

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

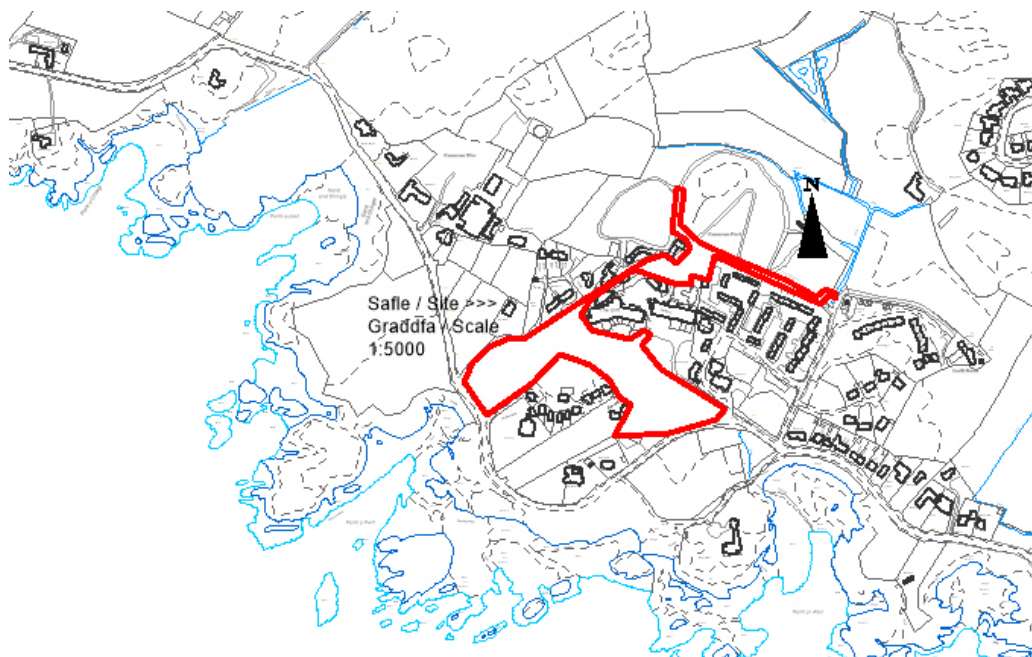
Rhif y Cais: **46C14Y/1/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Sales Ltd

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) (gweithredu'r datblygiad yn unol a'r cynlluniau) o ganiatâd rhif 46C14S/1/MIN (newidiadau i gynllun sydd wedi ganiatau) er mwyn newid y dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) (implemented in accordance with the approved plans) of permission reference 46C14S/1/MIN (amendments to previously approved plans) so as to amend the design at

Lleiniau/Plots 20-22, Cliff Holiday Centre, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2018

Adroddiad gan Y Pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y Polisi Tai Marchnad Leol. Fodd bynnag, er ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i'r polisi mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur ac mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu 33 o unedau preswyl.

Mae'r cais ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi anheddau ar blotiau 20-22.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu

PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu

PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio

TAI 5- Tai Marchnad Lleol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd Jeffrey M Evans - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy godi rhybudd safle ger y safle a thrwy ysgrifennu at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Chwefror 2018. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C14H/. Cais llawn ar gyfer codi 33 annedd ar dir ar safle Cliff Apartments, Trearddur - cymeradwywyd 18/4/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cyflwynwyd y cais ym mis Chwefror 2017 ar gyfer newidiadau mewnol ac allanol i blotiau 20-22. Mae'r caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer 33 o unedau wrthi'n cael ei weithredu. Penderfynwyd y cais dan bwerau dirprwyedig ac ystyriwyd ei fod yn dderbyniol o dan y polisiau a oedd mewn grym ar y pryd, ond yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â chytundeb Adran 106 cyfredol sy'n darparu tai fforddiadwy. Nid yw'r Weithred Amrywio wedi ei chwblhau hyd yma ond adolygwyd y cais mewn ymateb i'r newid o bwys yn y cyd-destun polisi.

Effaith ar eiddo cyfagos - Rhoddwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu tai ar y safle yn 2011 a oedd yn cynnwys cyfanswm o 33 o blotiau. Mae'r cais hwn yn un i amrywio dyluniad plotiau 20-22 trwy wneud newidiadau mewnol ac allanol. Fodd bynnag, mae cymeriad cyffredinol y cynllun yn dal i fod yn debyg iawn i'r caniatâd gwreiddiol. Mae mân-newidiadau i falconïau a ffenestri ond mae'r cynllun wedi'i ddylunio i leihau edrych drosodd rhwng plotiau. Gwneir hynny drwy stepio'r adeiladau a thrwy sicrhau, lle bo modd, fod balconïau yn edrych tuag at walïau nad oes ffenestr ynddynt. Os oes ffenestri yn y walïau yr edrychir tuag atynt, ffenestri eilaidd yw'r rheini ac ni ragwelir y bydd unrhyw edrych drosodd i'r fath raddau a fyddai'n gwneud y cynllun yn annerbyniol oherwydd ei effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Effaith ar yr ardal - Mae dyluniad y cynnig yn adlewyrchu'r patrwm datblygu yn y cyffiniau ac ni fydd ganddo unrhyw effeithiau andwyol.

Cyd-destun Polisi: Yn unol â Pholisi TAI 5, mae'n ofynnol i ddatblygiadau tai yn Nhrefyddur fod yn dai marchnad leol yn unol â'r meini prawf a amlinellir yn y polisi. Mae'r unedau tai ar y safle hwn, sydd eisoes wedi'u hadeiladu ac wrthi'n cael eu hadeiladu, yn gymysgedd o unedau tai marchnad agored a thai fforddiadwy fel y cymeradwywyd o dan bolisiau Cynllun Lleol Ynys Môn ar y pryd. Mae'r cynnig dan sylw yn cynnwys gwneud mân newidiadau dylunio i unedau marchnad agored. Er bod y cais, yn dechnegol, yn tynnu'n groes i bolisi TAI 5, o gofio'r sefyllfa wrth gefn a'r gwaith sylweddol a wnaed i weithredu'r caniatâd a roddwyd eisoes, nid ystyrir ei fod yn rhesymol mynnu cydymffurfiaeth â'r polisi cyfredol.

7. Casgliad

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio llawn eisoes. Gweddol fychan o ran eu natur yw'r newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r plotiau ac maent yn dderbyniol o ran yr effaith a gânt. O gofio'r sefyllfa wrth gefn a'r gwaith datblygu sylweddol a wnaed ar y safle eisoes, argymhellir cymeradwyo'r cais er ei fod yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI 5.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â thai fforddiadwy.

(01) Yr unig fodd o ddarparu mynediad i gerbydau i'r datblygiad fydd trwy'r fynedfa bresennol ar Lôn Isallt fel y dangosir ar luniad cyf. A(200) 12, Diwygiad C fel y cymeradwywyd o dan rif cyfeirnod cais 46C14H/1.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a chyfyngu ar nifer y pwyntiau mynediad ar hyd ffin y safle er budd diogelwch a chyfleustra defnyddwyr priffyrdd.

(02) Ni chaniateir unrhyw bwyntiau mynediad eraill i gerddwyr a cherbydau ar unrhyw ran o ffin y safle gyda Lôn Isallt heblaw am y rheini a gymeradwywyd ar luniad cyf. A(200) 12, Diwygiad C, dan rif cais 46C14H/1.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(03) Ni chaiff neb symud i fyw i'r anheddau nes bod y manau parcio a'r manau troi wedi'u gosod ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r lluniadau a gymeradwywyd. Rhaid cadw'r manau parcio wedyn at y defnydd hwnnw.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac er budd mwynderau.

