12.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **22C203** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. SA Strincer
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Addasu ac ehangu yn

Alterations and extensions at

1, Pentre Bolion, Llanddona

Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle’r cais yw annedd bâr wedi’i lleoli’n weddol ganolog ym mhentref Llanddona.

Cais yw hwn i ddymchwel y garej ddwbl to fflat bresennol a chodi estyniad deulawr mawr a garej unllawr gyda balconi drosti.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw graddfa, lleoliad a dyluniad yr estyniadau arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio
58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

SPG: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i’r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad

Cyngor Cymuned – Dim ymateb wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad
Priffyrdd – Dim argymhelliad
Swyddog Llwybrau – Sylwadau
Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 5 llythyr yn gwrthwynebu gyda'r prif bwyntiau a ganlyn:

- Bwthyn unllawr traddodiadol oedd yr eiddo yn wreiddiol, ac fe ychwanegwyd llawr cyntaf nifer o flynyddoedd yn ôl a garej fawr yn 2002/3. Mae'r eiddo felly wedi cael ei ddatblygu'n sylweddol.
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad ac edrychiad yr eiddo presennol na'r eiddo o'i gwmpas. Mae'n ddyluniad sy'n dominyddu gyda dau falconi.
- Bydd yr estyniad arfaethedig yn golygu colli preifatrwydd mawr yn yr eiddo gyferbyn.
- Mae'r fynedfa i'r eiddo yn guddiedig ac mae yna lecyn dall i draffig sy'n dod tuag ato a bydd y cynnydd mewn traffig o ganlyniad i'r datblygiad yn creu perygl ar y briffordd.
- Mae lleoli carafán ar dir a ddiogelir trwy gyfamod heb gael caniatâd yn codi pryderon ynglŷn â'r ffordd y gall yr ymgeisydd ddefnyddio'i ddatblygiad arfaethedig.
- Nid hwn yw prif le byw'r ymgeisydd ond ei ail gartref.
- Ddwy flynedd yn ôl fe wrthodwyd caniatâd am annedd ger Mynydd Hafan oherwydd bod y fynedfa yn is safonol.
- Mae'r ardal yn ardal o harddwch naturiol eithriadol swyddogol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

- Mae'n hollol amlwg bod yr eiddo wedi'i ymestyn yn y gorffennol ond nid yw hyn yn atal unrhyw estyniadau pellach cyn belled a'u bod yn briodol. Nid oes unrhyw gyfyngiad ar sawl gwaith y gall rhywun wneud cais am ganiatâd i ymestyn eu heiddo a rhaid delio a phob cais ar ei rinweddau ei hun ac yn unol â'r polisïau sy'n bodoli ar amser gwneud y cais.
- Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod yr estyniadau arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad yr eiddo presennol a bod y dyluniad yn ymgorffori elfennau dylunio sydd yn rhai traddodiadol a modern.
- Mae yna bellter o tua 28m o leiaf rhwng yr estyniad arfaethedig a'r eiddo gyferbyn ac y mae hyn yn fwy na'r gofynion geir yng Nghyfarwyddyd Atodol y Cyngor. Hefyd mae safle'r ddwy annedd mewn perthynas â'r naill a'r llall, gydag 1 Pentre Bolion yn wynebu talcen yr eiddo gyferbyn nad oes iddo unrhyw ffenestri ac ni fydd felly yn achosi edrych drosodd. Efallai y bydd rhai golygfeydd o'r ardd yn bosibl ond nid ydym yn ystyried y byddai hynny yn achosi problem o edrych drosodd sydd yn fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli.
- Ymgynghorwyd gyda'r adran briffyrdd fel rhan o'r broses ac nid ydyw wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad ynglŷn â'r cynnig.
- Nid oes angen caniatâd cynllunio i leoli carafán o fewn cwrtil eiddo cyn belled a'i bod yn cael ei defnyddio i bwrpasau sy'n ategol i'r annedd. Mater i'w benderfynu yn yr achos hwn yw a yw'r tir lle roedd y garafán yn ffurfio rhan o'r cwrtil. Penderfynwyd bod y tir yn rhan o'r cwrtil yn dilyn cyflwyno cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb. Nid yw materion sy'n ymwneud â chyfamodau yn faterion cynllunio ond yn hytrach yn faterion cyfreithiol preifat.
- Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio o bwys.
- Yn dilyn gwrthod caniatâd am annedd gyferbyn â Mynydd Hafan, fe gyflwynwyd cais arall oedd yn cynnwys gwaith altro i fynedfa ac fe gafodd ganiatâd fis Mai 2008.
- Y mae safle'r cais y tu allan i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol dynodedig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

22C203 – Cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon i ffurfioli tir sydd yn ffinio 1 Pentre Bolion, Llanddona fel gardd a cwrtil domestig.
Cyfreithlon – 7.3.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bwriad yn golygu dymchwel y garej ddwbl to fflat presennol a chodi estyniad mawr deulawr yn rhannol ar ochr yr eiddo par presennol, gyda ports, cyntedd, toiled, ystafell chwarae, ystafell amlbwrpas a garej ar y llawr isaf a landin, lolfa, llofft en-suite ac ystafell 'molchi ar y llawr cyntaf gyda mynediad i'r balconi uwchben y garej.

Tra bod yr estyniadau a fwriedir yn eithaf mawr mae'r dyluniad arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad yr annedd bresennol ac yn dilyn eu diwygio, nid ydym yn ystyried y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar breifatrwydd, mwynderau na golygfa'r eiddo o'i gwmpas. At hyn, mae yna fwy na digon o le o fewn y cwrtil mawr i allu cymryd yr estyniadau arfaethedig yn gyfforddus.

Ystyrir lleoliad, graddfa, dyluniad a deunyddiau'r estyniadau arfaethedig yn dderbyniol ac nid ydym o'r farn y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych drosodd, gorgysgodi, dominyddu na cholli preifatrwydd.

7. Casgliad

Ystyrir bod yr estyniadau arfaethedig yn dderbyniol gyda'r amodau a argymhellir.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Caiff y garej a ganiateir trwy hyn, ei defnyddio fel garej breifat yn unig, yn gysylltiedig a defnyddio'r annedd gyfagos ac nid am unrhyw fath o ddefnydd masnachol na busnes.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07.04.2011 o dan cais cynllunio rhif. 22C203.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

D28 – Llechi Naturiol

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

SPG: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

12.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **30C709** Application Number

