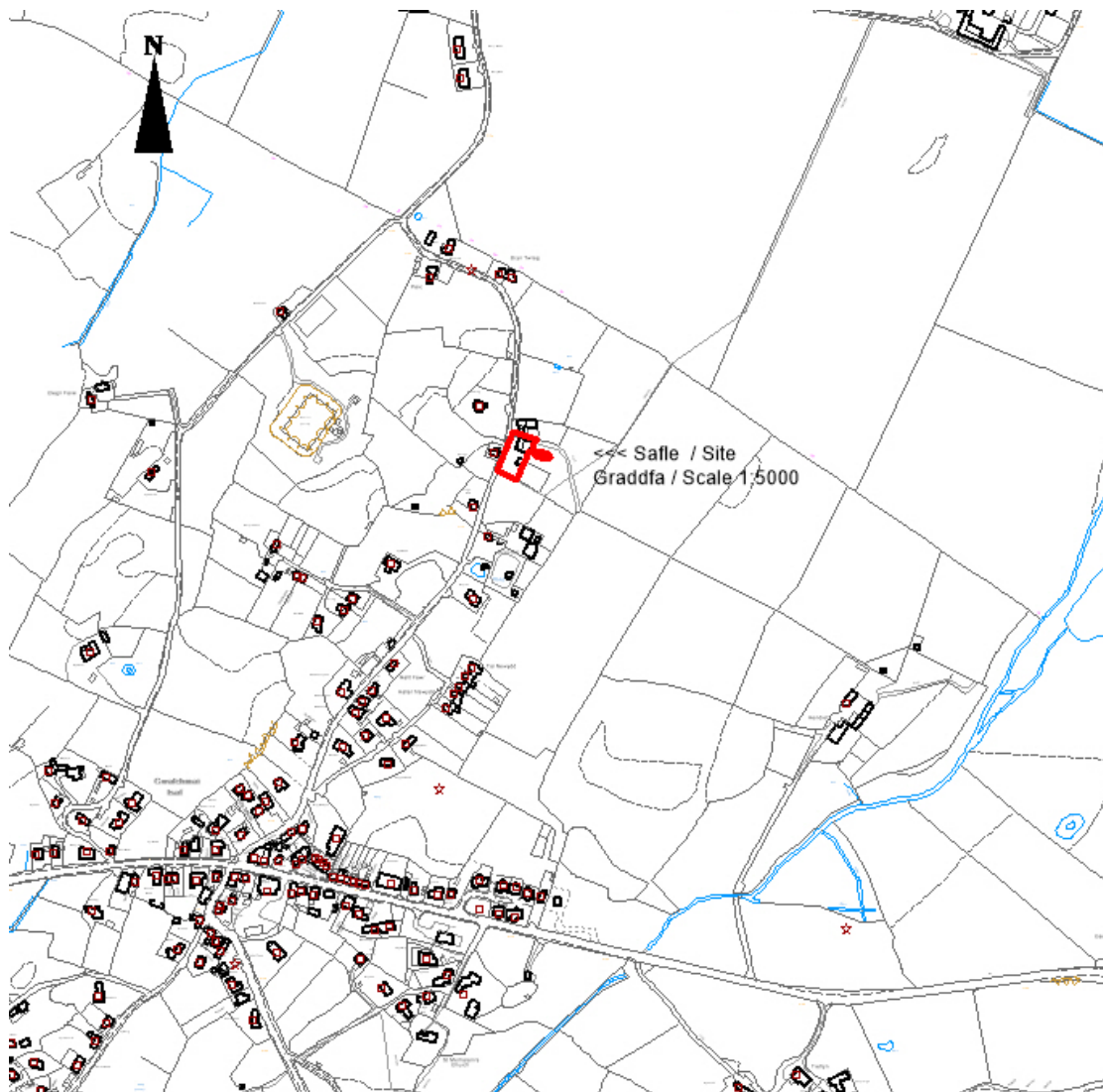
Rhif y Cais: **48C197** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr William Gwyn Thomas

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd gan cynnwys balconi ynghyd a chreu gwelliannau i'r fynedfa presennol ar dir gyferbyn a / Full application for the conversion of an outbuilding into a dwelling which includes a balcony together with improvements to the existing vehicular access on land opposite

Penclegir, Gwalchmai



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2016

Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan berthynas agos i swyddog perthnasol fel y diffinnir yng Nghyfansoddiad y Cyngor.

Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r ffeil.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad i'r gogledd o bentref Gwalchmai. Mae'r adeilad gyferbyn â thai a bwriedir ei addasu i fod yn annedd ddeulawr. Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cynnig.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr egwyddor o ddatblygu a'i effaith ar fwynderau preswyl a lleol.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 31- Tirwedd

Polisi 35 – Cadwraeth Natur

Polisi 55 - Addasiadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D9 – Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif

Polisi D10 – Planhigion ac Anifeiliad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd

Polisi EN4 - Bioamrywiaeth

Polisi HP 8 - Addasiadau Gwledig

Polisi SG4 - Carthffosiaeth

Polisi SG5 - Cyfleusterau Preifat ar gyfer trin Carthion

Polisi SG6 - Dŵr Wyneb Goferu

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol - Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig

Polisi Cynllunio Cymru - Rhifyn 9

NCT 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 12 - Dylunio
NCT 18 – Cludiant

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd N Roberts - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd D Rees - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cynghorydd B Parry OBE- dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – gofynnwyd am lain welededd 70m x 2m ac mae wedi ei chynnwys ar y lluniadau a gyflwynwyd. Disgwylir ymateb gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – mae'r manylion ecolegol yn dderbyniol. Sylwadau mewn perthynas â draenio ar gyfer y cyfnod gweithredol.

Draenio - manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad rhywogaethau a warchodir er mwyn gwella'r sefyllfa bywyd gwyllt

Dŵr Cymru - cais i'r Cyngor ailymgynghori os bydd y cynnig yn newid fel ei fod yn defnyddio'r system garthffosiaeth gyhoeddus

Hysbysebwyd y cais drwy godi rhybudd ar y safle a thrwy ysgrifennu at gymdogion. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn sgil y cyhoeddusrwydd. Daeth y cyfnod hysbysu i ben ar 9 Tachwedd ac nid oes unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: mae'r polisïau sydd yn y cynllun datblygu a'r CDU a stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig ar yr amod eu bod yn cwrdd â meini prawf penodol. Cais yw hwn i addasu adeilad allanol mawr er mwyn creu uned ddeulawr. Mae digon o le i greu ardaloedd parcio a gardd. Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle er mwyn darparu lleiniau gwelededd 2.0m x 70m. Nid oes bwriad i ychwanegu at yr adeilad ond bwriedir gwneud peth gwaith newydd i godi wal solet yn lle estyll Swydd Efrog yn ogystal â chreu agoriadau newydd. At ei gilydd, cedwir cymeriad a siâp yr adeilad, yn enwedig os edrychir arno o'r drychiad ochr y ffordd. Cefnogir y cais gan adroddiad ar gadernid strwythurol yr adeiladau i gefnogi'r gwaith.

Effeithiau Traffig: Gwneir gwelliannau i'r fynedfa i'r safle fel rhan o'r cynnig ond fe'i defnyddir ar hyn o bryd i ddibenion amaethyddol. Mae digon o le ar y safle i geir droi a pharcio.

Ecoleg: Cefnogir y cais gan adroddiadau ac arolygon priodol ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Effeithiau ar Drigolion a Mwynderau: Mae'r cynllun wrth ochr a gyferbyn â thai sydd yno'n barod. Mae'r cynnig o fewn y cwrtil presennol ac nid ystyrir y bydd yr effeithiau y pryderir amdanynt o ran y dirwedd neu fwynderau yn digwydd. Mae'r cynnig yn ddigon pell oddi wrth y tai cyfagos fel na fydd unrhyw edrych drosodd annerbyniol neu golli preifatrwydd.

Draenio: Mae manylion y cais yn cynnwys darparu cyfarpar preifat ar gyfer trin carthion ac ystyrir ei fod yn dderbyniol.

7. Casgliad

Mae polisi cynllunio'n caniatáu addasu adeiladu gwledig ar gyfer defnydd preswyl. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol o fewn y cyd-destun polisi hwn.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gyda'r amodau a ganlyn

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â fo cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn unol â'r argymhellion yn yr Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Sam Dyer Ecology dyddiedig Medi 2016 ac a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 48C197.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod ar y safle.

(03) Bydd raid gosod y fynedfa gyda lleiniau gwelededd 2.0m x 70.0m yn unol â'r Cynllun Safle Arfaethedig a dderbyniwyd ar 17 Tachwedd 2016 o dan gais 48C197 cyn i'r defnydd a ganiateir yma gychwyn a bydd raid ei chynnal wedyn ar gyfer oes y datblygiad . Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd nes y bydd cynllun tirlunio ar gyfer yr ardal y tu ôl i'r llain welededd o fewn ffiniau'r safle wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r cynllun hwnnw gynnwys gwrychoedd o rywogaethau brodorol neu waliau cerrig neu gloddiau neu gyfuniad ohonynt. Ni chaiff neb symud i fyw i'r annedd hyd nes y bydd y gwaith tirlunio hwn wedi ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: er budd diogelwch y briffordd a mwynderau.

(04) Bydd raid bwrw ymlaen yn unol â'r dogfennau a'r cynlluniau canlynol:

**Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gan Sam Dyer Ecology dyddiedig Medi 2014
Cynllun Lleoliad a dderbyniwyd ar 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Safle Arfaethedig 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Arfaethedig ar gyfer y Llawr Gwaelod a Drychiadau, 17 Tachwedd, 2016
Cynllun Arfaethedig ar gyfer y Llawr Cyntaf a Drychiadau, 13 Hydref, 2016**

Rheswm: er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn ac er lles mwynderau

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.