

Pwyllgor Cynllunio: 01/05/2019

11.1

Rhif y Cais: HHP/2019/63

Ymgeisydd: Ieuan Williams

Bwriad: Cais llawn i ddimchwel y garej presennol ynghyd a addasu ag ehangu yn / Full application for the demolition of an existing garage together with alterations and extensions at

Lleoliad: Bryn Arfon, Lon Pant y Cydun, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Aelod Lleol sy'n gwneud y cais.

Y Cynnig a'r Safle

Lleolir y safle o fewn anheddiad Benllech, ar lôn y ceir mynediad iddi o Lôn Pant y Cydun. Mae'r eiddo yn dŷ pâr sy'n cynnwys gardd gefn a lle parcio oddi ar y stryd o flaen y tŷ, ynghyd â garej ar wahân ar yr ochr. Mae blaen yr eiddo yn edrych tuag at stad Ponc y Rhedyn a'r cefn tuag at stad Bryn Adda.

Mae'r cynnig ar gyfer dymchwel y garej bresennol ynghyd â chodi estyniad deulawr ar ochr yr eiddo er mwyn darparu garej newydd a chegin, ystafell frechwast, lle byw a swyddfa/storfa ar y llawr cyntaf.

Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw a yw dyluniad y cynllun yn dderbyniol ac a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymdogion o gwmpas y safle.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Vaughan Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cynghorydd Margaret Murley Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.
Cyngor Cymuned Llanfair Mathafarn Eithaf Community Council	Yn argymhell cymeradwyo'r cais.

Hysbysebwyd y cynnig drwy osod rhybudd ar y safle ac yn ogystal, fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/04/2019. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau'n cynnwys sylwadau wedi dod i law.

Hanes Cynllunio Perthnasol

30C695 – Gwaith Dymchwel, Addasu ac Ymestyn yn Arfon, Benllech. Cymeradwywyd 7/5/2010.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad – Ystyrir bod dyluniad y cynllun yn dderbyniol gan y bydd yr un defnyddiau â'r annedd bresennol yn cael eu defnyddio. Mae ffurf yr estyniad hefyd yn cyd-fynd â'r annedd presennol, yn cynnwys to llechi ar oleddf a siâp petryal syml fydd yn cyd-blethu â'r prif annedd, ac yn eilradd iddo, ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar ei gymeriad na'i edrychiad.

Mwynderau Eiddo Cyfagos - Bydd yr estyniad yn cael ei adeiladu 1.4 metr oddi wrth y ffin, yr un pellter â'r garej unllawr bresennol ac, o ganlyniad, ni ystyrir y byddai'r cynllun yn cael effaith ormesol ar eiddo cyfagos i'r graddau ei fod yn waeth na'r sefyllfa bresennol. Byddai'r estyniad 9.8 metr o bellter oddi wrth yr eiddo cyfagos, gan gydymffurfio â'r pellter agosrwydd perthnasol o 3.5 metr. Er gwaetha'r cynnydd mewn uchder, ni fyddai'r cynnig yn bwrw unrhyw gysgod ychwanegol gan na fyddai'n ymwthio tu hwnt i'r llinell bresennol o grib yr eiddo i'r eiddo cyfagos. Bydd y cynllun yn cynnwys ffenestri ar flaen a chefn yr estyniad, gyda phellter o 27 a 25 metr oddi wrth yr eiddo y byddant yn eu hwynebu, gan gydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn Nogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol yr Awdurdod - canllawiau dylunio pellteroedd agosrwydd. Oherwydd yr uchod, ni ragwelir y bydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

Casgliad

Mae'r cynllun yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol a'r canllawiau dylunio ac nid yw'n cael effaith annerbyniol ar unrhyw eiddo cyfagos neu'r strydlyn ac, o ganlyniad, mae'r Awdurdod a'i fryd ar ei ganiatáu.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad / N/A
- Cynllun Llawr Ddear Arfaethedig / N/A
- Edrychiad Blaen ac Cynllun Safle Arfaethedig / N/A
- Edrychiad Cefn Arfaethedig/ N/A
- Edrychiad Ochor Arfaethedig / N/A
- Trawstoriad Arfaethedig / N/A

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3.