(04) Rhaid i'r dulliau amgáu neu'r ffiniau a ddefnyddir yn y datblygiad fod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 46C14H/1 oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad. Rhaid i'r gwaith hwn gael ei wneud ar ôl cwblhau'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac na pheryglir cynefin rhywogaethau a warchodir.

(05) Ni chaiff neb symud i fyw i annedd a gymeradwyir yma hyd nes y bydd y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb sy'n gwasanaethu'r safle wedi'u hadeiladu ac yn weithredol.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(06) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B ac E yn Rhan 1 o Atodlen 2 wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac i gynnal cadernid y system draenio dŵr wyneb.

(07) Rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Rheoli Rhywogaethau a Warchodir a gymeradwywyd dan gyfeirnod cynllunio 46C14H/1 oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad.

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

(08) Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol:

**3966/2 A (300) 26 D Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig
A (050) 30 Cynllun Lleoliad Plotiau 8-13
A (200) 06 Diwygiad B - Lefelau Safle**

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn

10.2

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

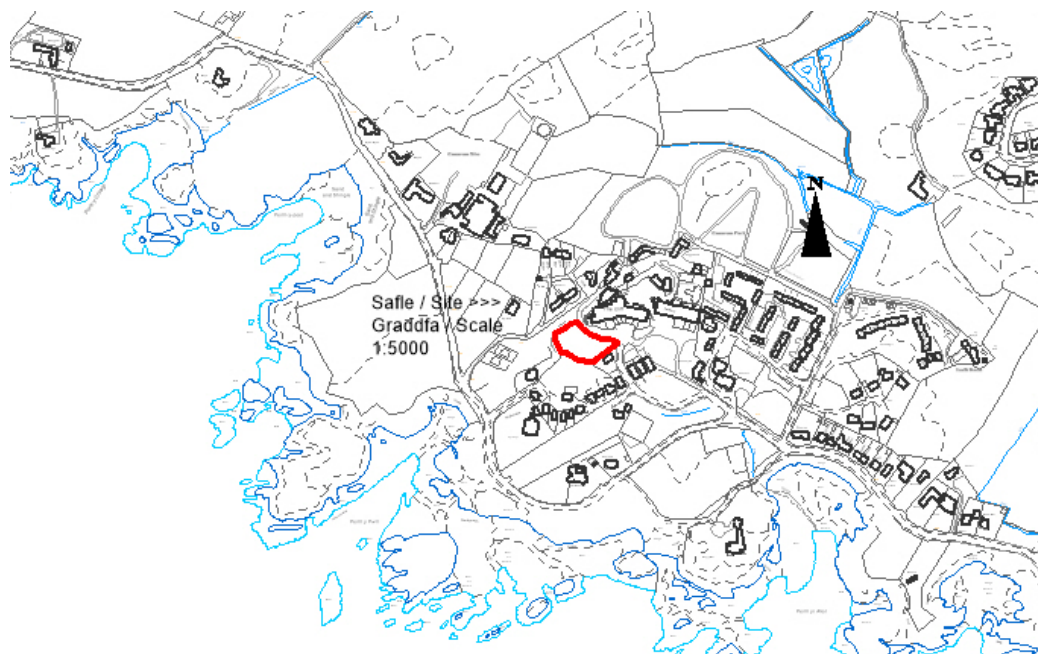
Rhif y Cais: **46C14Z/1/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Anglesey Sales Ltd

Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd rhif 46C14S/1/MIN er mwyn diwygio dyluniad y tai o caniatad cynllunio 46C14H/1 yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) of permission reference 46C14S/1/MIN so as to amend the design of the approved dwellings of planning permission 46C14H/1 at

Plot 8-13, Cliff Holiday Centre, Lôn Isallt, Bae Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 07/03/2018

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

Argymhelliad:

Cymeradwyo.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sef y Polisi Tai Marchnad Leol. Fodd bynnag, er ei fod yn gais sy'n tynnu'n groes i'r polisi mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

1. Y Safle a'r Cynnig

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu pentref Trearddur ac mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu 33 o unedau preswyl.

Mae'r cais ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi anheddau ar blotiau 8-13.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw cydymffurfiaeth â pholisïau'r cynllun datblygu cyfredol ac a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu gymeriad yr ardal.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PCYFF1 – Ffiniau Datblygu
PCYFF 2 – Meini Prawf Datblygu
PCYFF3 - Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4 - Dylunio a Thirlunio
TAI 5- Tai Marchnad Leol

Polisi Cynllunio Cymru (9fed Argraffiad)

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth a Chynllunio

Nodiadau Cyngor Technegol 12: Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – mae newidiadau yn aml ar y safle hwn

Y Cynghorydd Jeffrey M Evans - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cynghorydd John Arwel Roberts - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Cymuned - dim ymateb i'r ymgynghoriad

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd, sef trwy godi rhybudd safle ger y safle a thrwy ysgrifennu at breswylwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14 Chwefror 2018. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C14H/. Cais llawn ar gyfer codi 33 annedd ar dir ar safle Cliff Apartments, Trearddur - cymeradwywyd 18/4/2011

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cyflwynwyd y cais ym mis Chwefror 2017 ar gyfer newidiadau mewnol ac allanol i blotiau 8-13. Cyflwynwyd newid pellach i'r lluniadau ym mis Tachwedd 2017. Mae'r caniatâd cynllunio a roddwyd ar gyfer 33 o unedau wrthi'n cael ei weithredu. Penderfynwyd y cais dan bwerau dirprwyedig ac ystyriwyd ei fod yn dderbyniol o dan y polisïau a oedd mewn grym ar y pryd, ond yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â chytundeb Adran 106 cyfredol sy'n darparu tai fforddiadwy. Nid yw'r Weithred Amrywio wedi ei chwblhau hyd yma ond adolygwyd y cais mewn ymateb i'r newid o bwys yn y cyd-destun polisi.

Effaith ar eiddo cyfagos - Rhoddwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu tai ar y safle yn 2011 a oedd yn cynnwys cyfanswm o 33 o blotiau. Mae'r cais hwn yn un i amrywio dyluniad plotiau 8-13 trwy wneud newidiadau mewnol ac allanol. Fodd bynnag, mae cymeriad cyffredinol y cynllun yn dal i fod yn debyg iawn i'r caniatâd gwreiddiol. Mae mân-newidiadau i falconïau a ffenestri ond mae'r cynllun wedi'i ddylunio i leihau edrych drosodd rhwng plotiau. Gwneir hynny drwy stepio'r adeiladau a thrwy sicrhau, lle bo modd, fod balconïau yn edrych tuag at waliau nad oes ffenestr ynddynt. Os oes ffenestri yn y waliau yr edrychir tuag atynt, ffenestri eilaidd yw'r rheini ac ni ragwelir y bydd unrhyw edrych drosodd i'r fath raddau a fyddai'n gwneud y cynllun yn annerbyniol oherwydd ei effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

Effaith ar yr ardal - Mae dyluniad y cynnig yn adlewyrchu'r patrwm datblygu yn y cyffiniau ac ni fydd ganddo unrhyw effeithiau andwyol.

Cyd-destun Polisi: Yn unol â Pholisi TAI 5, mae'n ofynnol i ddatblygiadau tai yn Nharearddur fod yn dai marchnad leol yn unol â'r meini prawf a amlinellir yn y polisi. Mae'r unedau tai ar y safle hwn, sydd eisoes wedi'u hadeiladu ac wrthi'n cael eu hadeiladu, yn gymysgedd o unedau tai marchnad agored a thai fforddiadwy fel y cymeradwywyd o dan bolisiau Cynllun Lleol Ynys Môn ar y pryd. Mae'r cynnig dan sylw yn cynnwys gwneud mân newidiadau dylunio i unedau marchnad agored. Er bod y cais, yn dechnegol, yn tynnu'n groes i bolisi TAI 5, o gofio'r sefyllfa wrth gefn a'r gwaith sylweddol a wnaed i weithredu'r caniatâd a roddwyd eisoes, nid ystyrir ei fod yn rhesymol mynnu cydymffurfiaeth â'r polisi cyfredol.

7. Casgliad

Mae gan y safle ganiatâd cynllunio llawn eisoes. Gweddol fychan o ran eu natur yw'r newidiadau y bwriedir eu gwneud i'r plotiau ac maent yn dderbyniol o ran yr effaith a gânt. O gofio'r sefyllfa wrth gefn a'r gwaith datblygu sylweddol a wnaed ar y safle eisoes, argymhellir cymeradwyo'r cais er ei fod yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI 5.

Mae'r argymhelliad yn ystyried y ddyletswydd i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("y Ddeddf"). Mae'r argymhelliad yn ystyried y ffyrdd o weithio a amlinellir yn adran 5 y Ddeddf ac ystyrir fod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a amlinellir yn adran 8 y Ddeddf.

8. Argymhelliad

Caniatáu yn amodol ar Weithred Amrywio mewn perthynas â thai fforddiadwy.

(01) Yr unig fodd o ddarparu mynediad i gerbydau i'r datblygiad fydd trwy'r fynedfa bresennol ar Lôn Isallt fel y dangosir ar luniad cyf. A(200) 12, Diwygiad C fel y cymeradwywyd o dan rif cyfeirnod cais 46C14H/1.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a chyfyngu ar nifer y pwyntiau mynediad ar hyd ffin y safle er budd diogelwch a chyfleustra defnyddwyr priffyrdd.

(02) Ni chaniateir unrhyw bwyntiau mynediad eraill i gerddwyr a cherbydau ar unrhyw ran o ffin y safle gyda Lôn Isallt heblaw am y rheini a gymeradwywyd ar luniad cyf. A(200) 12, Diwygiad C, dan rif cais 46C14H/1.

Rheswm: Er budd diogelwch y briffordd.

(03) Ni chaiff neb symud i fyw i'r anheddau nes bod y mannau parcio a'r mannau troi wedi'u gosod ac ar gael i'w defnyddio yn unol â'r lluniadau a gymeradwywyd. Rhaid cadw'r mannau parcio wedyn at y defnydd hwnnw.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac er budd mwynderau.

(04) Rhaid i'r dulliau amgáu neu'r ffiniau a ddefnyddir yn y datblygiad fod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan gais cynllunio cyfeirnod 46C14H/1 oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad. Rhaid i'r gwaith hwn gael ei wneud ar ôl cwblhau'r adeilad(au) neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, p'un bynnag sy'n digwydd gyntaf.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac na pheryglir cynefin rhywogaethau a warchodir.

(05) Ni chaiff neb symud i fyw i anedd a gymeradwyir yma hyd nes y bydd y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb sy'n gwasanaethu'r safle wedi'u hadeiladu ac yn weithredol.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad wedi'i ddraenio'n ddigonol.

(06) Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygiad) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw), mae datblygiadau a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B ac E yn Rhan 1 o Atodlen 2 wedi'u gwahardd.

Rheswm: Er budd mwynderau ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac i gynnal cadernid y system draenio dŵr wyneb.

(07) Rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Rheoli Rhywogaethau a Warchodir a gymeradwywyd dan gyfeirnod cynllunio 46C14H/1 oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ymlaen llaw ar gyfer unrhyw amrywiad.

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

(08) Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol â'r lluniadau canlynol:

3966/2 A (300) 26 D Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig

A (050) 30 Cynllun Lleoliad Plotiau 8-13

A (200) 06 Diwygiad B - Lefelau Safle

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn