

# 11.1

## Gweddill y Ceisiadau

## Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C463B** Application Number

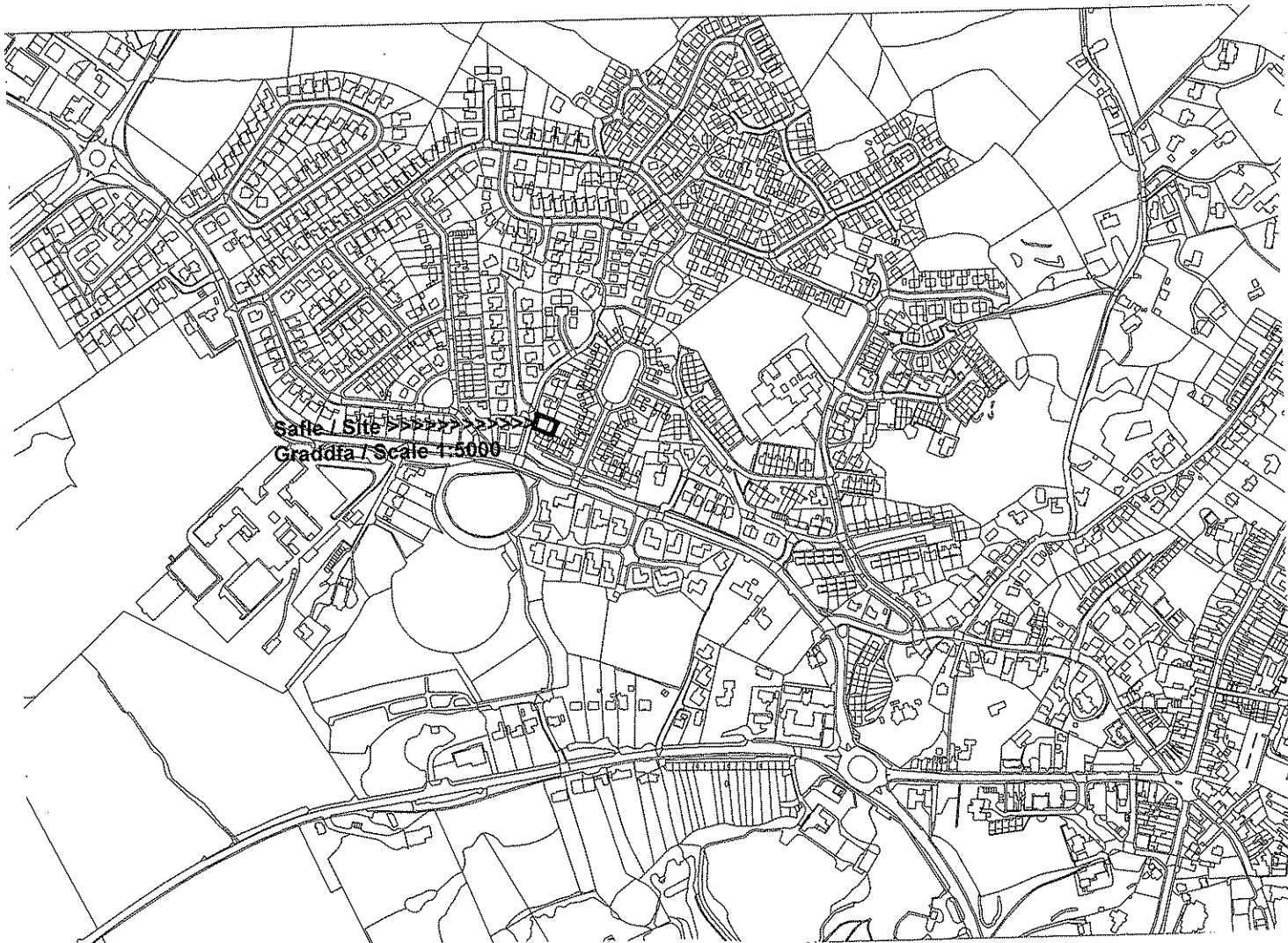
Ymgeisydd Applicant

**Mr Ray Jones**  
c/o WM Design Partnership  
Pier House  
St Georges Road  
Menai Bridge  
Anglesey  
LL59 5EY

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd un talcen  
ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol ar dir tu  
cefn i

Full application for the erection of 2 semi detached  
dwellings together with alterations to the existing  
access on land to the rear of

1 & 2 Trem Eryri, Menai Bridge



**Pwyllgor Cynllunio: 02/02/2011**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)**

**Argymhelliad:**

Gwrthod.

