

Rhif y Cais: 34C614/ECON Application Number

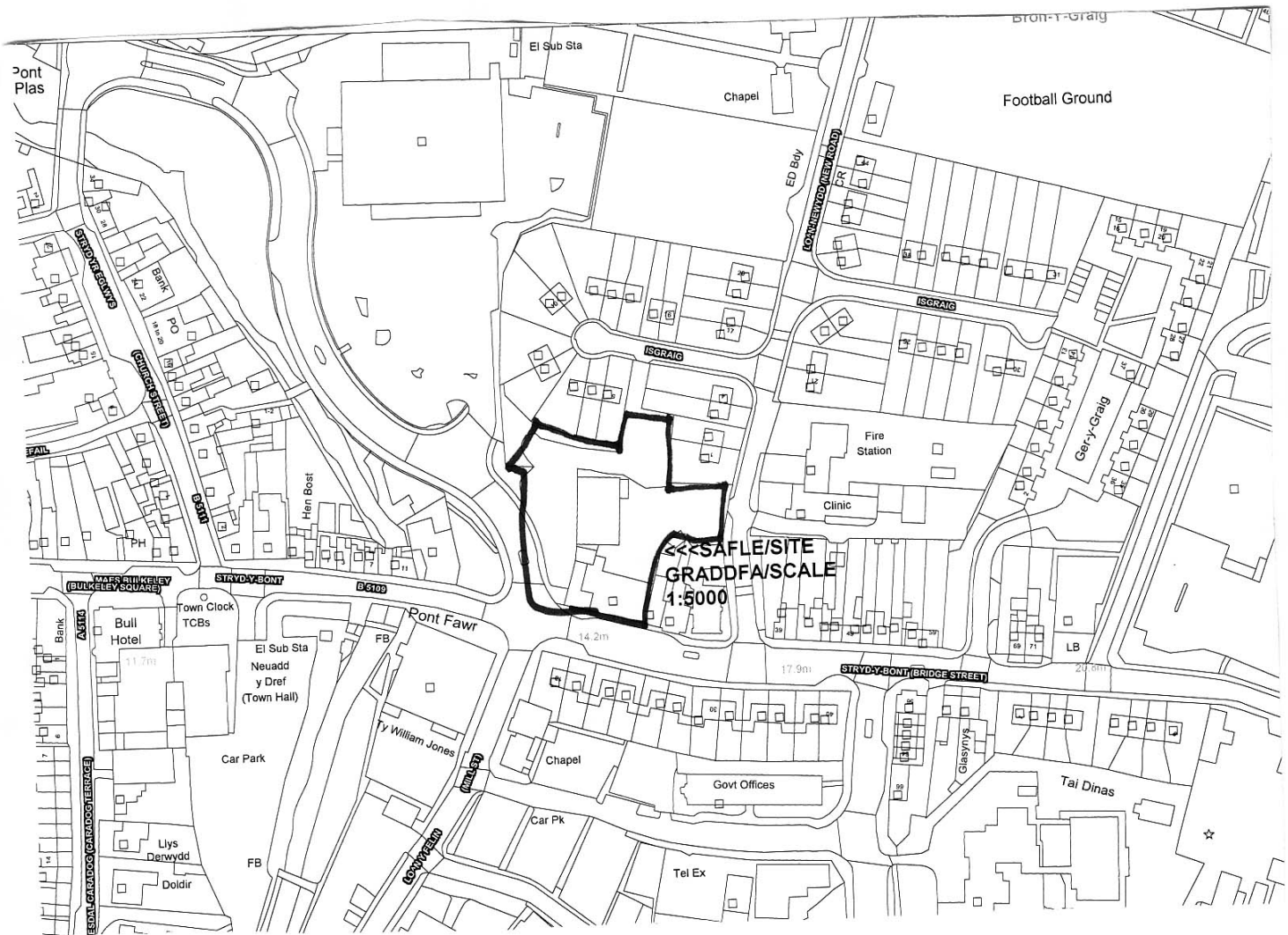
Ymgeisydd Applicant

St Malo
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB

Cais amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a codi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau A1, A2 a A3 ynghyd a 45 fflat preswyl yn

Outline application for the demolition of the existing building and erection of a mixed use building comprising of A1, A2 and A3 uses and 45 residential apartments at

Burgess Ltd, Bridge Street, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 27/07/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn safle pwysig yng nghanol y dref ac oherwydd maint y datblygiad a fwriedir, ystyrir y dylid cyflwyno'r cais i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion.

1. Y Safle a'r Bwriad

Hwn yw'r hen safle Burgess yn ffryntio Stryd y Bont a Ffordd Cae Sêl gyda mynedfa yn y cefn i Lôn Newydd.

Bwriedir adeiladu adeilad 4 llawr o ddefnyddiau A1, A2 ac A3 ar y llawr isaf gyda hyd at 45 o apartmentau uwchben. Bydd lle parcio yn y cefn gyda mynedfa'n parhau ymlaen i Lôn Newydd.

Cais amlinellol yw hwn gyda'r fynedfa, gosodiad a maint i'w benderfynu.

2. Mater(ion) Allweddol

Cyd-destun Polisi

Ystyriaethau Priffyrdd

Pa mor dda mae'r datblygiad yn ffitio i mewn i'r amgylchedd adeiledig Mwynderau preswyl.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A1 Tai

Polisi A3 Graddfa a Chyfnod Tai

Polisi D29 Dyluniad

Polisi D4 Dafle a Dyluniad

Polisi FF15 Mynediad Diogel

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol

Polisi 42 Dyluniad

Polisi 48 Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 26 Parcio Ceir

Polisi 18 Siopa

Polisi 49 Anheddau Diffiniedig

Polisi 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (2005)

Polisi GP1 Meini Prawf Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad
Polisi EP8 Canolfannau Tref, Rhanbarth a Lleol Bywiog
Polisi TR10 Safonau Parcio
Polisi HP2 Dwysedd Tai
Polisi HP7 Tai Fforddiadwy
Polisi HP3 Datblygiadau Tai Newydd
CCA Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
TAN 12 Dyluniad
TAN 18 Trafnidiaeth
TAN
CCA Tai Fforddiadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol - Pryderon ynglŷn â nifer y fflatiau a'r cynnydd mewn traffig a defnyddio croesffordd beryglus ac fe fydd yna fwy o ddefnydd eto pan fydd y Ganolfan Gymuned yn mynd yn ei flaen a'r datblygiad cymdeithas dai ar hyd Lon Newydd.

Cyngor Cymuned - Yn cefnogi mewn egwyddor. Bydd raid i'r aelodau gael cyfle i sicrhau y bydd yr adeilad yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas o ran ei faint a'i ddyluniad.

Priffyrdd – Amodau

Dwr Cymru – Amodau

Asiantaeth yr Amgylchedd – Sylwadau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim sy'n berthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Mae'r safle yng nghanol tref Llangefni lle gellir cefnogi mewn egwyddor unrhyw ddarpariaeth o apartmentau ac unedau masnachol.

Oherwydd bod y cynnig yn cyfarfod â'r trothwy lle mae angen elfen o dai fforddiadwy, bydd rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar arwyddo Cytundeb Adran 106 yn gofyn am y ddarpariaeth honno.

Ystyriaethau Priffyrdd

Fe ymgynghorwyd â Pheiranyddion Priffyrdd y Cyngor ynglŷn â pharcio a diogelwch y briffordd ac nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynllun ond yn awgrymu amodau perthnasol.

Yr Amgylchedd Adeiledig

Fel y cafodd ei gyflwyno'n wreiddiol, roedd yr adeilad gwreiddiol oedd yn cael ei gynnig yn 5 llawr. Yn dilyn trafodaethau, fodd bynnag, mae wedi ei ostwng i 4 llawr a hefyd ei ostwng yn is yn ei ddau ben. Tra bo hwn yn safle amlwg ar gornel ystyrir y bydd ei faint yn cael ei integreiddio i mewn i'r ffurf

adeiledig. Cais yw hwn i benderfynu'r maint a'r gosodiad. Gan gofio am y gostyngiadau hyn ynghyd â safle y datblygiad a'r math o ddatblygiad sydd oddi amgylch, ystyrir bod yr agwedd hon yn dderbyniol.

Mwynderau Preswyl

O ystyried safle'r adeilad arfaethedig mewn perthynas â'r rhai eraill sydd gerllaw, nid ydym yn ystyried y bydd yna unrhyw niwed gormodol i fwynderau. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y dyluniad. Tra bo rhai balconïau wedi cael eu dangos fydd yn edrych tros anheddau cyfagos, fe ddygwyd i sylw'r datblygwr nad yw'r rhain yn dderbyniol ac y dylid eu gadael allan yn ystod y cyfnod dylunio.

Ymhellach i hyn, fe wnaed arolwg o safbwynt gorgysgodi ac mae hyn yn dangos lefelau sydd o fewn lefelau normal a oddefir.

7. Casgliad

Tra bod hwn yn safle amlwg a phwysig ystyrir bod maint, gosodiad a mynedfa fel y mae'n cael ei gynnig yn dderbyniol ac fe all yr elfennau hyn gael eu caniatáu, yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106 yn nodi bod angen darparu tai fforddiadwy.

8. Argymhelliad

Caniatau - Yn amodol ar arwyddo cytundeb Adran 106 yn dweud bod angen darparu tai fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

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

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

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

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

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

(04) Ni chaniateir i'r adeilad fod yn uwch na 4 llawr.

Rheswm: I ddiffinio y sgôp y caniatâd yma.

(05) Ni chaniateir i'r adeilad fod â mwy na 45 o anheddau.

Rheswm: I ddiffinio y sgôp y caniatad yma.

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

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

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

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

(08) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(09) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd integredig a chynhwysfawr ac yn dangos sut y byddir yn delio gyda draeniad dwr budr, dwr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi cael ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus gyfredol.

(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) 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: Er lles diogelwch y briffordd.

(13) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

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

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(15) 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 cerbydion 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: Er lles diogelwch y briffordd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim