

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **30C711** Application Number

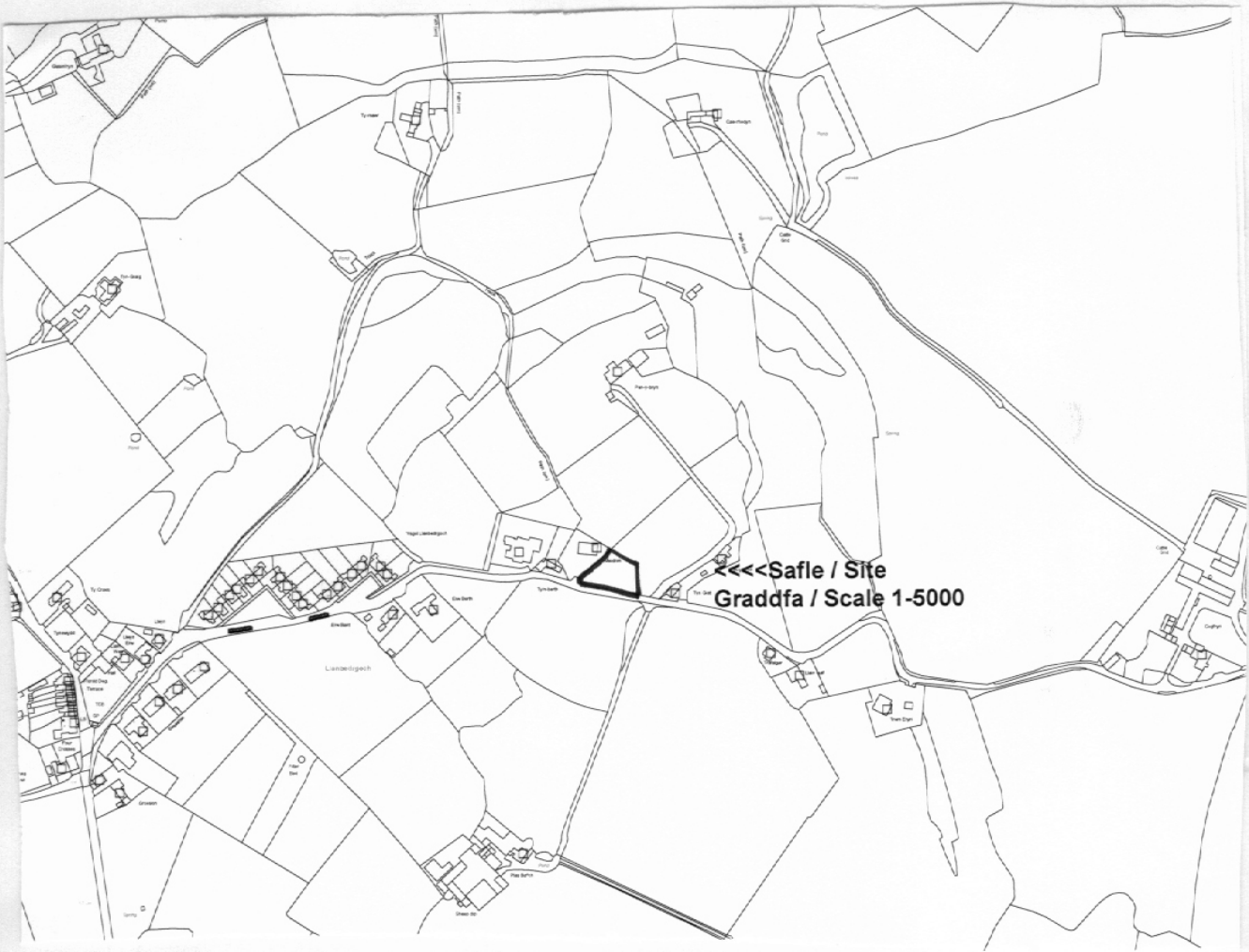
Ymgeisydd Applicant

**Mr Rhodri Owen
Pen Y Bryn
Ffordd Yr Ysgol
Llanbedrgoch
Ynys Mon
LL76 8SX**

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir a gosod tanc septig ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access and the installation of a septic tank on land adj

Meidrim, Llanbedrgoch



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Fe gafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ar 06/07/2011 ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yn y cyfarfod hwnnw, fe benderfynodd yr aelodau ganiatáu'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog ac fe gafodd y cais ei gyfeirio'n ôl i'r Pwyllgor Cynllunio ar 27/07/2011 yn dilyn y mis o 'amser i feddwl'.

Yn y cyfarfod ar 27/07/2011 fe gadarnhaodd yr aelodau eu penderfyniad i roi caniatâd, ond gydag amodau.

Mae rhybudd penderfyniad drafft ynghlwm fel Atodiad 1 i'r aelodau ei ystyried a rhoi eu cymeradwyaeth.

Mr Rhodri Owen
Pen Y Bryn
Ffordd Yr Ysgol
Llanbedrgoch
Ynys Mon
LL76 8SX

Annwyl Syr/Madam,

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau isod yn ofalus iawn rhag ofn, o fethu cydymffurfio a nhw, y bydd hynny'n gwneud eich caniatad cynllunio'n annilys.

**Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geir a gosod tanc septig ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling together with the creation of a new vehicular access and the installation of a septic tank on land adj
Meidrim, Llanbedrgoch**

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol a'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

(01) 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.

JIM WOODCOCK

Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio
Head of Planning Service
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfa'r Sir
LLANGFNI
Ynys Môn / Anglesey
LL77 7TW
☎(01248) 752428 Fax: (01248) 752430

Gofynnwch am/Ask for: **Joanne Roberts**
☎ **(01248) 752414**
e-mail: jbrpl@anglesey.gov.uk

Cais Rhif / App. No. **30C711**

Dear Sir/Madam,

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully as failure to comply may invalidate your planning permission.

Your application has been considered by the Council in pursuance of its powers under the above mentioned Act and permission has been **APPROVED** subject to the following conditions:-

(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than whichever is the later of the following dates namely: - (a) the expiration of five years from the date of this permission or (b) the expiration of two years from the final approval of the said reserved matters or in the case of approval on different dates the final approval of the last such matter to be approved.

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 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 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.

(04) Rhaid i'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o greddyau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol (fersiwn 3) (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.

(05) 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 1 o greddyau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol (fersiwn 3) (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.

(06) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi

(02) Application for approval of the reserved matters hereinbefore referred to shall be made not later than the expiration of three years beginning with the date of this permission.

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(03) The approval of the Council shall be obtained before any development is commenced to the following reserved matters viz. the layout, scale, appearance of the building, means of access thereto and the landscaping of the site.

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(04). The dwelling hereby permitted shall be constructed to achieve a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and achieve a minimum of 1 credits under category 'Ene 1 - Dwelling Emission Rate' in accordance with the requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide 11th November 2010 (Version 3), (or any subsequent equivalent and/or standard as may be in force at the time of registration). The development shall be carried out entirely in accordance with the approved assessment and certification.

Reason: To mitigate the causes of climate change and ensure resilience against the predicted future climate changes.

(05) Construction of the dwelling hereby permitted shall not begin until an 'Interim Certificate' has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority, certifying that a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and a minimum of 1 credits under 'Ene 1 - Dwelling Emission Rate', has been achieved for the dwelling in accordance with the requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide 11th November 2010 (Version 3). (or any subsequent equivalent and/or standard as may be in force at the time of registration).

Reason: To mitigate the causes of climate change and ensure resilience against the predicted future climate changes.

(06) Prior to the occupation of the dwelling hereby permitted, a Code for Sustainable

Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 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 (fersiwn 3) (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 geynwech yn erbyn newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(07) Ni chaniateir dechrau'r gwaith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y gwaith o ledu'r ffordd fel a ddangosir ar ddyluniad rhif 3/01 - Cynllun Bloc Arfaethedig 13/05/2011 wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ac ni cheir defnyddio'r annedd hyd nes y bo'r gwaith hwnnw wedi'i wneud yn unol â'r manylion hynny.

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

(08) 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 Prifffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(09) 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 Prifffyrdd.

(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.

Homes 'Final Certificate' shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority certifying that a minimum Code for Sustainable Homes Level 3 and a minimum of 1 credits under 'Ene 1 - Dwelling Emission Rate', has been achieved for the dwelling in accordance with requirements of the Code for Sustainable Homes: Technical Guide 11th November 2010 (Version 3), (or any subsequent equivalent and/or standard as may be in force at the time of registration).

Reason: To mitigate the causes of climate change and ensure resilience against the predicted future climate changes.

(07) The development shall not begin until full details of the road widening works as indicated on drawing number 3/01 - Proposed Block Plan dated 13/05/2011 have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and the dwelling shall not be occupied until those works have been constructed in accordance with those details.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

(08) The highway boundary wall/hedge/fence or any new boundary erected fronting the highway shall at no time be higher than 1 metre above the level of the adjoining county road carriageway along the whole length of the site's boundary with the adjoining highway and nothing exceeding this height erected within 2m. of the said wall.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority in the interests of road safety.

(09) The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as submitted before the use hereby permitted is commenced and thereafter retained solely for those purposes.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(10) The access shall be laid out and constructed strictly in accordance with the submitted plan before the use hereby permitted is commenced and thereafter shall be retained and kept free from permanent obstruction and used only for access purposes.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) 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.

(12) 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.

(13) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd rhaid codi'r gwaith hyn yn dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf.

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

(14) Rhaid tirlunio'r ardal a amlinellir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm - dyluniad rhif 3/01 - Cynllun Bloc Arfaethedig dyddiedig 13/05/2011. Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol a chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, onibai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o deg mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(11) The access shall be completed with a bitumen surface for the first 5 metres from the nearside edge of the County Highway with the surface water drainage system completed and in perfect working order before the use hereby permitted is commenced.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(12) The access shall be constructed with its gradient not exceeding 1 in 20 for the first 5 metres back from the nearside edge of the adjoining carriageway.

Reason: To comply with the requirements of the Highway Authority.

(13) Full details of all fencing, walling or other means of enclosure or demarcation shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority before any work on the site is commenced, unless otherwise agreed in writing with the local planning authority. Such works shall be erected following completion of the building(s) or the completion of the development, whichever is the sooner.

Reason: To ensure that the development is in the interests of amenity.

(14) The area outlined in green on the attached plan - drawing number 3/01 - Proposed Block Plan dated 13/05/2011 shall be landscaped and trees and shrubs shall be planted in accordance with a scheme to be agreed in writing with the local planning authority before any development work is commenced on the site, unless otherwise agreed in writing with the local planning authority. This planting and landscaping work shall be carried out in full to the satisfaction of the local planning authority during the first planting season following the occupation of the building(s) or the completion of the development, whichever is the sooner. The said trees and shrubs shall be maintained for a period of ten years from planting and any trees or shrubs that die, or become severely damaged or seriously diseased during this period shall be replaced in the next planting season with others of similar size and species to those originally required to be planted,

ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

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

(15) Ni chaniateir cynnwys unrhyw ffenestri ystafelloedd byw yn nrychiad gorllewinol yr annedd arfaethedig ar bellter o lai na 9 metr o ddrychiad talcen Meidrim.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: Polisiau 1, 48, 50, 31, 42 o Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau A2, D3, D4, D29 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau GP1, GP2, HP5, EN1 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

unless the local planning authority gives written consent to any variation.

Reason: To ensure that the development is in the interests of amenity.

(15) The Western elevation of the proposed dwelling shall not contain any habitable room windows at a distance of less than 9 metres from gable elevation of Meidrim.

Reason: To protect the amenities of nearby residential occupiers.

The development plan covering Anglesey consists of the Gwynedd Structure Plan (1993), the Ynys Môn Local Plan (1996) and the stopped Ynys Môn Unitary Development Plan. The following policies were relevant to the consideration of this application: Policies 1, 48, 50, 31, 42 of the Ynys Môn Local Plan, Policies A2, D3, D4, D29 of the Gwynedd Structure Plan, Policies GP1, GP2, HP5, EN1 of the Stopped Unitary Development Plan.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **/**/**** DATE OF DECISION

Yr eiddoch yn gywir / Yours faithfully

JIM WOODCOCK
PENNAETH GWASANAETH CYNLLUNIO / HEAD OF PLANNING SERVICE

7.2

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

Rhif y Cais: **39C291Y/ECON** Application Number

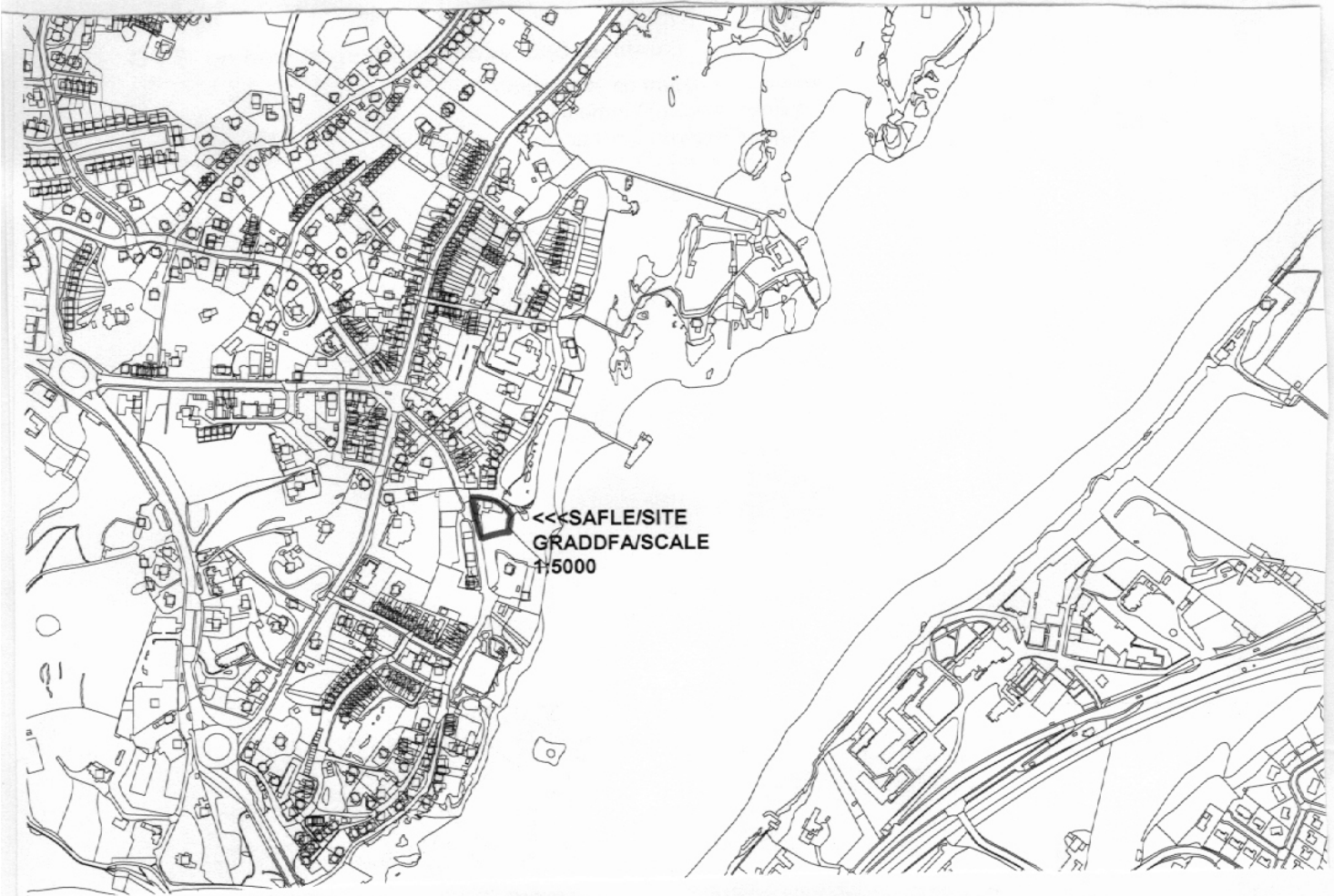
Ymgeisydd Applicant

**Mr. Gareth Cleaver
c/o Mr. Johnathan Davidson
Total Architecture
218 Burton Road
Didsbury
Manchester
M20 2L10**

Darparu palmant i'r cyhoedd, newidiadau i'r hyn sy'n bodoli gyda threfniadau parcio ar y stryd a gwelliannau i'r groeslon yng nghyswllt dymchwel rhan o'r adeilad sy'n bodoli a chodi bwyty yn

Provision of public pavement, revisions to existing on street parking arrangements and improvements to the highway junction in connection with the demolition of part of the existing building and erection of a restaurant at

Porth Daniel Boat Yard, Water Street, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr aelod lleol.

Fe gynhaliwyd ymweliad safle fis Awst.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r eiddo sy'n destun y cais wedi'i leoli yng nghanol Porthaethwy ac yn agos iawn i Afon Menai gyda gwahanol ddefnyddiau adwerthu / masnachol yn yr ardal o gwmpas. Mae safle'r cais o fewn yr ardal gadwraeth.

Mae'r cais yn ymwneud â rhan o iard storio cychod oedd cyn hynny yn iard goed. Mae'r adeilad y bwriedir ei altro yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer hyfforddiant, swyddfeydd ac adwerthu yng nghyswllt gweithgareddau morol. Byddai'r cynnig sy'n destun yr adroddiad hwn yn ychwanegol i'r defnyddiau hyn.

Adeilad unllawr yw'r adeilad cyfredol gyda tho crib o lechi. Mae'r cynnig yn golygu adeiladu adeilad deulawr gyda tho crib bâs. Byddai'r adeilad wedi'i gladio â choed y tu allan a byddai to metal llwyd tywyll iddo.

Ynghyd â'r cais fe geir cynllun teithio gwyrdd sy'n cael ei ddisgrifio ymhellach yn yr adroddiad isod. Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gyda lle parcio i 6 o geir a dau le parcio i gwsmeriaid anabl. Yn dilyn trafodaeth gyda swyddogion fe newidiwyd hyn fel a ganlyn:

- 8 lle parcio i gwsmeriaid a staff ar safle'r cais a dau le parcio i rai anabl.
- 2 lecyn anabl ar dir yr ymgeisydd.
- Ail aleinio a darparu llwybr troed yn rhan o'r briffordd gyhoeddus yng nghroeslon 'Ffordd St Georges' a 'Stryd y Dŵr' yn arwain i fynedfa'r bwyty arfaethedig. Fel rhan o'r cynigion hyn byddai'r trefniadau parcio ar y stryd sydd yn gallu arwain at dagfeydd yn y groeslon a'r fynedfa i Bier St. George, yn cael eu haltro. Byddai pedwar o lefydd parcio yn cael eu darparu ar Ffordd Cynan a hynny'n golygu colled net o lefydd parcio yn y lleoliad hwn. Byddai pedwar o lefydd parcio'n cael eu creu i'r cyhoedd ar Stryd y Dwr ac mae'r rhain ar hyn o bryd yn cael eu defnyddio ar gyfer parcio preifat yng nghyswllt yr iard gychod.
- Byddai wyth llecyn parcio ffurfiol ar y stryd yn cael ei ffurfio fel rhan o'r briffordd gyhoeddus a hynny ar gost y datblygwr.
- Cyfleusterau rac beiciau.

2. Mater(ion) Allweddol

- Hanes Cynllunio o Bwys

- Priffyrdd a Pharcio Ceir

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 – Darparu Cyflogaeth
Polisi D25 -
Polisi D29 - (Dyluniad)
Polisi FF12 - (Safonau Parcio)
Polisi FF15 - (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - (Polisi Cyffredinol)
Polisi 2 – Swyddi Newydd
Polisi 5 - (Dyluniad)
Polisi 26 - (Parcio)
Polisi 30 -
Polisi 40 -
Polisi 42 -

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

Polisi EP4 – Cyfleon Cyflogaeth Eraill
Polisi EN13 -
Polisi GP2 -

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) : Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 15 ‘Datblygu a Risg Llifogydd’

Cylchlythyr 61/96 ‘Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth’

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor ar sail priffyrdd a materion parcio.

