

Pwyllgor Cynllunio: 07/01/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn ffrind agos i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

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

1. Y Safle a'r Bwriad

Llecyn bychan o dir pori garw yn agos i briffordd yr A55 yw'r safle. Mae'r safle yn rhannol o amgylch annedd elwir yn Cae Cyd ac y mae'n ffryntio ychydig ar Lôn Dyfnia.

Mae hwn yn gais dan Adran 73 i gael gwared ar amodau (03),(04) a (05) o ganiatâd cynllunio 31C134E sef safonau'r 'Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy'.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw fod L:lywodraeth Cymru wedi cadarnhau fod Nodyn cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy wedi ei dynnu'n ôl.

3. Brif Bolisiau

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru, 7^{fed} Argraffiad 2014

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cynghorydd A Mummery – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd J Evans – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cynghorydd M Jones – Dim ymateb hyd yma.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; codwyd rhybudd ger y safle ac ysgrifennwyd at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Rhagfyr 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw ymatebion.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

31C134 – Codi byngalo a garej ar dir yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Tynnwyd yn ôl 27/11/90

31C134A – Codi byngalo ar blot 1 oddi ar Lôn Dyfnia, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll – Gwrthodwyd 19/12/91

31C134B – Cais amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 06/09/07

31C134C – Cais llawn i godi tri byngalo ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll – Cymeradwywyd 20/11/12

31C134D - Cais amlinellol gyda holl faterion wedi ei cadw yn ôl ar gyfer codi 5 annedd newydd ynghyd a chreu mynedfa newydd i cerbydau ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Caniatau 14/05/14

31C134E – Cais llawn ar gyfer codi 5 anneddynghyd a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Caniatau 07/07/14

31C134F/DIS - Cais i ryddhau amod (02) (sampl o'r brics wynebu) o ganiatâd cynllunio 31C134E ar dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Wedi ri Ryddhau 11/07/14

31C134G/DIS - Cais i rhyddhau amod (04) (Tysysgrif Interim) o ganiatâd cynllunio 31C134E ar dir ger r dir ger Cae Cyd, Llanfairpwll. Wedi ri Ryddhau 11/07/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Polisi - Yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 22 - Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy, roedd raid i ddatblygiadau tai newydd gwrdd â gofynion y Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy ac roedd y polisi'n nodi bod rhaid gosod amodau cynllunio i gwrdd â'r amcan hwnnw. Fodd bynnag, mewn llythyr o eglurhad dyddiedig 5 Mehefin 2014 mae Llywodraeth Cymru, trwy ei Weinidog ar gyfer Tai ac Adfywio, wedi datgan bod y polisi wedi ei dynnu'n ôl ar 31 Gorffennaf 2014 gan ddweud:

Wrth benderfynu ar geisiadau a ddaw i law ar ôl 31 Gorffennaf 2014, gan gynnwys ceisiadau o dan Adran 73 i ddileu amodau a fydd eisoes yn gysylltiedig â chaniatâd cynllunio ac a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiadau fodloni'r lefelau presennol yn y Cod Cartrefi Cynaliadwy / BREEAM, dylid gwneud hynny yn unol â'r newidiadau polisi ac yn unol ag unrhyw bolisi mewn cynllun datblygu lleol mabwysiedig a fydd, o bosibl, yn pennu safon uwch

Oherwydd bod cais dan Adran 73 mewn effaith, dylid ystyried pa amodau eraill y dylid eu cynnwys yn y caniatâd newydd. Mae'r gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac felly nid yw amserlen o 5 mlynedd ar gyfer cychwyn gwaith yn berthnasol erbyn hyn. Mae'r amod ynghylch cymeradwyo deunyddiau wedi ei ollwng dan y caniatâd gwreiddiol ac felly gosodir amod yn clymu'r manylion y cytunwyd arnynt i'r caniatâd hwn.

7. Casgliad

Ystyriwyd bod codi 5 annedd ar y safle yn dderbyniol a gosodwyd amod bod raid iddynt gwrdd â'r côd ar gyfer ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. Fodd bynnag, o gofio'r newid polisi ystyrir bod y cais i gael gwared ar yr amodau yn dderbyniol yn unol â'r cyngor a gafwyd gan Lywodraeth Cymru.

8. Argymhelliad

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.

Caniatau

(01) Bydd y deunyddiau allanol a ddefnyddir i'r datblygiad yn unol a'r manylion a gymeradwywyd dan rif cyfeirnod cynllunio 31C134F/DIS oni bai bod cytundeb ysgrifenedig ymlaen llaw gan yr awdurdod cynllunio lleol i unrhyw newid.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth.

(02) Cwblheir y datblygiad yn unol a'r cynlluniau a'r manylion a gymeradwywyd dan rif cyfeirnod cynllunio 31C134E.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Bydd cynllun rheoli i sicrhau y bydd y ffordd fynediad a ganiateir yma yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Bydd cynllun ar gyfer gwella'r briffordd bresennol er mwyn sicrhau mynediad diogel i'r safle, yn y modd a ddangosir ar y cynllun 2189:14:4 yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ac yn cael ei weithredu yn unol â chynllun a fydd yn cael ei gymeradwyo cyn y bydd neb yn symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau.

Rheswm: cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

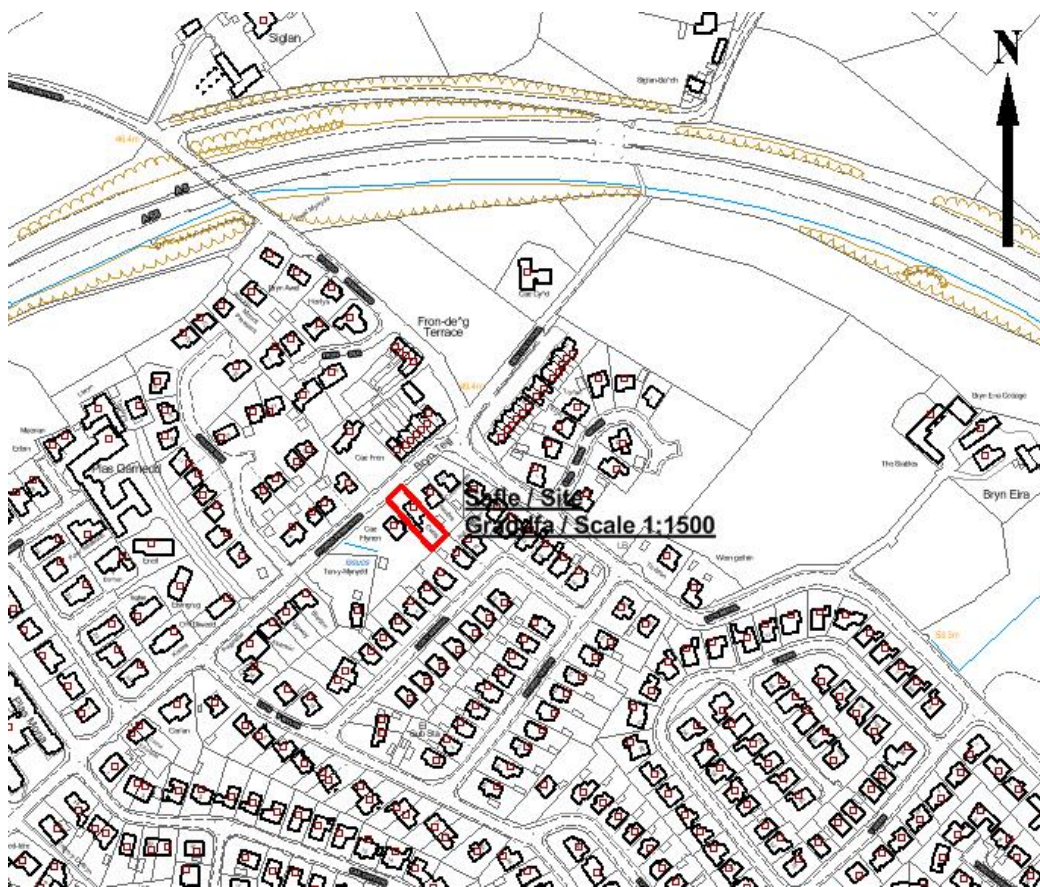
Rhif y Cais: 31C422 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gareth Evans

Cais llawn am addasu ag ehangu gan gynnwys codi uchder y tô i greu llawr cyntaf yn / Full application for alterations and extensions including the raising of the roof to form a first floor at

Ceris, Llanfairpwll



Pwyllgor Cynllunio: 07/01/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol fel a nodir yn y cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 yn y cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhen gogleddol Ffordd Penmynydd, yn ymyl y gornel sy'n arwain at Lôn Refail ym mhentref Llanfairpwll.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn a chodi lefel y to i ffurfio llawr cyntaf yn Ceris.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw lleoliad a dyluniad yr estyniad yn dderbyniol a'i effaith ar fwynderau.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 - Dyluniad

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 HP 7a - Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Alun Mummery - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Jim Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Meirion Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb ar 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 05/01/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Bydd y bwriad i ymestyn yr adeilad drwy godi lefel crib y to yn llunio llawr cyntaf. Mae'r annedd gyfredol yn fyngalo dormer. Bydd crib y to'n cael ei godi gan 5.7 metr i 7.8 metr, cynnydd o 2.1 metr. Bydd y garej gyfredol yn cael ei throï'n ystafell storio ac ystafell amlbwrpas. Bydd digon o lefydd parcio yn yr ardd ffrynt. Trwy godi lefel y to, bydd cynllun y llawer cyntaf yn cael ei newid o fod yn ddwy ystafell wely o faint cymedrol yn un ystafell wely meistr a 2 ystafell wely arall.

Mae stad Lôn y Wennol y tu cefn i'r annedd. Byngalos dormer yw'r anheddau hyn hefyd, fodd bynnag, mae'r byngalos hyn yn uwch na Ceris oherwydd bod y lefel dopograffaid yn uwch ar Stad Lôn y Wennol na Ffordd Penmynydd.

Nid yw edrych drosodd yn broblem o ran y cais oherwydd mae yn yr ardd gefn goed sy'n ffurfio sgrin rhwng Lôn y Wennol a Ceris. Mae ffenestr eisoes yn y drychiad cefn ac ni fydd y ffenestri ychwanegol a gynigir yn cael effaith andwyol. Ni fydd unrhyw ffenestri newydd yn cael eu gosod ar y drychiadau ochr, dim ond ffenestri yn y tro. Mae ffrynt yr annedd yn wynebu Ffordd Penmynydd.

Er bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn wahanol i anheddau eraill yn y cyffiniau (pren), nid ystyrir y byddai'r deunyddiau hynny yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais oherwydd mae cymysgedd o ddeunyddiau ar hyd y ffordd hon yn amrywio o rendr gwyn, rendr cerrig mân, brics coch i hen gerrig.

Nid ystyrir y byddai'r cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal neu ar unrhyw 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

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

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