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

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i'r Aelod Lleol.

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

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o erddi cefn rhif 1 a 2 Trem Eryri, Porthaethwy.

Cais yw hwn i godi dwy o anheddau pâr ac altro'r fynedfa bresennol.

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

Y prif faterion sy'n berthnasol i'r cais hwn yw – yr egwyddor o ddatblygu a'r effaith, perthynas ac agosrwydd y cynnig ar yr ardal a'r eiddo o gwmpas.

### **3. Prif Bolisiau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

1 – Polisi Cyffredinol  
42 – Dylunio  
48 – Meini Prawf Codi Tai  
49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

A2 – Tir ar gyfer Tai  
A3 – Maint a Chyfnodau  
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio  
D29 – Dylunio

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu  
GP2 – Dylunio  
HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)  
TAN 12 – Dylunio  
CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

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

Aelod Lleol – Gwrthdaro mewn Diddordebau – Dim wedi rhoi unrhyw farn.  
Dwr Cymru – Argymhell amodau

Cyngor Cymuned – Argymhell gwrthod – Problemau mynedfa a parcio, problemau draenio a gor-ddatblygiad.

Priffyrdd – Argymhell amodau

Draenio – Sylwadau

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

## **Ymateb i Guhoeddusrwydd**

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

39c463 – Cais amlinellol gyda dim materion wedi ei gadw'n ol ar gyfer codi annedd du cefn i, ynghyd a defnydd tir ar gyfer parcio ceir o flaen 1 Trem Eryri, Portaethwy – Caniatáu – 28.09.09

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

Mae Porthaethwy yn cael ei nodi fel anheddiad diffiniedig o dan bolisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel canolfan eilaidd o dan Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisiau hyn yn caniatáu codi anheddau ar safleoedd a ddyrannwyd neu ar safleoedd eraill sy'n addas o fewn y ffin.

Mae'r annedd arfaethedig wedi ei lleoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy ac ystyrir bod hynny'n dderbyniol o dan y polisiau uchod.

Tra bo'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, nid yw'r maint a'r lleoliad.

Ystyrir bod agosrwydd yr anheddau arfaethedig i'r anheddau sydd gerllaw, rhif 1 a 2 Trem Eryri yn annerbyniol ac nad ydynt yn cydymffurfio gyda'r cyfarwyddyd ddarperir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig sy'n ymwneud ag agosrwydd unrhyw ddatblygiad. Mae'r cyfarwyddyd yn dweud y dylid cael o leiaf 12 metr rhwng y prif ddrychiadau a'r drychiadau ochr. Yn yr achos hwn nid oes ond 5.1 metrau rhwng yr anheddau arfaethedig a rhif 1 Trem Eryri ar ei bwynt agosaf ac wedyn 8.4 metrau i brif ddrychiad cefn rhif 1 a 2 Trem Eryri.

Mae hyn yn llawer is na'r gofynion a byddai'n andwyol i fwynderau a golygfa'r eiddo cyfagos.

Ystyrir, felly y byddai agosrwydd wal ochr yr anheddau yn cael yr effaith o ddominyddu mewn ffordd annerbyniol pan fyddid yn edrych allan o rif 1 a 2 Trem Eryri.

### **7. Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig yn un annerbyniol oherwydd ei fod mor agos i gefn yr anheddau cyfagos a byddai'n dominyddu ac yn cael effaith annerbyniol ar yr hyn ellid ei weld o rif 1 a 2 Trem Eryri a byddai'n andwyol i fwynderau deiliaid yr eiddo hyn.

### **8. Argymhelliad**

#### **Gwrthod**

(01) Byddai agosrwydd yr anheddau arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar yr hyn ellid ei weld o gefn rhif 1 a 2 Trem Eryri a hynny er niwed i fwynderau preswyl y deiliaid. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisiau 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, polisiau D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau GP1 a GP2 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 3), Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad a Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

### **9. Polisiau Perthnasol Eraill**

#### **Cynllun Lleol Ynys Mon**

31 – Tirwedd

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd  
D32 – Tirlunio  
FF12 – Parcio

**Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

TR10 – Safonau Parcio  
EN1 – Cymeriad Tirwedd

**10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd**

None.