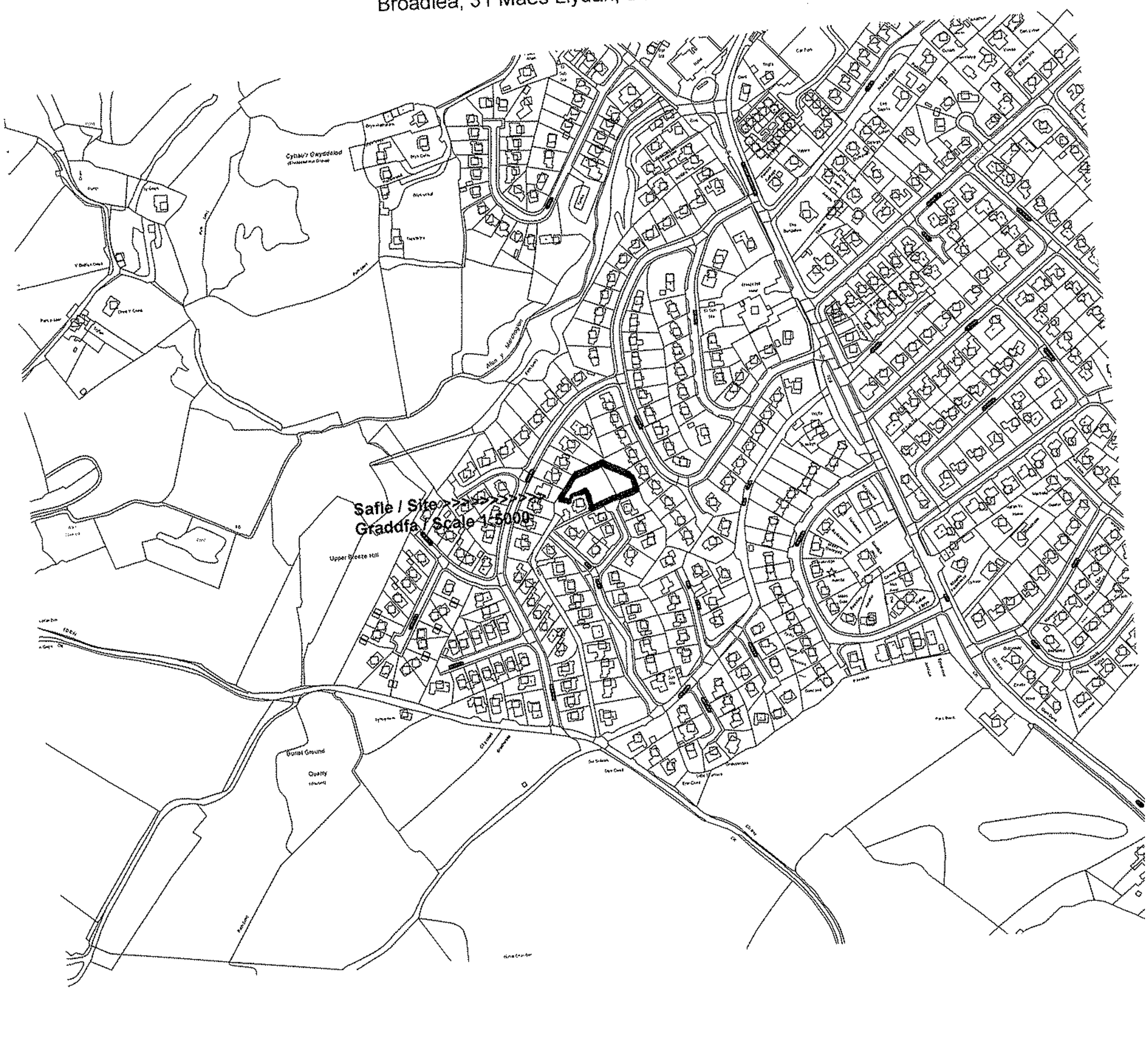
Ymgeisydd Applicant

Mr Dennis Thomas
c/o ALI Building Design Studio
Glasdy
Station Road
Llanrug
Caernarfon
LL55 4AG

Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir yn

Full application for the erection of 2 dwellings together with the construction of a new access on land at

Broadlea, 31 Maes Llydan, Benllech



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais Cadeirydd y Pwllgor Cynllunio a Gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ardd fawr Broadlea, Maes Llydan, Benllech. Mae'r safle yn ganolog rhwng stadau preswyl mawr Breeze Hill a Maes Llydan.

Cais cynllunio llawn yw hwn i godi dau fyngalo o fewn y cwrtil mawr a hefyd ffurfio mynedfa o Stad Maes Llydan.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r datblygiad arfaethedig yn un derbyniol o safbwynt lleoliad, dyluniad, polisi a diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 –Polisi Cyffredinol
42 –Dylunio
48 –Meini Prawf Codi Tai
50 –Pentrefi/Trefi Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A1 –Tir ar Gyfer Codi Tai
A2 –Tir ar Gyfer Codi Tai
A3 –Datblygiadau Tai Newydd
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 4)

TAN 12: Dylunio

TAN22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Dwr Cymru – Caniatad Amodol
Cyngor Cymuned – Argymhell Gwrthod – ar y sail bydd cynydd mewn trafnidiaeth, problemau parcio ceir a lleihad mewn lled y palmentydd.

Priffyrdd – Caniatad Amodol
Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu (2 yr un fath), gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Dim gwrthwynebiad cyn belled a'u bod yn fyngalos ac na fyddant yn edrych dros eiddo'r ysgrifennwr.
- Pryder ynglŷn â'r traffig fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad.
- Un o'r anheddau ar y ffordd sy'n arwain i'r safle yn rhedeg busnes gwarchod plant a phryderon yn cael eu mynegi ynglŷn â lleihau lled y llwybr pan yn cerdded gyda phlant bach/pramiau.
- Pryder y bydd yr hen annedd bresennol yn cael ei throi'n fflatiau a'r traffig ychwanegol fyddai'n cael ei gynhyrchu ynghyd â phryder ynghyd â phwy fydd yn byw yn y fflatiau.
- Mae'r ffordd yn gul iawn a dim ond ychydig iawn o le yn y diwedd i droi, hefyd pobl yn amlwg yn parcio ar ochr y ffordd.
- Pryder ynglyn â danfon pethau i'r safle a'r tagfeydd y gall hyn ei achosi.
- Ym mhle bydd y cerbydau i'r ddwy annedd yn parcio?
- Consyrn dros gapasiti y systemau carthffosiaeth i ymdopi gyda'r llwyth ychwanegol.
- Yr ardal yn cael ei gorddatblygu a'i chymeriad yn cael ei newid.
- Un ffordd bosibl o leihau'r effaith ar y tai presennol fyddai trwy ddefnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle.
- Byddai'r cynnydd mewn traffig adeiladu ac arall yn golygu colli preifatrwydd ac mae pryderon am ddiogelwch personol.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

- Dau fyngalo yw'r anheddau a fwriedir ac nid ydym yn ystyried y byddant yn edrych dros yr anheddau presennol islaw oherwydd eu bod yn llawer uwch na'r tai presennol ac oherwydd y pellter rhyngddynt.
- Y cynnig yw cael dau fyngalo tair llofft ac nid ydym yn ystyried y bydd cynnydd sylweddol mewn traffig o ganlyniad. Mae'r cynnig yn cynnwys cynllun i ledu'r ffordd bresennol a bydd hynny o fantais i'r trigolion presennol ac i breswylwyr y tai newydd.
- Nid oes unrhyw fwriad i leihau lled y llwybrau ac ni fydd unrhyw ran o'r llwybr yn gulach na rhan gulaf y llwybr presennol.
- Nid yw'r cais yn cynnwys cynllun i addasu'r annedd bresennol yn fflatiau, ac nid oes cais ar hyn o bryd yn cael ei ystyried i'w haddasu, a damcaniaeth ar hyn o bryd yw awgrymu hynny, gan y byddai unrhyw gais fyddai'n cael ei gyflwyno'n cael ei asesu ar ei rinweddau ei hun. At hyn, ni fyddai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw reol dros bwy allai fyw yn y fflatiau.
- Mae'r cynnig yn cynnwys lledu'r ffordd bresennol a bydd yn caniatau mwy o le i gerbydau droi. Mae rhwystro ffordd gyhoeddus yn drosedd.
- Mae yna ddigon o le ar safle'r cais i allu danfon a storio deunyddiau adeiladu.
- Mae'r cynnig yn darparu digon o le parcio ar y safle i allu derbyn yr anheddau newydd.
- Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr Adran Ddraenio na gan Asiantaeth yr Amgylchedd ynglyn â draenio'r safle.
- Nid ydym yn credu bod y datblygiad arfaethedig yn gorddatblygu'r safle ac nid yw'r ddwy annedd newydd ond yn gorchuddio llai na chwarter arwynebedd y safle. Mae cymeriad yr ardal gan mwyaf yn un preswyl o ran natur ac nid ydym yn ystyried felly y bydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad yr ardal.
- Mae'r fynedfa bresennol i'r safle yn un ar hyd dreif hir a chul heb lefydd pasio, ac ni fyddai'r fynedfa bresennol hon yn addas i dderbyn unrhyw ddatblygu ychwanegol ar y safle.

- Nid ydym yn ystyried y bydd darparu dwy annedd ychwanegol yn cynyddu'r traffig yn sylweddol nac yn arwain i golli preifatrwydd nac yn rhagfarnu diogelwch cerddwyr.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Mae Benllech yn cael ei nodi fel Anheddiad Diffiniedig o dan ddarpariaethau polisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Canolfan Eilaidd o dan ddarpariaethau polisi HP3 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisïau hyn yn caniatau codi anheddau ar safleoedd a ddyrannwyd neu ar safleoedd eraill sy'n addas o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r anheddau arfaethedig wedi'u lleoli o fewn ffin ddatblygu Benllech yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac ystyrir eu bod yn dderbyniol o dan ddarpariaethau'r ddau bolisi a enwyd.

Graddfa, lleoliad a dyluniad

Mae'r plot arfaethedig yn mesur tua 1360m2 a throedbrint y ddwy annedd yn mesur tua 320m2. Bydd yr anheddau arfaethedig felly yn gorchuddio llai na chwarter arwynebedd y safle ac o'r herwydd nid ydym yn credu bod hynny'n orddatblygu. Yn wir, mae Polisi HP2 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn dweud y dylid adeiladu datblygiadau preswyl newydd ar y dwysedd uchaf sy'n briodol i'r ardal er mwyn gwneud defnydd effeithiol o dir gan gymryd sylw o'r angen am ddyluniad o ansawdd uchel. Tra y gallai'r safle gymryd tai gyda dwysedd uwch, nid ydym yn ystyried bod hynny'n addas yn y fan hon oherwydd agosrwydd yr anheddau o gwmpas a'r ffaith na allai rhwydwaith y ffyrdd gymryd datblygiad preswyl dwysedd uwch yn yr ardal hon.

Hen annedd fawr ddeulawr yw'r adeilad sydd ar y safle ar hyn o bryd a thros y blynyddoedd mae'r tir o gwmpas wedi'i ddatblygu i bwrpasau preswyl. Yn y stadau o amgylch fe geir yn bennaf fyngalos a byngalos dormer. Bydd yr anheddau arfaethedig yn fyngalos unllawr, o faint a dyluniad fydd yn gweddu gyda'r eiddo o gwmpas.

Bydd topograffi'r safle, lefelau'r anheddau arfaethedig mewn perthynas â'r tai presennol a choed/gwrychoedd y terfyn presennol yn sicrhau na ddylai'r anheddau newydd arfaethedig greu problemau edrych drosodd, dominyddu neu golli preifatrwydd.

Ystyriaethau Priffyrdd

Bydd y fynedfa i'r safle ar hyd y ffordd bresennol o stad Maes Llydan.

Mae'r cais yn darparu ar gyfer gwneud gwelliannau i'r ffordd sy'n arwain i'r safle ar ffurf lledu'r gerbydlon i alluogi i ddau gerbyd basio'i gilydd. Tra bydd y gwaith o ledu'r gerbydlon yn gofyn am ostyngiad bychan yn lled rhai rhannau o'r llwybr troed, ni fydd unrhyw ran o'r llwybr troed yn gulach na'r rhan gulaf o'r llwybr cerdded presennol. Nid ydym yn ystyried y bydd gostyngiad bychan yn lled y llwybr yn cael effaith niweidiol ar gerddwyr o ystyried y defnydd presennol a wneir o'r llwybr troed.

Ymhellach i hyn, mae'r gwelliannau y bwriedir eu gwneud i'r ffordd yn bodloni'r Adran Priffyrdd, sydd wedi argymell caniatau'r cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd y bo’r gwelliannau i’r briffordd a ddangosir ar y cynllun a gyflwynwyd ac a dderbyniwyd ar 14.03.2011 wedi cwblhau yn unol â manyleb fydd wedi’i chymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(03) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(08) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o’r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o’r garthffos gyhoeddus

(09) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth

gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(10) Rhaid wrth ganiatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn torri coed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle, a phetai coed neu wrychoedd yn cael eu torri yna rhaid plannu rhai eraill yn eu lle, fel bod hynny'n bodloni'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(11) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 6 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(12) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 6 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon, neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(13) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 6 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (neu unrhyw fesur cyfatebol wedi hynny ac/neu safon neu fel a gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau geynwch yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 17.01.2011 & 14.03.2011 o dan cais cynllunio rhif. 30C709.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Er Gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 –Parcio Ceir
31 –Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 –Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D4 –Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D32 –Tirlunio
FF12 –Safonau Parcio.

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

TR10 –Safonau Parcio
EN1 –Cymeriad Tirwedd
HP2 –Dwysedd Tai
SG4 –Cael Gwared a Charthion Aflan
SG6 –Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

TAN22: Cynllunio ar gyfer Adeiladau

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

None.

12.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **34C229D** Application Number

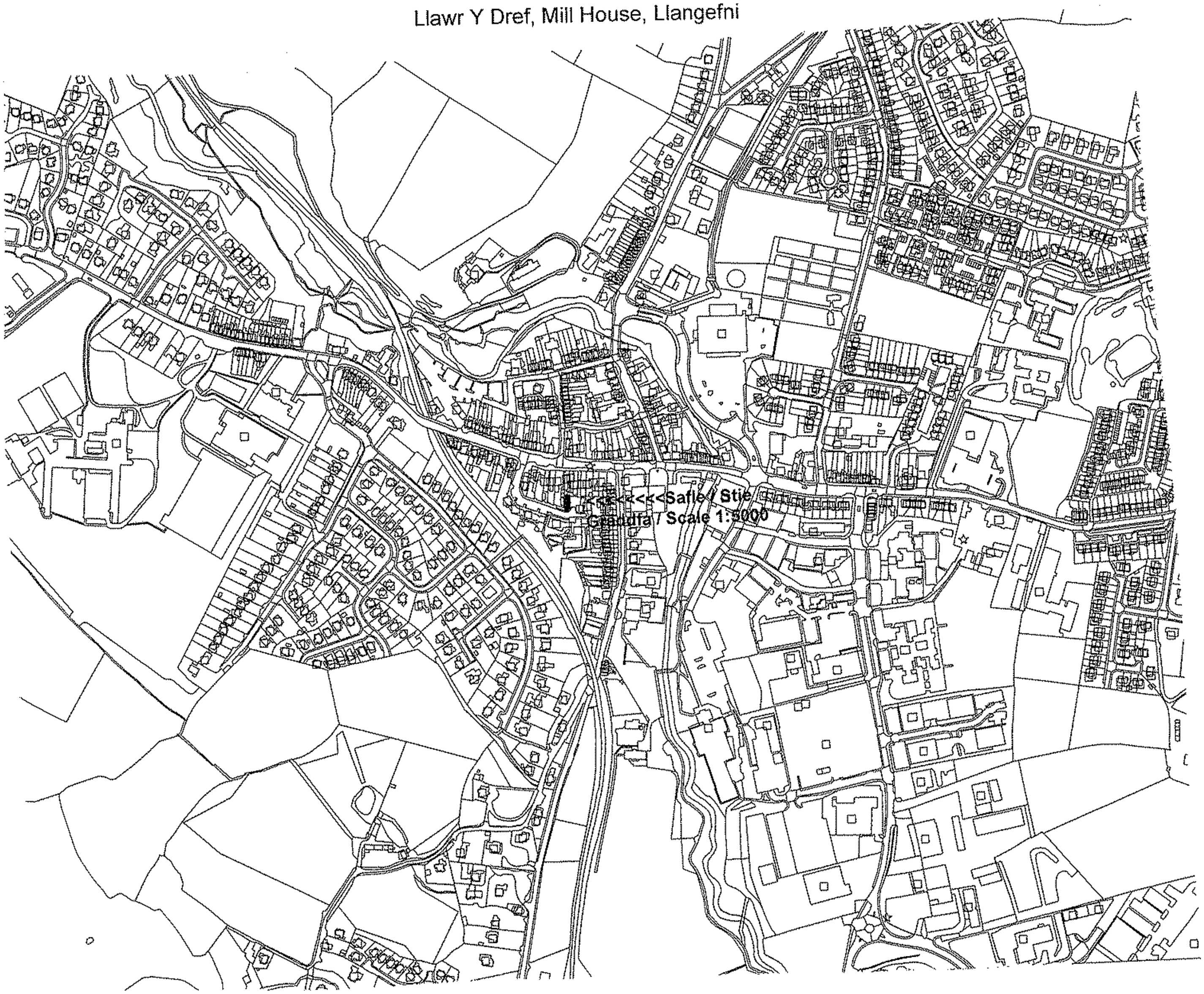
Ymgeisydd Applicant

Mrs. Mari Jones
c/o Mr. Elfed Williams
ERW Consulting Charted Surveyors
Lys Elwen Engedi
Bryngwran
Holyhead
Anglesey
LL65 3RR

Newid defnydd o ystafelloedd ymgynghori preifat, swyddfeydd a salon i ganolfan gynghori ac asesu preifat a chyfansawdd, gan gynnwys unedau llety dros nos ar gyfer 5 o pobl bregus o dan dosbarth C2 yn

Change of use from private consulting rooms with offices and salon to counseling support and assessment centre, including overnight lodging units for 5no. vulnerable persons under class C2 at

Llawr Y Dref, Mill House, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ganolog yn nhref Llangefni yng nghefn y Stryd Fawr.

Cais yw hwn i newid defnydd yr ystafelloedd ymgynghori preifat am swyddfeydd a salon ar gyfer canolfan gwnsela ac asesu, yn cynnwys unedau aros dros nos i 5 person bregus o dan Dosbarth C2 yn Mill House, Llawr y Dref, Llangefni.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r defnydd arfaethedig o'r eiddo fel canolfan gefnogi cwnsela ac asesu yn cynnwys unedau aros yn dderbyniol?

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
2 – Swyddi Newydd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 – Cyflogaeth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill
EP6 – Ailddefnyddio Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Caniatad Amodol

Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad ar y sail fod trigolion lleol yn pryderu ynglyn a'r potential o drafferthion ymddygiad anghymdeithasol. Aelodau y Cyngor o'r farn nad i'w y safle yn addas i'r defnydd a fwriedir yn y cais.

Priffyrdd – Dim Argymhelliad

Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyheoddusrwydd

Cafwyd dau lythyr yn cefnogi, pedwar llythyr yn gwrthwynebu a deiseb gyda 30 llofnod arni.

Crynhoir prif bwyntiau isod:

- Nid oes bellach Warden yn Llawr y Dref
- Bu grŵp o bobl ifanc yn loetran o gwmpas y fflatiau ac yn achosi styrbans yn hwyr gyda'r nos ac maent wedi torri i mewn i'r adeilad fwy nag unwaith yn ddiweddar. Faint fwy o styrbans fydd yna yn y dyfodol heb Warden?
- Rydym yn dioddef yn barod gydag ieuenctid sy'n ffiaidd ac yn wyllt, defnyddwyr cyffuriau a rhai yn delio a meddwon o'r dref.
- Os rhoddir caniatâd, bydd y problemau sydd yma'n barod yn mynd yn waeth.
- Nid yw'r ystafelloedd cwnsela yn broblem, ond yn hytrach y llety ac ni ddylid ei ganiatáu dan unrhyw amgylchiadau.
- Nid yw hwn yn amgylchedd addas i gyflwyno pobl fregus iddo.
- Bydd yr heddlu yn dod i ymchwilio i ddigwyddiadau yn y fan hon yn rheolaidd.
- Mae'r mwyafrif o denantiaid Llawr y Dref yn hen a rhai ohonynt mewn iechyd gwael.
- Mae'r cais cynllunio yn cynnwys llety i gleifion ac mae'n rhaid bod gan y bobl hyn broblem o ryw fath neu fydden nhw ddim yn Mill House.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

- Nid yw hyn yn ystyriaeth gynllunio o bwys ond yn hytrach yn fater i'r Adran Gwasanaethau Cymdeithasol.
- Mae digwyddiadau o'r fath, er yn anffodus ac yn annerbyniol, yn anffodus yn eithaf cyffredin mewn lleoliadau canol tref a thra ei bod yn amlwg bod yna broblem yn bodoli gydag ymddygiad gwrthgymdeithasol a throseddol ym mharthau'r cais hwn nid oes yna unrhyw dystiolaeth y byddai rhoi'r caniatâd hwn yn gwaethygu'r sefyllfa. Byddai gwrthod rhoddi caniatâd ar sail y gosodiadau hyn, heb fod â thystiolaeth gryf y byddai'r cynnig yn cyfrannu tuag at y troseddu ac at yr ymddygiad gwrthgymdeithasol yn yr ardal, yn afresymol.
- Mae'r bobl ifanc fyddai'n derbyn llety yn yr eiddo angen mynediad hawdd i ystod eang o wasanaethau lleol ac mae'n annhebyg y byddai ganddynt gar ac felly mae lleoliad canol tref yn cael ei ystyried yn addas i bobl ifanc o'r fath. At hyn, fe fyddai staff yn bresennol yn yr eiddo yn ystod y dydd a byddent ar gael gyda'r nos pebai angen.
- Mae'r heddlu yn amlwg yn ymwybodol o'r problemau presennol yn y dref ac maent, fe dybiwn, yn cerdded ac yn monitro'r ardal yn rheolaidd.
- Tra bod yna lety cysgodol i'r henoed gerllaw, lleoliad canol tref yw hwn lle ceir pobl o bob grŵp oed. Byddai gwrthod y cais ar y sail ei fod yn agos i dai hen bobl yn afresymol a heb gyfiawnhad.
- Mae'r cais yn cynnwys llety i bobl ifanc sydd naill ai'n gadael eu cartref neu gartref preswyl ac sydd angen cyfarwyddyd a chefnogaeth i'w galluogi i fyw yn annibynnol ac nid ar gyfer pobl gyda phroblemau meddygol neu broblemau iechyd meddwl.

Mae'r ddeiseb a gafwyd yn dweud yn syml eu bod yn erbyn y cynnig ac nid yw'n cynnwys unrhyw fanylion ynglŷn â'r sail dros wrthwynebu'r cynnig.

Mae un o'r llythyrau sy'n cefnogi yn dweud bod angen am y math hwn o wasanaeth i bobl ifanc fregus yn y gymuned. Yn anffodus mae yna brinder eiddo i'r grwp client hwn ac felly ar hyn o bryd nid yw'n bosibl cyfarfod â'r angen.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C229 – Newid defnydd rhan or eiddo i fod yn sawna yn Uned 4 Llawr y Dref, Llangefni
Caniatau – 9.10.90

34C229A – Newid defnydd y siop gwag i greu uned cynghorol cyffuriau yn Uned 4 Mill House, Llawr y Dref, Llangefni
Gwrthod – 20.9.90

34C229B – Newid defnydd y siop gwag i fod yn uned i cynghori pobl yn ddioddef ar ol trawma un Uned 4 Mill House, Llangefni
Wedi ei dynnu'n ol – 10.5.01

34C229C - Newid defnydd y siop gwag i fod yn uned i cynghori pobl yn ddioddef ar ol trawma un Uned 1 a 2 Mill House, Llangefni
Caniatau – 8.6.01

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cynnig yw hwn i newid defnydd yr eiddo presennol yn ganolfan asesu a chefnogi cwnsela, yn cynnwys uned aros tros nos i 5 person bregus.

Mewn datganiad a roddwyd gan asiant yr ymgeisydd fe eglurwyd yr uchod fel a ganlyn - Uned cefnogi teulu yn Uned 1 i deuluoedd sy'n dioddef gwahanu ac ar gyfer gwrandawiadau teuluol preifat i ddarparu lleoliad niwtral i deuluoedd gael cyswllt gyda'u plant, a bydd asesiadau hefyd yn cael eu cynnal ar allu gwahanol rai i allu cymryd gofal o'u plant. Mae'r elfen hon o'r cais yn disgyn o fewn yr un dosbarth defnydd a'r caniatâd roddwyd yn 2001 i ddefnyddio rhan o'r adeilad ar gyfer cwnsela yn dilyn trawma. Felly, dim ond yr elfen breswyl o'r cais sydd angen caniatâd cynllunio.

Bwriedir defnyddio Uned 2 a 3 fel unedau i hyd at 4 o bobl ifanc rhwng 16 – 25 oed i'w helpu ac i'w cefnogi hwy i fyw'n annibynnol. Tra bod yna amryw o amgylchiadau lle bo person ifanc angen cefnogaeth a chyfarwyddyd pellach, yn y mwyafrif o achosion person ifanc fydd yma yn gadael gofal maethu yn 18 oed neu'n gadael y cartref yn 16 oherwydd nad yw eu rhieni bellach yn gallu eu cefnogi hwy yn ariannol a'u bod angen cefnogaeth a chyfarwyddyd gyda throsi i fyw'n annibynnol a dal eu deiliadaeth eu hunain. Mae'r ymgeisydd yn cadarnhau y byddai'r deiliaid tebygol yn derbyn asesiad risg ac ni allai unrhyw un sydd a'i anghenion yn rhai y bernir eu bod o risg uchel yn cael eu lletya a byddai telerau'r ddeiliadaeth hefyd yn destun amodau llym a phebai telerau'r amodau yn cael eu torri yna ni fyddai'r person yn gallu aros.

Bydd Camerâu Diogelwch 24 awr y tu allan i'r adeilad a chamera i mewn yn Uned 1. Bydd hyn yn atgyfnerthu'r Camerâu Diogelwch sydd eisoes yn yr ardal ar hyn o bryd. Fe fydd gwasanaeth 'ar-alw' ar gael mewn argyfyngau a bydd yr unedau'n cael eu defnyddio'n ddyddiol, gan gynnwys penwythnosau a byddant yn cael eu harolygu gan weithwyr.

Nid oes unrhyw bolisïau cynllunio penodol sy'n ymwneud â'r math arbennig hwn o ddatblygu ond rhaid penderfynu ar y cais yn unol â pholisïau'r cynllun datblygu ac ar eu rhinweddau eu hunain.

Yn yr enghraifft hwn ystyrir bod polisïau 1 a 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn, B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a pholisiau EP4 ac EP6 o'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn berthnasol.

Mae Polisïau 2, B1 ac EP4 yn ymwneud â chynigion creu gwaith a pholisi EP6 yn ymwneud ag ail-ddefnyddio adeiladau i bwrpasau cyflogaeth. Bydd y cynnig yn creu 2 swydd rhan amser newydd ac ni fydd unrhyw staff yn preswylio yn yr eiddo. O safbwynt yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau a

grybwyllwyd.

Yn yr enghraifft arbennig hon, mynegwyd pryderon ac mae hynny yn ddealladwy, ond nid ydynt o anghenraid yn ystyriaethau cynllunio o bwys. Rôl yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw gwneud argymhelliad yn seiliedig ar resymau cynllunio defnydd tir.

Rhaid penderfynu ar y cais ar sail defnydd tir yn unig ac ni ellir gwneud y penderfyniad ar sail ymddygiad yr unigolion all fod yn byw yn y ganolfan.

Mae ceisiadau o'r math hwn yn aml yn rhai dadleuol ac yn rhai fydd yn anorfod yn cynhyrchu gwrthwynebiadau. Fodd bynnag, o ystyried natur y cais, ystyrir bod canolfan o'r fath yn addas mewn lleoliad canol tref lle mae yna fynediad hawdd i ysgolion, colegau, siopau, cludiant cyhoeddus a gwasanaethau eraill.

Nid yw materion fel ymddygiad gwrthgymdeithasol ac ofn troseddu ynddynt eu hunain yn ystyriaethau cynllunio o bwys sydd yn ddigon pwysig i warantu gwrthod cais ar sail hynny er eu bod yn faterion sydd angen eu hystyried wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio. Fe ellir rhoi pwysau sylweddol ar faterion o'r fath ond dim ond lle ceir tystiolaeth i brofi honiadau y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol ac/neu droseddu a hynny er niwed i fwynderau'r ardal. Gwerthfawrogir bod enghreifftiau o ymddygiad gwrthgymdeithasol yn gyffredin yn yr ardal ond nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai caniatáu'r cais hwn yn gwaethygu'r sefyllfa.

Mae Paragraff 3.1.8 o Bolisi Cynllunio Cymru (Erthygl 4) yn dweud bod yn rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio gymryd unrhyw safbwynt berthnasol ar faterion cynllunio a fynegir gan ddeiliaid cyfagos, trigolion lleol ac unrhyw drydydd parti i ystyriaeth. Tra bod yn rhaid ystyried y farn yn lleol, y ddyletswydd yw penderfynu pob cais ar ei rinweddau cynllunio. Fel egwyddor gyffredinol, nid yw gwrthwynebiad neu gefnogaeth leol i unrhyw gynnig ynddo'i hun yn sail resymol tros wrthod neu roi caniatâd cynllunio; rhaid i wrthwynebiadau neu gefnogaeth fod yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio dilys. Fe ellid cael achosion lle gallai'r datblygiad arfaethedig achosi consyrn cyhoeddus. Mae'r Llysoedd wedi barnu bod ofnau'r cyhoedd yn ystyriaeth gynllunio o bwys y dylid ei chymryd i ystyriaeth wrth benderfynu a fydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn effeithio ar fwynderau unrhyw ardal ac y gallai fod yn rheswm digon da dros wrthod rhoi caniatâd cynllunio. Rhywbeth i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yw penderfynu, gan ddibynnu ar ffeithiau'r achos penodol, a yw'r ofnau yn cario digon o bwysau fel na fyddai gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar sail hynny n afresymol.

Nid oes unrhyw dystiolaeth y bydd problemau o'r fath yn codi o ganlyniad i'r datblygiad hwn pebai caniatâd cynllunio yn cael ei roi ac felly ystyrir y byddai'n afresymol gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar sail hyn.

7. Casgliad

Yn seiliedig ar resymau cynllunio defnydd tir ac o roi sylw i'r pryderon fynegwyd gan drigolion lleol nid yw'n cael ei ystyried fod yma ddigon o dystiolaeth y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a mwynderau'r ardal a bod hwn yn ddefnydd tir addas o fewn lleoliad canol tref.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni fydd ar unrhyw amser fwy na 5 o drigolion yn bwy yn yr eiddo.

Rheswm: I ddiffinio sgop y caniatad hwn.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 18.3.2011 o dan cais cynllunio rhif. 34C229D.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **39C180D/DA** Application Number

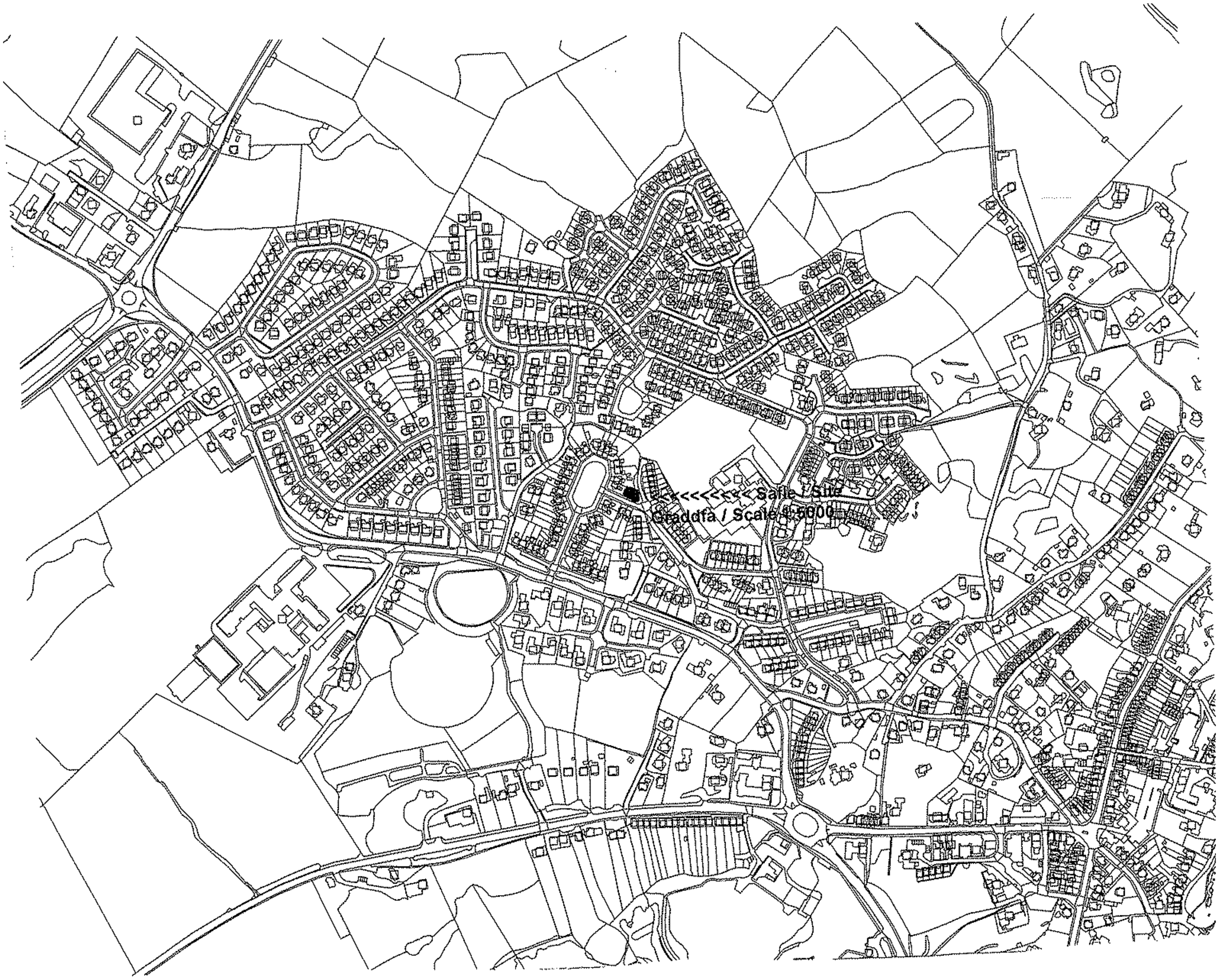
Ymgeisydd Applicant

Mr. M.D Edwards
22 Trem Eryri
Menai Birdge
Anglesey
LL59 5LB

Cais i gymeradwyo materion sydd wedi'u cadw'n ol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir

Reserved matters application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access on land at

22 Trem Eryri, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ardd gefn 22 Trem Eryri, Porthaethwy.

Cais yw hwn i gymeradwyo'r materion wrth gefn i godi annedd ynghyd â ffurfio mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw – a yw safle, dyluniad ac edrychiad allanol yr annedd arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

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

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 - Tir ar gyfer Codi Tai
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
HP3 – Datblygu Tai Newydd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais fynd o flaen y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Caniatad Amodol
Cyngor Cymuned – Dim Sylwadau Pellach
Priffyrdd – Caniatad amodol
Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 5 llythyr yn gwrthwynebu'r annedd newydd arfaethedig gyda'r prif bwyntiau yn cael eu crynhoi isod:

- Byddai caniatáu'r cais yn gosod cynsail ar gyfer datblygiadau eraill tebyg.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn ymwthiad i mewn i'r eiddo o gwmpas ac fe all pobl eraill ddilyn hyn ac mae'r stad eisoes yn ddigon mawr.
- Mae yna broblemau traffig ar y stad fel ag y mae a bydd y fynedfa newydd yn gwaethygu'r problemau hyn.
- Byddai'r annedd arfaethedig yn edrych dros erddi cefn 24 a 25 Trem Eryri ac yn golygu colli preifatrwydd.
- Ni fydd yr annedd arfaethedig yn gweddu gyda'r anheddau presennol a bydd yn sefyll allan fel rhywbeth gwahanol iawn.
- Bydd yr annedd newydd yn edrych dros yr ardd gefn a'r anecs a adeiladwyd yn ddiweddar yn 23 Trem yr Eryri i'w mab anabl.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

- Mae yna ganiatâd cynllunio amlinellol dilys ar y safle a chaniatâd cynllunio llawn sy'n ddilys i godi byngalo dormer. Mae'r egwyddor o ddatblygu felly wedi'i dderbyn.
- Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig gan Adran Priffyrdd y Cyngor ac mae amodau wedi'u hargymell ar unrhyw ganiatâd a roddir.
- Byddai'r annedd arfaethedig oddeutu 15m o derfyn 24 Trem Eryri a 27m o derfyn 25 Trem Eryri. O ystyried safle'r annedd arfaethedig mewn perthynas â gerddi 24 a 25 Trem Eryri, byddai unrhyw olygfeydd uniongyrchol i mewn i'w gerddi yn rhai cyfyngedig iawn ac y mae yna ddigon o bellter rhwng yr eiddo a gerddi'r cymdogion. At hyn mae yna anheddau ar hyn o bryd yn union y tu ôl i 24 a 25 Trem Eryri sydd yn nes na'r annedd arfaethedig ac sydd yn wynebu'r gerddi cefn.
- Mae'r annedd arfaethedig o ddyluniad tebyg i'r tai sydd yna yn barod ar y stad ac rydym o'r farn y byddai'n gweddu yn well na'r byngalo dormer gafodd ei ganiatáu yn flaenorol.
- Byddai talcen yr annedd arfaethedig wedi'i osod 4.5m y tu hwnt i ddiwedd yr anecs yn 23 Trem Eryri a byddai 8m i ffwrdd ar ei bwynt agosaf (wedi'i fesur o gornel agosaf yr anecs i gornel agosaf yr annedd arfaethedig) oherwydd safle'r annedd arfaethedig (o leiaf 45 gradd i ddrychiad cefn yr anecs), byddai unrhyw olygfeydd uniongyrchol i mewn i ffenestri'r anecs yn rhai cyfyngedig iawn. Fe fydd yn bosibl gweld rhannau pellaf yr ardd yn y cefn ond mae'r tai sydd yn union y tu cefn i'r ardd ac yn gyfagos i'r ardd yn edrych dros y darn hwn o'r ardd ar hyn o bryd. Nid yw'n cael ei ystyried felly y byddai'r cynnig yn achosi lefelau annerbyniol o edrych drosodd sydd yn fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C180 – Modurdy preifat yn 22 Trem Eryri, Menai Bridge
Canitau – 2.10.90

39C180A – Cadw'r ystafell haul yn 22 Trem Eryri, Menai Bridge
Caniatau – 6.10.03

39C180B – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir du cefn i 22 Trem Eryri, Menai Bridge.

Caniatau – 12.3.10

39C180C – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir du cefn i 22 Trem Eryri, Menai Bridge

Caniatau – 18.8.10

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol cyfeirnod 39C180B ar 12.3.10 i godi annedd.

Wedi hynny rhoddwyd caniatâd i gais llawn i godi byngalo dormer o dan gyfeirnod 39C180C ar 18.8.10.

Mae'r cais hwn yn ceisio cael caniatâd ar gyfer materion a gadwyd wrth gefn oherwydd bod yr egwyddor o ddatblygu eisoes wedi'i sefydlu trwy roi'r caniatâd amlinellol ym Mawrth 2010 a chaniatâd llawn yn Awst 2010.

Bwriad yw hwn i godi annedd deulawr yn lle'r byngalo dormer gafodd ganiatâd yn flaenorol.

Ni fydd troedbrint yr annedd arfaethedig yn fwy, a bydd lefel y llety yn parhau yr un fath. Bydd uchder yr annedd arfaethedig yn uwch o ryw 0.6metr (600mm) ac mae goleddf y to wedi'i altro er mwyn rhoi mwy o le ac uchder yn y llawr cyntaf.

Ystyrir bod safle, dyluniad, graddfa ac edrychiad allanol yr annedd arfaethedig yn dderbyniol a bydd y dyluniad arfaethedig yn gweddu gyda'r anheddau presennol sydd ar y stad.

Nid ydym o'r farn y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych drosodd, gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd.

7. Casgliad

Mae safle, dyluniad, graddfa ac edrychiad allanol yr annedd arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac fe fydd y dyluniad arfaethedig yn gweddu gyda'r anheddau presennol sydd ar y stad.

Nid ydym yn ystyried y bydd yr annedd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau'r eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych drosodd, gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a ddangoswyd mewn coch ar y cynllun a amgaewyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 28.03.2011 o dan cais cynllunio rhif. 39C180D/DA.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

Er Gwybodaeth

Mae'r cais hwn yn diddymu gofynion amodau (01) & (02) o ganiatad cynllunio rhif 39C180B. Rhaid dwyn sylw'r ymgeisydd at weddill yr amodau yn y caniatad hwnnw ac sydd yn rhaid cydymffurfio a hwy.

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddwr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol (Priffyrdd, Trafnidiaeth ac Eiddo) yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Ynys Môn Local Plan

26 – Parcio Ceir
31 - Tirwedd

Gwynedd Structure Plan

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D28 – Llechi Naturiol
D32 – Tirlunio
FF12 – Safonnau Parcio

Stopped Unitary Development Plan

EN1 – Cymeriad Tirwedd
TR10 – Safonnau Parcio
SG4 – Cael Gwared a Charthion Aflan
SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

SPG: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

12.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

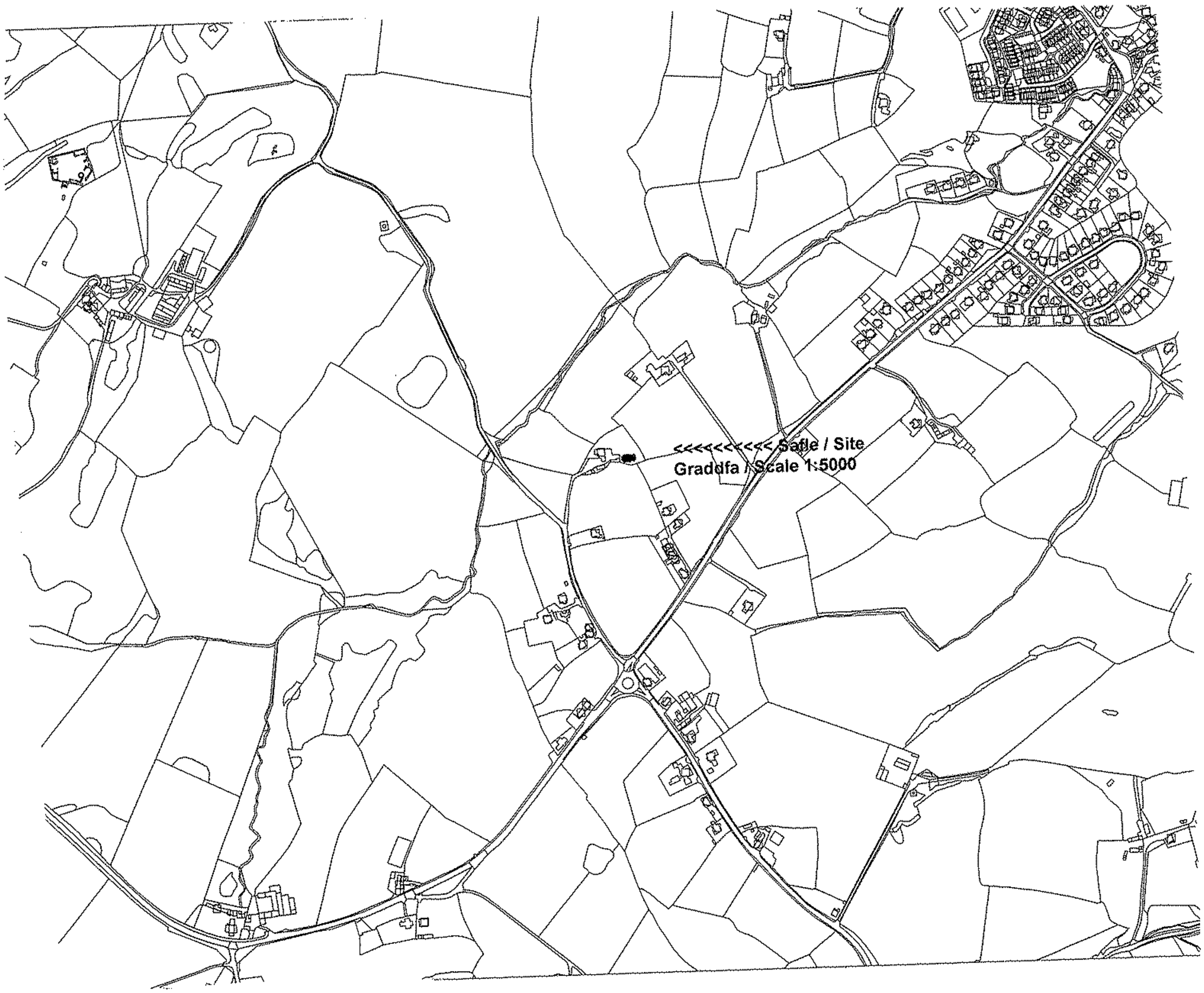
Rhif y Cais: **40C204F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs G Thomas
c/o SylfMr P Roberts
Sylfaen Associates Ltd
Bryn Isaf
Llanfaethlu
Ynys Mon
LL65 4NW

Codi uned gwyliau newydd yn | Erection of a new holiday unit at

Bryn Awelon, Moelfre



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle’r cais yw’r brif annedd sy’n cael ei rhedeg fel busnes Gwely a Brecwast, uned gwyliau ar wahân a charafán barhaol wedi’u lleoli o fewn libart eithaf mawr ar y ffordd rhwng Llanallgo a Llugwy rhyw 0.2km o gylchdro Llanallgo.

Cais yw hwn i godi uned wyliau newydd o fewn y libart.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw - a yw’r uned wyliau arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt polisi, safle a dyluniad a’r effaith ar ddynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
8 – Lle Aros I Ymwelwyr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

CH2 - Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddy Rheoli Datblygu
TO2 – Llety Gwyliau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i’r cais fynd o flaen y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.
Dwr Cymru – Dim sylwadau
Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad.
Priffyrdd – Dim argymhelliad.
Asiantaeth yr Amgylchedd – Gwrthwynebiad – Gyrrwyd gopi o’r sylwadau a dderbynwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd ymlaen i’r asiant ar 13.4.11 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn.
Draenio – Sylwadau - Gyrrwyd gopi o’r sylwadau a dderbynwyd gan yr Adain Draenio ymlaen i’r asiant ar 19.4.11 ac ar adeg ysgrifennu’r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn.
Gwasanaeth Cynllunio Archaeolegol Gwynedd – Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd un llythyr yn cefnogi gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Does dim edrych dros y safle
- Mae'r bwthyn a gynlluniwyd mewn cae sy'n cael ei gadw'n dda
- Mae'r eiddo mewn ardal o'r neilltu ac ni fyddai'n cael ei weld ond gan bobl fyddai'n ymweld â'r Gwely a Brecwast
- Dim ond ychydig iawn sydd yna o sefydliadau hunanarlwyo o ansawdd yn yr ardal.
- Mae'r ymgeisydd yn barod i fuddsoddi ym Moelfre i greu twf a buddsoddiad mewn twristiaeth.

Mae copi o lythyr a gyflwynwyd gan yr ymgeiswyr gyda'r cais ac yn ei gefnogi wedi'i amgáu yn y pecyn llythyrau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C204 – Addasu ac ehangu ynghyd a codi modurdy preifat yn Bryn Awelon, Moelfre
Caniatau – 25.8.00

40C204A – Dymchwel yr annedd presennol a codi annedd newydd yn Bryn Awelon, Moelfre
Caniatau – 12.6.01

40C204C – Dymchwel yr adeilad allannol presennol ynghyd a'i ail godi ar gyfer llety gwyliau yn Bryn Awelon, Moelfre.
Caniatau – 10.7.06

40C204D – Codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre
Dychwelyd i'r ymgeisydd.

40C204E – Symud y garafan statig presennol ynghyd a codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre
Gwrthod – 26.1.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle yn gorwedd yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw anheddiad sy'n cael ei nodi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle hefyd o fewn y dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae Cyfarwyddyd ym Mholisi Cynllunio Cymru yn cynnig amddiffyniad i'r cefn gwlad agored gyda pharagraff 4.6.8 yn dweud yn glir bod yn rhaid rheoli yn gaeth iawn unrhyw adeiladau newydd yn y cefn gwlad agored sydd ymhell oddi wrth anheddau presennol neu fannau a neilltuwyd ar gyfer eu datblygu. Bydd rhaid i bob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o gwmpas a rhaid iddynt fod o faint a dyluniad priodol.

Mae Polisi 8 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun. Yn arbennig, bydd y cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion sy'n ffurfio rhan integrol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r agwedd hon at fod yn rhan integrol o gynllun cyffredinol yn cael ei gefnogi ym mholisi TO2 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sydd hefyd yn dweud y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatau lle nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Fe luniwyd y polisi er mwyn annog

datblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llefydd iawn.

Wrth ystyried y cynigion am lety gwyliau bydd yr effaith ar yr economi leol, y dirwedd, amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fydd y cyngor yn cefnogi cynigion i ddatblygu mewn lleoliadau gwael.

Mae Polisi CH2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd uwchraddio llety gwyliau cyfredol yn cael ei ganiatau lle nad ydyw'n gwrthdaro gyda pholisiau eraill.

Mae Paragraff 5.7 o Gyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Lety Gwyliau yn gosod meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'n dweud y dylid ystyried effaith y cynnig ar gymeriad tirwedd yr ardal. Mae hefyd yn dweud y dylai cynlluniau mewn lleoliadau o'r fath fod â darpariaeth o gyfleusterau i dwristiaid ar y safle yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Tra nad yw'n glir o fewn y polisi, bydd lefel y cyfleusterau ar y safle yn gwahaniaethu yn ôl maint y safle, y pellter oddi wrth gyfleusterau eraill yn yr ardal yn ogystal â mynediad i gludiant cyhoeddus.

Ar y safle hon fe geir y brif annedd sy'n cael ei defnyddio fel llety gwely a brecwast, bwthyn gwyliau ar wahân a charafán barhaol. Mae yna hefyd bwll nofio bychan y tu allan ger y prif dy. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth / gyfiawnhad wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais nac yn egluro sut y byddai'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun integrol.

Nid ydym yn credu y byddai darparu pwll nofio bychan y tu allan yn cyfateb i'r cynllun integrol y mae'r polisi yn gofyn amdano. Nid yw'r ymgeisydd chwaith wedi darparu tystiolaeth am yr ystod o gyfleusterau a geir yn yr ardal gyfagos.

Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dweud bod y llety gwyliau newydd arfaethedig i ddod yn lle'r garafán barhaol ar y safle sy'n cael ei defnyddio fel llety gwyliau. O archwilio hanes cynllunio'r safle fe welwyd nad oes unrhyw ganiatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer defnydd o'r fath ac felly mae defnyddio'r garafán barhaol i bwrpasau llety gwyliau yn ddefnydd heb awdurdod. Dywedir yn y cais bod y garafán wedi'i defnyddio am dros 10 mlynedd sy'n awgrymu y byddai ei defnydd yn awr yn gyfreithlon; ond byddai angen gwneud cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb er mwyn sefydlu cyfreithlondeb y garafán barhaol. Nid ydym o'r farn felly y gall bodolaeth carafán barhaol sydd ar y safle gael ei ddefnyddio i benderfynu'r cais hwn oherwydd nad yw cyfreithlondeb y garafán wedi'i sefydlu.

Nid ydym yn ystyried, felly, bod y ddadl sy'n cael ei rhoi gerbron y byddai'r uned gwyliau newydd yn dod yn lle'r garafan barhaol bresennol nad oes iddo awdurdod a bod hynny yn gyfiawnhad digonol i roi caniatâd sydd yn groes i bolisi.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol lle mae blaenoriaeth yn cael ei roi i ddiogelu a gwella'r ardal ddynodedig. Ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd ddynodedig oherwydd ei faint a'i sefydlogrwydd.

O'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn nid ydym yn ystyried y byddai rhoi caniatâd cynllunio am uned wyliau newydd yn lle'r garafan barhaol anawdurdodedig bresennol yn arwain i gael cynllun integredig ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r bwriad i godi uned wyliau newydd yn gwrthdaro gyda pholisïau'r cynllun datblygu gan nad yw'n ffurfio rhan o gynllun cyffredinol.

Ystyrir y byddai'r uned wyliau newydd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ardal sydd wedi'i dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai'r cynnig yn cyfateb i godi uned gwyliau newydd yn y cefn gwlad nad yw'n ffurfio rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal sydd wedi'i dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ac yn groes i bolisïau 8 a 30 o Gynllun Lleol Ynys Môn, polisïau D1 a CH2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau EN2 a TO2 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 3) a'r Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 – Parcio Ceir
30 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D1 – AHNE
D4 - Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 - Dylunio
TR10 – Safonnau Parcio
EN2 – Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae copi o lythyr a gyflwynwyd gan yr ymgeiswyr gyda'r cais ac yn ei gefnogi wedi'i amgáu yn y pecyn llythyrau.

12.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **47LPA534A/CC** Application Number

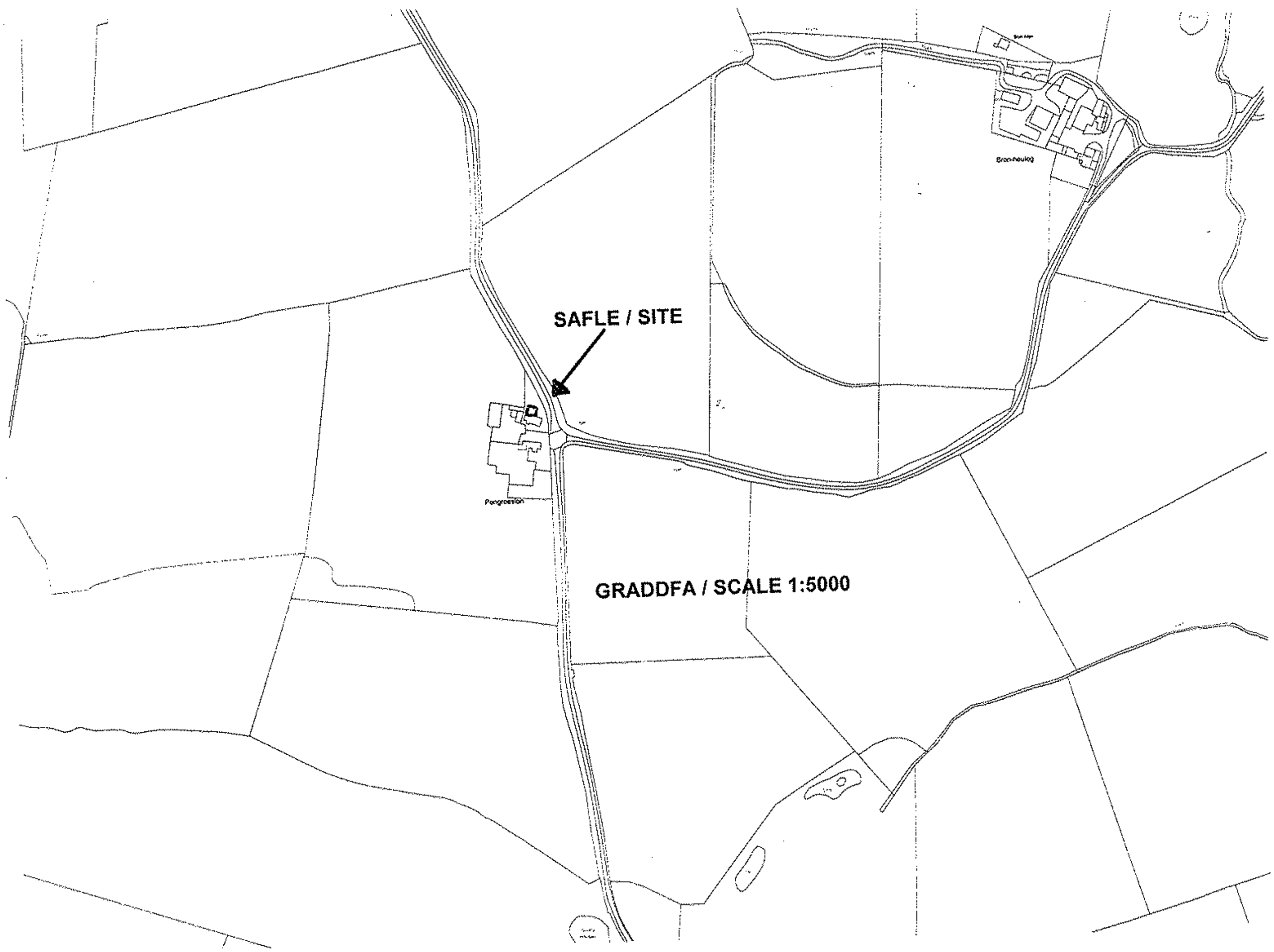
Ymgeisydd Applicant

Head of Service (Property)
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Section
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Cais llawn ar gyfer codi estyniad i'r annedd ynghyd a gosod sustem trin carthffosiaeth newydd yn

Full application for the erection of an extension to the dwelling together with the installation of a new sewage treatment plant at

Pengroeslon, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 01/06/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (EH)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Pennaeth yr Adran Gwasanaethau Eiddo sydd wedi cyflwyno'r cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi estyniad to fflat unllawr ar ochr yr eiddo a gosod gwaith trin carthffosiaeth.

Mae'r annedd a'r unedau amaethyddol cysylltiol wedi'u lleoli yn ardal Llanddeusant. Mae'r annedd gyferbyn â chroeslon T ac mae yna ychydig o gartrefi yn y cyffiniau.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ai peidio.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 58 – Estyniadau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dyluniad
EN1 – Cymeriad y Dirwedd
HP7a – Estyniadau
SG5 – Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4 Chwefror 2011)

TAN 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned - Dim gwrthwynebiad ond wedi gwneud sylw ynglŷn â dechrau'r gwaith cyn i ganiatâd cynllunio gael ei roi.
Draenio – Sylwadau

Asiantaeth yr Amgylchedd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy roi rhybudd ger y safle. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw sylwadau croes wedi'u derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47LPA534/CC – Codi adeilad amaethyddol yn Pengroeslon, Llanddeusant. Caniatáu – 05.01.1987.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Yn yr estyniad arfaethedig, fe geir ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas unllawr gyda tho fflat. Nid yw'r dyluniad yn cydymffurfio'n hollol gaeth gyda Pholisi 58 - Estyniadau ond, ni fydd yr estyniad arfaethedig i'w weld o'r ardal o gwmpas. O ystyried siâp yr annedd, ynghyd â'r estyniad to fflat presennol nid oes dewis arall o safbwynt ddyluniad yr estyniad arfaethedig, sy'n cyfiawnhau ei ganiatáu.

Draenio - Mae'r adran draenio wedi gwneud sylwadau ynglŷn ag arllwys i'r ffos. Mae copi o'u sylwadau wedi'i anfon ymlaen i'r asiant ond nid oes unrhyw sylwadau na diwygiadau wedi'u derbyn. Bydd yn well delio gyda'r manylion hyn yn ystod y cyfnod pryd y bydd Rheoliadau Adeiladu'n rhan o'r broses.

7. Casgliad

Ystyriwyd yr holl bethau sy'n bwysig ond nid ydynt wedi altro'r argymhelliad a wnaed i ganiatáu.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid dechrau'r datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn ag ef ymhen diwedd pum mlynedd yn dechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid adeiladu'r datblygiad ganiateir yma yn hollol unol â'r cynllun(iau) gyflwynwyd ar 30.03.2011 o dan gais cynllunio 47LPA534A/CC.

Rheswm: I osgoi amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.