

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

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

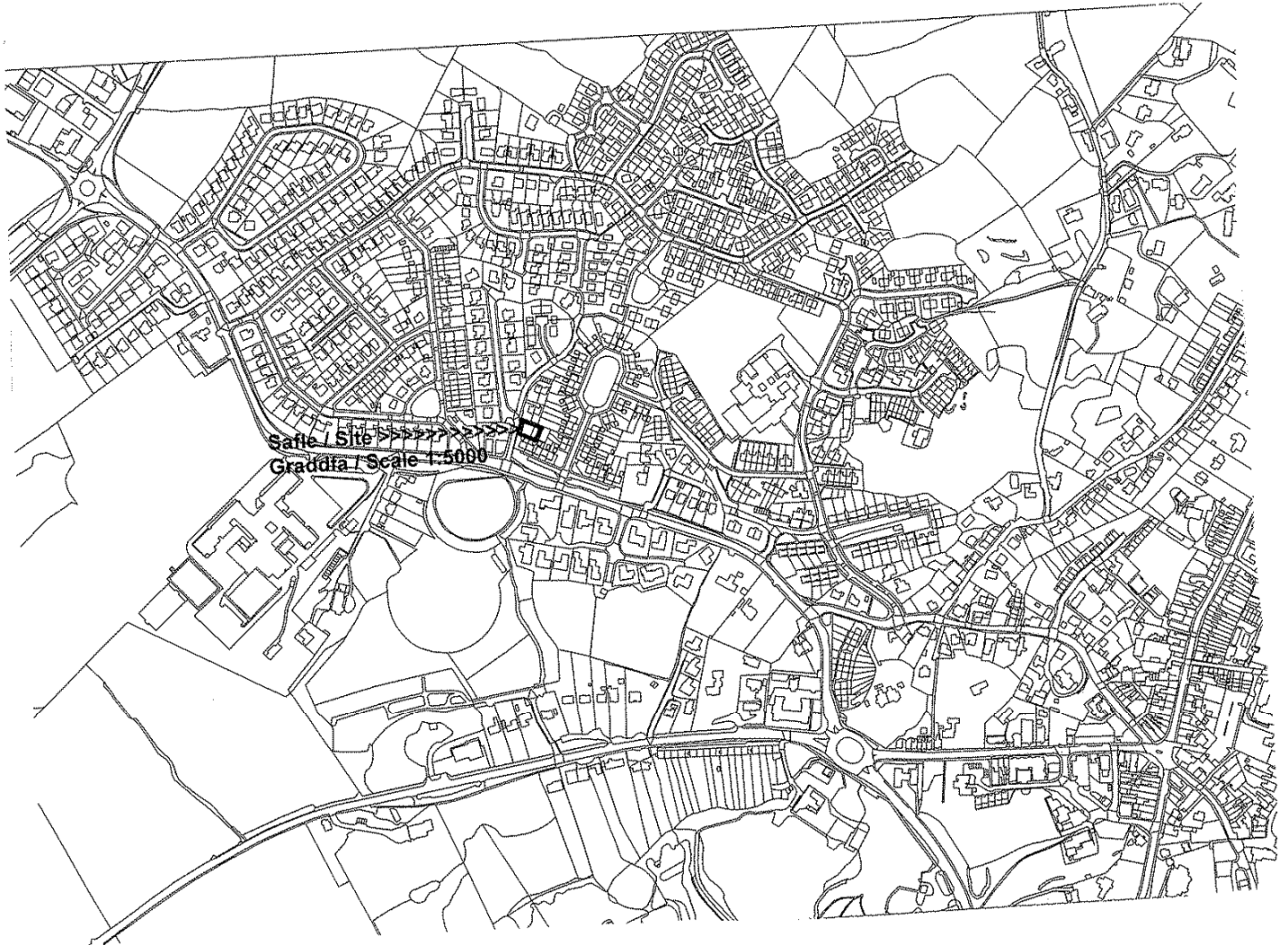
Ymgeisydd Applicant

**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: 02/03/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ar 2 Chwefror 2011 oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i'r Aelod Lleol.

Oherwydd i wybodaeth gael ei chyflwyno'n hwyr gan asiant yr ymgeisydd fe benderfynwyd y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn cael cyfle i ystyried yr wybodaeth.

Mae'r sylwadau wnaed gan yr asiant yn ei lythyr dderbyniwyd ar 2 Chwefror 2011 wedi'u hystyried a'u nodi, ond nid ydynt, fodd bynnag, yn altro'r argymhelliad a wnaed.

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 Gyhoeddusrwydd

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 – Caniatau – 28.9.09

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 polisïau hyn yn caniataú 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 polisïau 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 polisïau 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, polisïau D4 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau 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. Polisiâu 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.