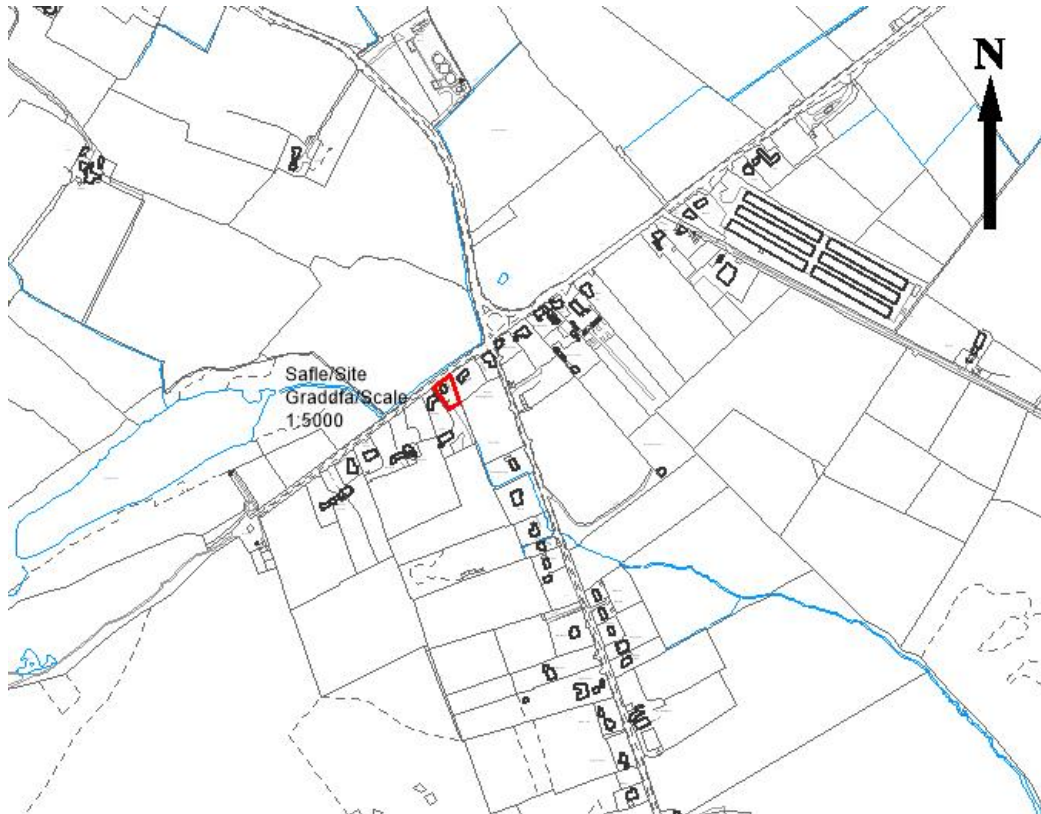
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: HHP/2019/67

Ymgeisydd: J + G Jones

Bwriad: Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

Lleoliad: Glan Menai, Pen Lon, Niwbwrch/Newbrough



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu / Permitted

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeiswyr yn swyddogion gyda Chyngor Sir Ynys Môn, ac mae un ohonynt yn gweithio yn yr adran Rheoli Datblygu. Yn unol â gofynion y cyfansoddiad, cyfeiriwyd y cais cynllunio at swyddog monitro'r cyngor, yn ôl y drefn arferol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais yn cynnwys eiddo preswyl deulawr traddodiadol a leolir ymysg rhes o eiddo eraill i'r de o'r lôn sy'n arwain o gylchfan y A4080 i lawr at yr ardal parcio ceir sy'n rhoi mynediad i Landdwyn. Mae gweithdy gwaith coed i'r de o'r anedd.

Mae'r eiddo o fewn ardal a ddynodwyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".

Mae gan yr annedd bresennol do llechi ar oleddf ac mae estyniad deulawr ar y cefn sydd hefyd â tho llechi ar oleddf, ond sydd yn is na rhan blaen yr eiddo. Adeiladwyd ystafell haul ar ochr ddwyreiniol yr annedd ac estyniad unllawr gyda tho fflat ar y cefn.

Cynigir adeiladu llawr ychwanegol uwchben yr estyniad unllawr presennol fyddai'n darparu ystafell wely ychwanegol a storfa. Mae'r estyniad yn mesur 7.4 metr wrth 6.4 metr o led. Uchder yr estyniad fyddai 5.6 metr, sydd yn is nag uchder crib toeau presennol yr eiddo. Ar y tu allan byddai cladin o ffibr sment lliw llwyd yn cael ei ddefnyddio a byddai gan yr estyniad do fflat wedi ei orffen gyda hylif sy'n ffurfio croen y to. Byddai'r holl ffenestri newydd yn rhai math UPVC lliw llwyd. Byddai'r ffenestri arfaethedig ar y drychiad ochr yn wynebu'r eiddo drwy nesaf yn ffenestri lefel uchel ac i'r de, cynigir gosod ffenestr patio yn ymgorffori balconet yn edrych tuag at yr ardd gefn. Byddai'r cynnig yn cyflwyno balconet ar y ffenestri presennol ar gefn yr eiddo a'r drychiad dwyreiniol, a bydd y ffenestr bresennol ar y drychiad gogledd ddwyrain hefyd yn cael ei gwneud yn fwy o faint. Yn ogystal, cyflwynir ffenestr o fath velux yn y to ar oleddf yn wynebu'r cefn a dwy ffenestr math velux lefel uchel ar ran o'r to crib sy'n wynebu'r gogledd ddwyrain.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion y mae'n rhaid eu hystyried yw'r dyluniad, yr effaith ar eiddo cyfagos a'r dirwedd o amgylch sy'n ffurfio rhan o'r AHNE.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn 2015-2020

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Peter Rogers: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cynghorydd Bryan Owen: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Cyngor Cymuned Rhosyr Community Council: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Landscape Adviser: Mae'r safle yn yr AHNE yn ymyl Llwybr Arfordirol Cymru ar y ffordd i Gwningar Niwbwrch ac mae'n rhan o grwpiau o eiddo sy'n gysylltiedig â Phenlon. Mae'n rhaid o Ardal Cymeriad Tirwedd 14 – Niwbwrch ond nid yw'n nodi unrhyw faterion sy'n berthnasol i'r datblygiad. Bydd y gwaith altro ac ehangu'n cael ei wneud y tu cefn i, ac wrth ochr y prif annedd o fewn ôl-troed yr annedd a byddai'n estyniad cymedrol a chyfoes i'r prif annedd. Mae'n fodern o ran edrychiad ac yn tynnu gwahaniaeth rhwng y traddodiadol a'r cyfoes. Byddai ffenestr gwydr sengl i'w gweld o'r llwybr cyhoeddus ar y drychiad blaen gyda chyfres o ffenestri llai ar y drychiad ar y talcen a hynny o fewn y drychiadau sydd wedi eu cladio. Ni fyddai'r ffenestri eraill y bwriedir eu gosod yn weladwy i'r cyhoedd a byddai modd gweld yr estyniad am gyfnod byr yn unig ar Lwybr Arfordirol Cymru a hynny ymysg eiddo ac adeiladau eraill. Ni fyddai'n cael effaith andwyol ar y golygfeydd o'r llwybr, Harddwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Gyda chladin o liw a gorffenwaith priodol, byddai'n estyniad addas i'r annedd ac yn sicrhau cadwraeth harddwch naturiol yr AHNE.

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy lythyr a rhybudd safle a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar y 12.04.2019. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o fewn y cyfnod cyhoeddusrwydd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

45C347 Codi ystafell wydr – caniatawyd ar 08.12.2005.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad: Mae'r eiddo y mae wnelo'r cais ag ef o ddyluniad traddodiadol gyda waliau wedi eu chwipio a tho llechi mwynau naturiol ar y lloriau uwch. Yn unol â sylwadau Ymgynghorydd Tirwedd y Cyngor, mae'r cynnig yn cyflwyno estyniad cymedrol a chyfoes ac yn tynnu gwahaniaeth rhwng y traddodiadol a'r cyfoes. Nid ystyrir bod hyn allan o gyd-destun ym Mhenlon sydd yn cynnwys anheddau o fath traddodiadol a chyfoes. Mae estyniad to fflat gyda goleddf bas i'w weld hefyd ar ffenestri dormer yr eiddo cyfagos yn Glan Tywyn ac mewn llefydd eraill ym Mhenlon ac o'r herwydd, nid yw'r elfen hon o'r dyluniad yn anodweddiadol o'r ardal leol.

Effaith ar Eiddo Cyfagos: Mae yna ffenestri ar y drychiad ochr sy'n wynebu'r eiddo i'r de orllewin yn Tre Wen ond mae'r rhain mor uchel, ni fyddai'n bosibl iddynt edrych drosodd. Yr un modd, mae yna un ffenestr lefel uchel, dwy ffenestr velux lefel uchel yn wynebu'r eiddo cyfagos i'r gogledd ddwyrian yn Glan Tywyn sy'n golygu na fyddai problem gydag edrych drosodd. Hefyd, bwriedir ychwanegu at faint ffenestr bresennol ar dalcen gogledd ddwyrian yr eiddo cyfredol a gosod balconet ac oherwydd bod hon yn ffenestr yn barod a bod dros 10 metr rhyngddi a'r ffin gyda Glan Tywyn, nid ystyrir y bydd unrhyw broblem annerbyniol o ran edrych drosodd. Mae'r ffenestri, y velux a'r balconet y bwriedir eu gosod yn y cefn yn wynebu gardd gefn yr ymgeisydd a gweithdy wedyn. Ar y sail hon, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith o bwys ar fwynderau eiddo cyfagos o ran edrych drosodd.

Mae gan yr eiddo sydd agosaf i'r eiddo sef Tre Wen, lôn fechan yn arwain at y tŷ a drychiad ochr wedyn sydd agosaf at yr estyniad arfaethedig heb unrhyw ffenestri yn ei wynebu. Mae'r estyniad arfaethedig bron i 5 metr i ffwrdd ac o'r herwydd, ni fydd yn cael effaith o bwys ar yr olygfa neu ar fwynderau eraill y bobl sy'n byw yn yr annedd.

Tirlun: Am y rhesymau y manylir arnynt yn sylwadau'r Swyddog Tirwedd, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar y golygfeydd o'r llwybr, Harddwch Naturiol, Nodweddion neu Rinweddau Arbennig yr AHNE. Dywedwyd yn benodol y dylai gorffenwaith y cladin fod yn gladin ffeibr sment lliw llwyd a bydd yn amod o'r cynlluniau a gymeradwywyd. O'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â pholisïau sy'n ceisio sicrhau cadwraeth yr AHNE a'i gwella ac yn unol â'r gofyniad statudol, cymerwyd i ystyriaeth ofynion y Cynllun Rheoli AHNE.

Casgliad

Mae'r cynnig yn un cymedrol a chyfoes sy'n briodol yn y lleoliad hwn yn yr AHNE.

Ystyriwyd gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Yn fy marn i, mae'r penderfyniad hwn yn cydymffurfio gydag egwyddor datblygiad cynaliadwy'r Ddeddf oherwydd mae'n cyfrannu tuag at nod llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlunus a gwydn.

Argymhelliad

Caniatáu gyda'r amodau isod:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad (derbyniwyd 13/03/2019)
Cynllun Bloc Darlun Rhif 1
Drychiadau ac Arfaethedig Darlun Rhif 2
Drychiadadau Presennol ac Arfaethedig Darlun Rhif 3
Cynlluniau Llawn Darlun Rhif 4
Cynlluniau Llawn Darlun Rhif 5
Llythyr 12/03/19

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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.