Cyngor Cymuned - Gwrthwynebiad cryf iawn oherwydd gorddatblygu, dim yn gweddu gyda'r ardal, materion parcio, dim yn gweddu gyda'r ardal gadwraeth.

Priffyrdd – Mae CCA y Cyngor ar safonau parcio yn argymhell defnyddio'r safonau parcio uchaf yn unol â'r cyngor yn TAN 18. Mae'n dweud – lle nad yw'r uchafswm yn cael ei ddarparu, bydd angen i'r datblygwyr ddangos nifer y siwrneiau i'r safle ac os bydd y siwrneiau hyn yn fwy na'r ddarpariaeth barcio a fwriedir, rhaid dangos sut y byddir yn delio gyda'r diffyg hwn. Yn y cais hwn, ac yn unol â'r cyngor yn y CCA, fe gyflwynwyd Cynllun Teithio a Datganiad Cludiant yn ymdrin â pharcio a theithio

i'r safle.

Mae'r cynllun yn cynnig gwelliannau i'r llwybr troed a newidiadau i'r cynlluniau parcio presennol ar y stryd sydd ar hyn o bryd heb ei reoli ac sydd weithiau yn flêr iawn. Mae TAN 18 yn dweud y dylid gosod y safonau uchaf yn gaeth fel eu bod yn dod yn safonau 'isaf' gan ystyried y lleoliad yng nghanol y dref, ei agosrwydd at feysydd parcio cyhoeddus a chludiant cyhoeddus. Rwyf yn fodlon bod y cynnig yn disgyn o fewn y cyfarwyddyd a'r polisi cyfredol ar deithio cynaliadwy.

Argymhellir rhoddi caniatâd amodol yn gofyn am welliannau i Groeslon Stryd y Dwr a Ffordd Cynan, darparu palmant a ffurfioli'r trefniadau parcio cyfredol ar y stryd ar ran o'r briffordd gyhoeddus.

Draenio – Dim gwrthwynebiadau.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Rhestrir gwybodaethau

Dŵr Cymru – Caniatâd amodol

Asiantaeth yr Amgylchedd - Mae lefelau'r lloriau gorffenedig sy'n cael eu dangos uwchben yr 0.5% a'r 0.1% lefel llifogydd blynyddol tebygol. Felly, mae'r risg llifogydd sydd ynglŷn â'r cynnig yn bodloni gofynion TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004) ac nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad mewn egwyddor. Mae wedyn yn rhestru gwybodaethau y dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol ohonynt.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – caniatad amodol yn gofyn am weithredu rhaglen o waith archeolegol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C291F – Cais amlinellol i godi 9 annedd newydd a 6 apartment newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir – GWRTHODWYD 01/12/04

39C291G - Cais amlinellol i ddymchwel ardal storio'r felin goed a chodi gwesty 20 llofft a bwyty - TYNNWYD YN OL 15/07/05

39C291H – Newid defnydd tir i storio cychod am gyfnod o 12 mis – CANIATAU 14/04/05

39C291N – Dileu amod (01) o ganiatad cynllunio rhif 39C291H i ganiatau defnyddio'r tir yn barhaol i storio cychod a lleoli pwmp diesel a thanc storio ar dir – CANIATAU 18/05/06.

39C291Q – Codi rac storio cychod newydd – TYNNWYD YN ÔL 09/02/07

39C291P/ECON – Addasu gweithdy cychod, stor a swyddfa yn swyddfa, ystafell hyfforddi, lle adwerthu a bwyta – CANIATAU 25/04/07

39C291T – Datblygu strwythur storio cychod, tanc storio petrol a phibellau cysylltiol a gwaith cloddio – CANIATAU 08/04/08

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio Perthnasol

Cafodd caniatad cynllunio rhif (39C291P/ECON) ei roi ar gyfer bwyty a defnyddiau eraill ac fel rhan o'r

cynnig roedd 28 o lefydd parcio i'w darparu ar safle'r cais. Mae nifer lai o lefydd yn cael ei gynnig yn awr gyda'r bwyty fel sy'n cael ei ddisgrifio yn yr Adran Cynigion a Safle uchod, ac ymhellach isod.

Yr egwyddor o ddatblygu

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n ganolog o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy yng Nghynllun Lleol Ynys Môn ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 'Swyddi Newydd' yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), Polisi B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993), EP 4 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhestru meini prawf sydd i'w hasesu wrth ystyried datblygiadau creu gwaith.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn darparu cyfarwyddyd ar ddefnyddio tir wedi'i ddatblygu o'r blaen ac amcan Llywodraeth y Cynulliad yw cael defnydd mwy cynaliadwy o dir ac annog adfywio i hybu gwaith datblygu'r safleoedd hyn.

Tir wedi'i ddatblygu o'r blaen yw safle'r cais ac mae o fewn y pentref a byddai ei ailddatblygu i bwrpasau tebyg yn cyd-fynd gyda'r fframwaith polisi cynllunio a grybwyllwyd uchod; mae ystyriaethau manwl yn cael eu trafod isod.

Edrychiad Allanol ac Ardal Cadwraeth

Wrth ymarfer pwerau cynllunio mewn ardal gadwraeth, rhaid i awdurdodau cynllunio dalu sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw neu wella cymeriad neu edrychiad yr ardal (Adran 72(1)) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth, 1990).

Mae'r estyniad arfaethedig yn un o fath diwydiannol gweithredol o ran ei edrychiad ac ystyrir bod hynny'n gweddu gyda'r pethau o gwmpas a hefyd i'r gofynion o fewn ardal gadwraeth.

Priffyrdd a Pharcio Ceir

O safbwynt parcio ceir mae'r ymgeisydd yn bwriadu darparu 8 o lefydd parcio i staff ar safle'r cais a dau le parcio i rai anabl, sef deg lle i gyd. Byddai wyth o'r llefydd parcio yn cael eu darparu ar y briffordd gyhoeddus. Byddai hyn yn golygu colli tua 6 lle ar Ffordd Cynan ond byddai'r ffurfioli hwn yn rhwystro tagfeydd ar y groeslon gyda Stryd y Dŵr ac yn gwella diogelwch i gerddwyr trwy ddarparu palmant. Mae'r pedwar lle parcio sydd i ffurfio rhan o'r briffordd gyhoeddus ac i fod ar gael i'r cyhoedd i'w defnyddio ar Stryd y Dŵr yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd ar sail breifat mewn cysylltiad â'r iard gychod.

Mae'r Swyddog Priffyrdd yn argymhell derbyn yr uchod yn dilyn pwysu a mesur y cynllun teithio, yr arolwg parcio a'r gwelliannau sy'n cael eu darparu i'r groeslon a'r parcio direol ar y stryd fel ag y mae, yn ychwanegol at ddarparu palmant i gerddwyr. Wrth wneud yr argymhelliad fe roddwyd sylw hefyd i'r lleoliad yng nghanol y dref, ei agosrwydd i feysydd parcio cyhoeddus ac i gludiant cyhoeddus. Ar sail hyn, ystyrir bod y cynnig yn disgyn o fewn y cyfarwyddyd presennol a'r polisi ar deithio cynaliadwy.

Draenio a Llifogydd

Mae Adran 13.4 Polisi Cynllunio (Mawrth 2002) yn rhoi cyngor ar reoli datblygu a risg llifogydd, a cheir cyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 15 'Datblygu a Risg Llifogydd' 'TAN'. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi asesu'r Aseiad Canlyniadau Risg Llifogydd a gyflwynwyd a'i weld yn un derbyniol. Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi'i fodloni gyda'r datblygiad ar seiliau'r polisi geir yn y 'TAN'.

7. Casgliad

Y prif bryder yma yw'r niferoedd o lefydd parcio sy'n cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad. Ar gyfartaledd, ac am resymau a ddisgrifir yn yr adroddiad, rydym yn credu y gellir derbyn y ddarpariaeth barcio lai sy'n cael ei gynnig yng nghyswllt y datblygiad hwn.

8. Argymhelliad

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei wneud yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau yn y tabl isod ac a gynhwyswyd yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais.

Rhif Cynllun	Dyddiad a Dderbyniwyd	Enw'r Cynllun
0001 A	07.03.11	Cynllun Lleoliad
3267_M	19.07.11	
3267_M	19.07.11	
3267_M	19.07.11	
PDA PD 0011 -	23.02.11	
PDA PD 0009 -	23.02.11	
PDA PD 00010 -	23.02.11	
PDA PD 0008 -	23.02.11	
PDA PD 0007 - A	23.03.11	

Oni bai eu caniatáu yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu eu cynnwys mewn unrhyw un o amodau'r caniatad cynllunio hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Rhaid cyflwyno manylion adeiladu llawn am y palmant arfaethedig a'r gwaith altro cysylltiol i'r briffordd gyfredol a ddangosir ar y dyluniadau a gyflwynwyd ('y gweithiau'), i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig cyn eu hadeiladu. Rhaid cwblhau'r gwaith o adeiladu'r gwaith a ganiatawyd er boddhad ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol cyn y dechreuir defnyddio'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(04) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, raciau a llefydd beics a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael ei ddarparu cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

Rheswm: I alluogi beics cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(05) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol a chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm : I gofnodi a gwarchod unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

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

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

(08) 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.

(09) 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.

(10) Rhaid i'r datblygwr ddarparu trap saim addas i rwystro i ddim fynd i mewn i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus fyddai'n tarfu ar rediad rhydd cynnwys y garthffosiaeth, neu fyddai'n rhagfarnu'r gwaith o drin a gwaredu'r fath gynnwys.

Rheswm: Er mwyn diogelu integriti'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus a chadw gwasanaeth hanfodol ac effeithiol i'r trigolion cyfredol.

(11) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei ddefnyddio fel bwyty yn unig ac i ddim pwrpas arall o dan Dosbarth A3 Atodlen y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel ei diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn arall yn ail osod neu'n diddymu'r Gorchymyn hwnnw).

Rheswm : I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(12) Rhaid cyflwyno manylion llawn am yr holl oleuo allanol i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatad ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith adeiladu nac unrhyw weithgareddau

eraill yn dechrau, a rhaid iddynt gynnwys y manylion canlynol:

- Manylion llawn o'r holl lif oleuadau a goleuadau eraill yn cynnwys liwminair, lamp, lled pelydr ac unrhyw orchudd rhag sgleinio.
- Adroddiad ar unrhyw ollwng goleuni (lefelau lux) i unrhyw dir neu eiddo cyfagos.

(13) Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd nes y bo'r goleuadau wedi eu gosod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, rhaid cadw'r manylion a gymeradwywyd a hynny er boddhad yr awdurdod cynllunio lleol ac ni cheir gosod unrhyw oleuadau allanol ychwanegol.

Rheswm I warchod amwynderau deiliaid eiddo o amgylch

Gwybodaethau

Er mwyn gallu rhoi'r gwaith arfaethedig i'r palmant ac ati ar waith, bydd angen i'r datblygwr wneud cytundeb gyda'r Cyngor fel yr Awdurdod Priffyrdd, o dan Adran 278 a 38 y Ddeddf Priffyrdd 1980.

Fe all y gwaith sydd i'w wneud o dan y Cytundeb Adran 278 gynnwys yr angen i wneud neu i altro Gorchmynion Rheoli Traffig, altro neu ail leoli asedau priffyrdd cyfredol neu wasanaethau a gwaith cysylltiol. Rhaid gwneud y rhain fel rhan o'r cynllun cyffredinol ar gost y datblygwr.

Mae'r ardal lle y bwriedir adeiladu ramp fynediad i'r eiddo, ar hyn o bryd yn dir sy'n cael ei drin fel rhan o'r briffordd gyhoeddus ac y mae wedi'i chynnal a'i chadw felly a'i defnyddio ar gyfer parcio ar y stryd. Cynghorir yr ymgeisydd i chwilio a oes angen Gorchymyn Cau o dan Adran 247 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y gall y rhan hwnnw o'r caniatâd gael ei weithredu, os rhoddir caniatâd.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 (Traffic)

Ynys Môn Local Plan

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **39C504** Application Number

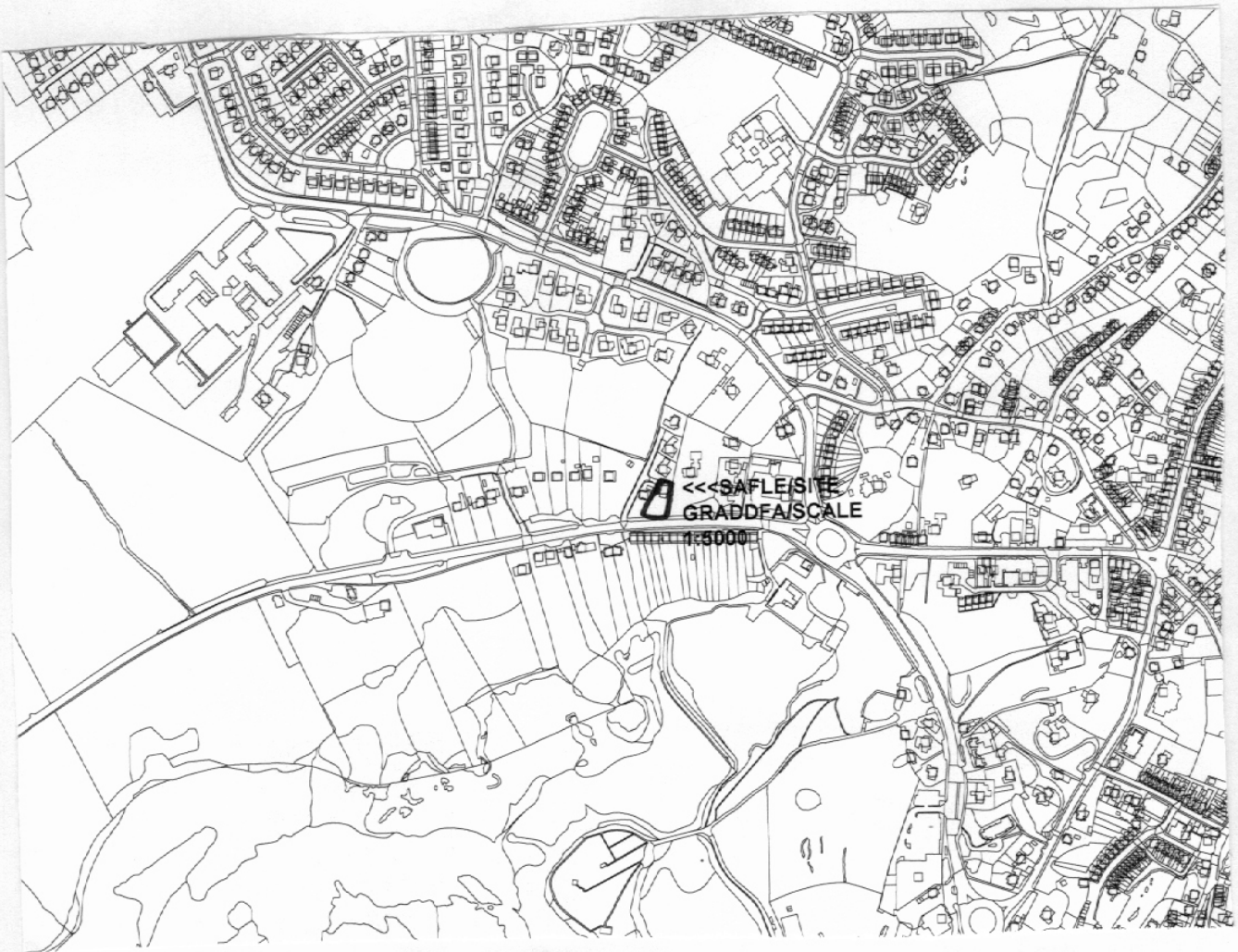
Ymgeisydd Applicant

**Mr K.S. Kong
c/o Mr Jason Pritchard
Designmix
4 Hunters Walk
Canal Street
Chester
CU1 4EB**

Addasu ac ehangu yn

Alterations and extensions at

Islwyn, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 07/09/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei gyflwyno gyntaf i'r Pwyllgor Cynllunio ar 27/07/2011 ar ofyn yr Aelod Lleol.

Yn y cyfarfod, fe benderfynodd yr Aelodau gynnal ymweliad safle.

Ymwelwyd â'r safle ar 17/08/2011 a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'r gogledd o Ffordd Caergybi, Porthaethwy lle ceir byngalo ar hyn o bryd o fewn datblygiad o 4 byngalo ar Lon Gernant, Porthaethwy. Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn i'r byngalo sydd yno ar hyn o bryd gyda chyntedd newydd, lloffa a llofft ar y llawr isaf a chegin ac ardal fwyta ar lefel y llawr isaf un.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw - a yw'r gwaith altro ac ymestyn a fwriedir yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a'i effeithiau tebygol ar fwynderau tai cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 - Polisi Cyffredinol
26 - Parcio Ceir
42 - Dylunio
58 - Estyniadau

Cynllun Fframwiath Gwynedd

D4 - Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

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

Dwr Cymru - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Argymhell gwrthod oherwydd pryderon ynglyn a problemau parcio, mynedfa, draenio a gor-ddatblygiad.

Priffyrdd - Dim argymhelliad

Asiantaeth yr Amgylchedd - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Amgylchedd Iechyd - Dim sylwadau

Draenio - Sylwadau.

Ymateb i Gyhoedduswydd

Cafwyd 6 llythyr yn gwrthwynebu gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Ffurf, cyfradd, mas a maint y cynnig heb fod yn gweddu gyda'r ardal o'i gwmpas.
- Mae'r safle yn rhan o ardal breswyl ddistaw gyda digon o le arni.
- Mae'r byngalos sydd yno fel y rhai gynlluniwyd yn wreiddiol ac maent yn cymryd mantais o'r gwagle rhwng yr adeiladau a'r gerddi ac o dopograffi'r safle. Maent yn eistedd yn dda ymysg y pethau o'u cwmpas a bydd codi estyniad deulawr yn newid gwagle a phreifatrwydd yr anheddau presennol yn sylweddol.
- Mae'r adeilad presennol rhyw 127m² a'r estyniad arfaethedig tua 130m², sydd yn fwy na dyblu'r arwynebedd llawr cyfredol.
- Bydd yr edrych trosodd yn sylweddol o'r byngalo cyfagos - Angorfa.
- Bydd ardal yr ardd wedi ei lleihau'n ddifrifol.
- Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd a'r gosodiad arfaethedig yn awgrymu mai defnydd terfynol yr annedd fydd annedd gyda deiliadaeth luosog.
- Mae'r garthffosiaeth bresennol yn darparu ar gyfer 4 eiddo yn unig ac mae'r pibelli eisoes wedi dangos arwyddion o fethu.
- Nid oes digon o lefydd parcio i ofalu ar gyfer y datblygiad a bydd cynnydd yn y traffig yn niweidiol i'r trigolion presennol.
- Mae'r cynnig yn cyfateb i orddatblygu difrifol yn y lleoliad arbennig hwn ac mae'n debygol o effeithio ar fwynhad yr eiddo cyfagos.
- Byddai'r cynnig yn newid cymeriad ffisegol a gweledol yr ardal.
- Byddai'r cynnig yn ymestyn allan y tu hwnt i linell adeiladu'r eiddo presennol.
- Deallir mai'r ymgeisydd yw perchennog nifer o eiddo sydd wedi'u haddasu yn dai deiliadaeth luosog ac mae yna bryderon go iawn ynghylch bwriadau'r ymgeisydd i'r dyfodol.
- Deallir i gais am estyniad deulawr i'r eiddo cyfagos Cam a Naid gael ei wrthod a byddai'n anghyson pebai'r Adran Gynllunio'n caniatáu'r cais hwn.
- Bydd yr estyniad arfaethedig yn effeithio ar olygfeydd a'r olygfa o'r eiddo cyfagos - Angorfa
- Mae'r eiddo yn destun cyfamod sy'n cyfyngu ar godi unrhyw adeiladau ar wahân i'r 4 byngalo.

- Mae'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad tandem hollol amlwg, gorddatblygu difrifol a dwysau'r plot bychan sengl sydd yn cyfateb i greu dwy annedd.

- Mae'r cynnig yn anwybyddu'r ffaith bod Cam a Naid yn elwa o ganiatâd dilys am estyniad gyda'r perchnogion yn bwriadu symud ymlaen i'w weithredu.
- Bydd y cynnig a'i ffenestri yn edrych dros Cam a Naid i raddau niweidiol ac annerbyniol gan achosi colli preifatrwydd a mwynderau i raddau sylweddol.
- Y mae'n strwythur a ddyluniwyd yn ddrwg ac yn anghymharus a bydd ei faint, ei uchder a'i fas yn dominyddu'n ormodol a bydd allan o gymeriad gyda'r pethau o'i gwmpas yn y lleoliad preswyl dwys

hwn.

- Nid oes yr un o'r trigolion eraill wedi torri'r caniatâd cynllunio gwreiddiol roddwyd yn 1973, sef caniatâd ar gyfer 4 annedd unllawr.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod:

- Ni fydd yr estyniad arfaethedig ddim uwch na'r byngalo sydd yno ar hyn o bryd ac nid ydym yn credu ei fod o faint a mas gormodol fydd allan o gymeriad gyda'r ardal o gwmpas lle ceir cymysgedd o wahanol steiliau, dyluniadau a meintiau o dai.

- Bydd yr estyniad i'r annedd yn gorchuddio tua 28% o'r plot y mae'n eistedd arno a bydd felly yn gadael 72% o'r plot heb ei ddatblygu ac mae hynny'n ddigon.

- Troedbrint yr estyniad arfaethedig yw tua 80m² dros ddau lawr, gan gymryd mantais o'r lefelau naturiol a llethr y tir, ac nid oes bellach gyfyngiad o ran maint ar estyniadau, ac nid yw estyniadau mawr o angenrheid yn annerbyniol cyn belled a'u bod o ddyluniad a maint ac uchder sy'n dderbyniol ac nad ydynt yn cael effaith ddrwg ar breifatrwydd a mwydnerau eiddo cyfagos.

- Mae'n cael ei gydnabod y gall fod yna ychydig o edrych drosodd o'r byngalo cyfagos yn Angorfa, ond nid ydym yn credu y byddai'r sefyllfa hon yn cael ei gwaethygu gan yr estyniad arfaethedig fyddai wedi ei leoli yn ochr yr eiddo sy'n bellach oddi wrth Angorfa. Nid oes unrhyw ffenestri yn yr estyniad arfaethedig fyddai'n edrych trosodd nac yn cael eu hedrych drosodd o Angorfa.

- Mae'r plot cyfredol yn mesur tua 695m², a byddai'r annedd arfaethedig yn cael ei chynyddu o 115m² i 195m². Mae hynny'n cynrychioli cynnydd canrannol o 11.5% gyda 28% o'r plot yn cael ei ddatblygu ond bydd 72% o'r plot wedyn yn parhau heb ei ddatblygu ac mae hyn yn darparu digon o le i gael gardd a llecyn mwynderol.

- Mae'r awgrym y gall yr annedd ddod yn Dy Deiliadaeth Luosog (HMO) yn dybiaeth yn unig. Pa run bynnag, nid oes angen caniatâd cynllunio am i hyd at 6 o bobl fyw gadai'i gilydd (oni bai eu bod yn un uned deuluol), ac ni fyddai'r annedd yn dod yn HMO ond pebai nifer y preswylwyr yn mynd yn fwy na 6 ac mewn amgylchiadau o'r fath byddai angen caniatâd cynllunio pellach a byddai unrhyw gais yn cael ei asesu yn ôl hynny.

- Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan Adain Draenio'r Cyngor na gan Dwr Cymru.

- Fe ymgynghorwyd gyda'r Adran Priffyrdd ynglŷn â'r cynnig ac nid ydyw wedi gwneud unrhyw argymhelliad.

- Fel y dywedwyd uchod dim ond 28% o'r plot fydd yn cael ei ddatblygu ac oherwydd hynny ni ellir dweud bod hyn yn cyfateb i orddatblygu.

- Ni fyddai'r estyniad arfaethedig ddim uwch na'r byngalo cyfredol ac y mae ei ddyluniad yn gweddu gyda'r annedd gyfredol ac yn cymryd mantais o lefelau naturiol a'r llethr yn y tir er mwyn cael llawr isaf is. Ni fydd hyn, felly, yn andwyol i gymeriad ffisegol a gweledol yr ardal. O'r briffordd gyhoeddus, sydd ar lefel is na'r safle, ni fydd llawr isaf is yr estyniad i'w weld a chan na fydd yr estyniad yn uwch na'r byngalo cyfredol, ni fydd yn cael effaith ar y nenlinell.

- Nid oes unrhyw linell adeiladu ddiffiniedig.

- Cyfeirir at y sylwadau uchod ynglŷn â HMO'au.

- Y rhesymau tros wrthod yr estyniad deulawr yn Cam a Naid oedd oherwydd y byddai'r estyniad deulawr arfaethedig yn rhy hir ac wedi'i leoli'n uniongyrchol o flaen prif ddrychiad Islwyn. Nid dyma'r achos gyda'r cais hwn ac nid ydym o'r farn ei bod yn briodol cymharu'r ddau gais.

- Nid yw colli golygfa yn ystyriaeth cynllunio sy'n cario llawer o bwysau ac ni ellir gwrthod unrhyw gais ar sail hynny.

- Mater cyfreithiol yw'r ffaith y gall bod yna gyfamodau cyfyngu ar yr eiddo ac nid yw'n rhwystro i ganiatâd cynllunio gael ei roi. Fe all y ffaith bod yna gyfamod, fodd bynnag, gael effaith ar allu'r ymgeisydd i weithredu'r caniatâd.

- Mae datblygiad tandem yn ymwneud â chodi anheddau ac nid estyniadau ac felly nid yw'n berthnasol i'r cynnig hwn. Nid ydym yn credu bod y cynnig yn cyfateb i orddatblygu am y rhesymau roddwyd uchod. Cynnig yw hwn i altro ac ymestyn annedd sydd yno'n barod ac nid am annedd newydd.

- Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwybodol o'r caniatâd cynllunio sy'n bodoli yn Cam a Naid ac y mae wedi ystyried hyn yn yr asesiad hwn.

- Mae dwy ffenestr yn ardal y gegin ar lefel y llawr isaf is yn y cynnig hwn fyddai'n wynebu Cam a Naid. Yn nhalcen Cam a Naid sy'n wynebu'r safle mae tair ffenestr fechan, grisiau, ystafell fwyta, ystafell gotiau/toiled a phorts wedi'i wydro ar lefel y llawr a ffenestr grisiau ac ystafell ymolchi ar lefel y llawr cyntaf. O ystyried y pellteroedd a'r defnydd o'r ystafelloedd lle mae'r ffenestri hyn nid ydym yn ystyried y bydd y cynnig yn achosi materion o edrych trosodd a cholli preifatrwydd. At hyn mae caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli am estyniad i'r talcen hwn o Cam a Naid, ac y mae wedi ei gadarnhau y bydd yn cael ei roi ar waith, ac nid yw'n cynnwys unrhyw ffenestri ar wahân i ffenestr ystafell gawod fechan ac felly mae hynny'n dod dros unrhyw faterion edrych drosodd neu golli preifatrwydd. Yn ychwanegol i hyn mae yna ffens sylweddol rhwng y ddau eiddo.

- Nid ydym yn ystyried bod yr estyniad arfaethedig yn anghymarus ond yn credu ei fod o ddyluniad maint ac uchder sydd yn gweddu gyda chymeriad y byngalo cyfredol ac yn cymryd mantais o'r llethr naturiol a lefelau'r tir o'i gwmpas.

- Roedd y caniatâd cynllunio gwreiddiol yn cynnwys amod yn dweud - 'Ni chaniateir codi mwy na 4 annedd unllawr ar y tir', ac er bod cwestiynau'n codi ynglŷn â dilysrwydd amod o'r fath, mae'r caniatâd yn dyddio'n ôl i 1969 a rhaid asesu'r cais hwn ar ei rinweddau ei hun gan roi sylw i'r sefyllfa fel ag y mae heddiw. Y mae'n berthnasol i nodi, fodd bynnag, na fydd yna unrhyw gynnydd yn uchder y grib ac mae'r elfen ddeulawr yn y cynnig hwn yn gwneud defnydd o'r llethr naturiol a lefelau'r tir o gwmpas. Hyd yn oed heb elfen y llawr isaf is, byddai'n rhaid i sylfaen yr estyniad gael ei adeiladu'n eithaf uchel er mwyn iddo fatisio lefel isaf y byngalo cyfredol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

MB/117 - Defnydd tir ger a tu ol i Swn Y Mor, Ffordd Caergybi, Porthaethwy ar gyfer codi tai.
Gwrthod - 16.7.65

MB/117A - Datblygiad trigianol ar dir ger Swn Y Mor, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.
Caniatau - 11.2.69

MB/117B - Cynlluniau manwl ar gyfer codi 4 byngalo a modurdai preifat (wedi ei ganiatau gynt dan cais rhif MB/117A) ar dir ger Swn Y Mor, Ffordd Caergybi, Porthaethwy.
Caniatau - 19.6.72

MB/117C - Cynlluniau manwl diwygiedig ar gyfer codi annedd a modurdy preifat (wedi ei ganiatau gynt dan cais rhif MB/117B) ar dir ger Swm Y Mor, Ffordd Caergybi, Porthaethwy
Caniatau - 27.2.73

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn i wneud gwaith altro ac ymestyn i'r byngalo cyfredol gyda chyntedd newydd lloffa a llofft ar lefel y llawr isaf a chegin ac ardal fwyta ar lefel y llawr isaf is.

Oherwydd y ffaith bod lefel yr ardd yn sylweddol is na lefel llawr y byngalo cyfredol mae'r ymgeisydd wedi cymryd mantais o hyn trwy ymgorffori lefel llawr isaf is i wneud y mwyaf o'r lle sydd ar gael. Ni fydd hyn, fodd bynnag, yn gofyn am gynyddu uchder y to a bydd to'r estyniad arfaethedig ar yr un uchder â'r byngalo cyfredol.

Mae arwynebedd y plot yn mesur tua 695m² ac y mae i'r byngalo cyfredol droedbrint o tua 115m², gyda hyn yn cynrychioli 16.5% o'r plot. Bydd yr estyniad arfaethedig yn cynyddu troedbrint yr annedd rhwng 80m² gan ei wneud tua 195m² sy'n cynrychioli 28% o'r plot. Gan mai dim ond rhywle rhwng chwarter a thrydedd ran o'r plot fydd yn cael ei ddatblygu, ni ellir ystyried bod hyn yn orddatblygu.

Mae'r estyniad arfaethedig o ddyluniad sydd yn gweddu ac y mae'n defnyddio deunyddiau fydd yn matsio'r byngalo cyfredol. Nid ydym o'r farn y bydd yr estyniad arfaethedig allan o gymeriad gyda'r byngalo cyfredol na'r ardal o gwmpas lle ceir amrediad gwahanol o steiliau adeiladu, o ddyluniadau, cyfnodau a meintiau, gyda therasau, byngalos, tai a thai pâr a thai mawr. Nid ydym yn ystyried, felly bod yna gymeriad pendant i'r ardal o'i gwmpas, ond yn hytrach ei fod yn gymysgedd gwahanol o fathau gwahanol o eiddo.

Rydym o'r farn bod yna ddigon o le rhwng yr estyniad arfaethedig ac eiddo cyfagos fel na fydd yn achosi problemau edrych drosodd neu golli preifatrwydd. Fodd bynnag, er mwyn cyfyngu hyn ymhellach, gofynnwyd am sgriniau preifatrwydd, 1.8m o uchder yn naill ben y balconi arfaethedig i leihau'r potensial o gael edrych drosodd i eiddo cyfagos ac i erddi a bydd hyn yn amod ar unrhyw ganiatad a roddir.

Mynegwyd pryder hefyd ynglyn â'r potensial y gallai'r eiddo hwn gael ei ddefnyddio fel Tŷ Deiliadaeth Luosog (HMO). Fe ddaw eiddo yn HMO pan geir mwy na 6 o bobl yn byw gyda'i gilydd (oni bai eu bod yn un uned deuluol, ac nid oes angen caniatâd cynllunio ond pan fydd nifer y deiliaid yn mynd yn fwy na 6. Pe bai hyn yn digwydd, byddai angen caniatâd cynllunio pellach a byddai hwnnw'n cael ei asesu ar ei rinweddau ei hun.

Mae safle, dyluniad, uchder, graddfa a deunyddiau'r estyniad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac nid ydym o'r farn y bydd yr estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos oherwydd edrych trosodd, gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd.

7. Casgliad

Ystyrir bod yr estyniad 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 i orffen waith allanol yr estyniad arfaethedig weddu i liw ac ansawdd yr adeilad presennol.

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

(03) Rhaid codi sgriniau 1.8 metr o uchder yn naill ben y balconi arfaethedig.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 16.05.2011 & 15.06.2011 o dan cais cynllunio rhif. 39C504.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

None.