11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **11C216C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Kinetica Energy Ltd
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Codi 1 twrbin wynt gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 15m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 5.5m a uchder blaen unionsyth vertigol hyd at uchafswm o 17.75m ar dir yn

Erection o 1 wind turbine with a maximum hub height of up to 15m, rotor diameter of up to 5.5m and a maxumum upright vertical tip height of up to 17.75m on land at

Erwau'r Gwynt, Burwen

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd bod y safle ar dir ym mherchnogaeth Cynghorydd Ynys Môn.

1. Y Safle a'r Bwriad

Roedd y cais gwreiddiol yn un am dyrbin mwy ond fe gafodd ei leihau wedyn o ran maint a graddfa pŵer.

Mae'r cais hwn yn un am un tyrbin gwynt gydag uchder hwb o hyd at 15 metr, uchafswm uchder i flaen y llafn o 17.75 metrau ac uchafswm diametr rotor o 5.5 metrau. Gellir disgrifio'r cynnig fel tyrbin gwynt bychan gyda graddfa bŵer o 5.2kw.

Derbyniwyd cynllun diwygiedig ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yn ail leoli'r tyrbin yn unol ag argymhellion Ymgynghorydd Amgylcheddol y Cyngor sy'n cael ei ddisgrifio isod.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Effaith ar y dirwedd ac effaith weledol
- Mwynderau preswyl
- Materion Radar y Weinyddiaeth Amddiffyn a Hedfan Isel
- Cadwraeth Natur

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

C7 Ynni Adnewyddadwy
D1 AONB
D3 Ardal Cadwraeth Tirwedd

Cynllun Lleol Ynys Môn

31 Tirwedd
45 Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

8b Datblygiadau Ynni
EP 18 Ynni Adnewyddadwy
EN1 Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2011)

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Cyfarwyddyd Ymarferol Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol
Datblygiadau Ynni (Ionawr 1994)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim ymateb

Cyngor Tref Amlwch: Yn cefnogi'n llawn.

Priffyrdd: Dim argymhellion

Draenio: Yn argymell gwybodaethau

Gwasanaeth Amgylcheddol: Caniatâd amodol yn seiliedig ar fanylion y tyrbin llai ac maent hefyd wedi asesu lleoliad newydd y tyrbin.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Yn seiliedig ar leoliad newydd a ddangosir ar y cynllun OS, oherwydd ansawdd gweddol isel y gwrychyn ar yr ardal fechan o eithin sy'n dal i fod o fewn 50m i'r tyrbin, ystyrir nad oes angen gwneud arolwg ystlumod.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Caniatâd amodol.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru: Dim yn gwrthwynebu'r cynnig. O ystyried graddfa a lleoliad y tyrbin nid ydyw'n ystyried y bydd y cynnig yn effeithio ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'n argymell bod y tyrbinau'n cael eu lleoli i ffwrdd oddi wrth nodweddion fel gwrychoedd coed, llwybrau afon neu adeiladau fferm.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Wedi asesu'r cais fel un a risg amgylcheddol isel.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Gan fod uchder y tyrbin dros 19 metr ni fyddai'n gymesur nac yn gweddu â phethau eraill o ystyried agosrwydd y tai cyfredol a chapel y pentref. Mae yna dyrbin sy'n 8-9 metr o uchder yno'n barod ac mae hwnnw'n fwy derbyniol yn agos i'r tai a phe byddai'r tyrbin newydd yr un uchder byddai'n llai ymwthiol.
- Byddai'r tyrbin yn ymwthio'n weledol a byddai sŵn o'r tyrbin yn effeithio ar wasanaethau yn y capel.
- Nid yw lleoliad y tyrbin yn anghysbell. Mae'r ffordd gyfagos yn arwain i eiddo preswyl a chapel. Y mae'n boblogaidd gyda cherddwyr, beicwyr a rhai'n marchogaeth ceffylau. Y mae hefyd yn ffordd feicio rhif 566. Byddai'r tyrbin yn ymwthiad gweledol.
- Os caiff tyrbin mawr sydd yn fwy na dim byd arall ei ganiatáu mynegir pryder y gallai arwain at fwy o dyrbinau mawr yn yr ardal. Mae hyn yn bryder oherwydd y boblogaeth o adar ond hefyd oherwydd ei fod yn agos i eiddo preswyl. Mae Gylfinirod yn defnyddio'r caeau cyfagos yn rheolaidd. Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi ystyried hyn.
- Mae perchennog y tir yn Gynghorydd dros Amlwch ac fe ymddengys bod ganddo gysylltiadau gyda'r cwmni sy'n gwneud y cais. Mae'r Cynghorydd Roberts yn aelod o Gyngor Tref Amlwch a byddai'r gwrthwynebydd yn hoffi gwybod pa mor annibynnol Cyngor Tref Amlwch wrth ddod i benderfyniad i beidio gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn.

Mae rhybuddio pellach ynglyn â graddfa lai, graddfa'r pŵer a lleoliad y tyrbin yn cael ei wneud ar hyn o bryd a daw'r dyddiad ar gyfer gwneud sylwadau i ben ar 09.12.11.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio o bwys.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y datblygiad

Dywed Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:." "There will be a presumption in favour of renewable energy projects provided that the impacts upon the locality is acceptable to the local planning authority. Where applicable, the proposals should be supported by an environmental assessment."

Dywed Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:
"Renewable energy projects will be permitted where it can be clearly demonstrated that there will not be any unacceptable impact on i. Landscape character, ii. Sites of international, national or local importance for nature conservation, iii. species which are of nature conservation importance iv. the standard of amenity enjoyed by the resident and tourist population and vi. Essential public services and communications.

Dywed Polisi 8B – Datblygiadau Ynni, Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd ".
Applications for the development of renewable and non-renewable energy resources will be permitted where it can be demonstrated that there will be no unacceptable adverse impact upon the environment. Preference will be given to the development of clean and renewable energy sources, but proposals for non-renewable energy projects will be permitted if they encourage the maximum use of energy efficiency within their design

Roedd Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 4 Chwefror 2011) yn cynnwys newidiadau i rannau 12.8 a 12.8.10 sy'n cyfeirio at 'Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel'.

Mae adran ddiwygiedig yn rhoi cefnogaeth gref i brosiectau ynni adnewyddadwy a hynny'n unol â Datganiad Polisi Ynni Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010).

Mae'r dyfyniadau isod yn amlygu'r gefnogaeth hon.

Dywed paragraff 12.8.1

"and maximise renewable and low carbon energy generation at every scale across Wales...."

Dywed paragraff 12.8.2

"Planning policy at all levels should facilitate delivery of both the Assembly Government's overall Energy Policy statement, and UK and European targets on renewable energy."

Dywed paragraff 12.8.9:

"Local planning authorities should facilitate the development of all forms of renewable and low carbon energy…"

Mae Rhan 12.10.1 a atgynhyrchir isod yn dwyn sylw at y materion hynny y dylai'r awdurdod cynllunio lleol eu cymryd i ystyriaeth wrth ddelio gyda datblygiadau ynni adnewyddadwy a charbon isel a'r isadeiledd cysylltiedig. Mae'n cynnwys yr agweddau cadarnhau megis cyfrannu at gwrdd â thargedau cenedlaethol, y DU ac Ewrop a'r manteision amgylcheddol, cymdeithasol ac economaidd ehangach. Mae'n dwyn sylw hefyd

at yr angen i ystyried yr effaith ar dreftadaeth naturiol, yr arfordir a'r amgylchedd hanesyddol ar angen i effeithio cyn lleied â phosib ar gymunedau lleol. Mae materion eraill megis camau lliniaru a materion isadeiledd, hy cysylltu i'r grid a'r rhwydwaith trafnidiaeth hefyd yn cael sylw yn y rhan hon.

12.10.1 In determining applications for renewable and low carbon energy development and associated infrastructure local planning authorities should take into account:

- *the contribution a proposal will play in meeting identified national32, UK and European targets and potential for renewable energy, including the contribution to cutting greenhouse gas emissions;*
- *the wider environmental, social and economic benefits and opportunities from renewable and low carbon energy development;*
- *the impact on the natural heritage (See Section 5.5), the Coast (See Section 5.6) and the Historic Environment (See Section 6.5);*
- *the need to minimise impacts on local communities, to safeguard quality of life for existing and future generations;*
- *ways to avoid, mitigate or compensate identified adverse impacts;*
- *the impacts of climate change on the location, design, build and operation of renewable and low carbon energy development. In doing so consider whether measures to adapt to climate change impacts give rise to additional impacts (see 4.2);*
- *grid connection issues where renewable (electricity) energy developments are proposed;and*
- *the capacity of, and effects on, the transportation network relating to the construction and operation of the proposal.*

O'r herwydd, mae Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2011) yn cefnogi'n gryf ddatblygiadau ynni adnewyddadwy carbon isel a'u rôl o ran cwrdd â thargedau cenedlaethol.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005) "TAN 8" yn cynnwys canllawiau manwl ynghylch datblygiadau ynni adnewyddadwy.

Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Ddatblygiadau Ynni Gwynt yn berthnasol iawn i gynigion ar gyfer tyrbinau gwynt bychan.

Mae'r polisïau a restrir uchod yn rhagdybio o blaid datblygiadau ynni adnewyddadwy. Mae hyn yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf a restrwyd, ac mae'n ystyriaeth o bwys yn yr achos hwn nad oes unrhyw effaith annerbyniol ar gymeriad y dirwedd a mwynderau preswyl a ystyrir ymhellach isod.

Y Dirwedd ac Effaith Weledol

Byddai'r tyrbin arfaethedig yn cael ei leoli mewn tirwedd uchel a bryniog sy'n rhan o ardal a ddynodir yn Ardal Tirwedd Arbennig dan ddarpariaethau polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd. Mae'r ardal i'r gogledd o'r A5025 yn ffurfio rhan o AHNE yr arfordir o dan Bolisiau D1 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 30 Cynllun Lleol Ynys Môn ac EN1 o'r CDU a Stopiwyd.

Byddai'r tyrbin arfaethedig i'w weld o nifer o safleoedd cyhoeddus yn gyfagos i'r AHNE. Byddai ei arwyddocâd yn y dirwedd yn cael ei liniaru gan y topograffi lleol, sgrinio naturiol ac adeiledig. O'r herwydd, ni chredir y bydd y datblygiad yn niweidiol i'r AHNE. Byddai'r effaith ar yr ardal o Dirwedd Arbennig yn un lleol a chanolig.

Mwynderau Preswyl

Byddai modd gweld y tyrbinau arfaethedig o brif ddrychiadau tai lleol. Yn wyneb y ffaith bod y cynnig yn un am ddau dyrbin gwynt, y pellter o'r tai a'u gwahaniad gan lôn a chaeau; nid ystyrir y byddant yn cael effaith annerbyniol ar olygfeydd yr eiddo hyn. Nid yw'r effaith ar werth eiddo yn ystyriaeth o bwys y gellir rhoddi llawer o bwysau arni yn yr asesiad hwn.

Mae'r term "fflachiadau cysgodion" yn cyfeirio at yr effaith fflachiog a geir pan fo llafnau tyrbinau gwynt yn taflu cysgodion dros eiddo cyfagos wrth iddynt droi, drwy agoriadau cyfyng megis ffenestri. Mae'r argymhelliad cyfredol yn y 'Companion Guide PPS22 (2004)' yn dweud bod effeithiau fflachiadau cysgodion sydd o fewn 130 gradd y naill ochr i'r gogledd yn dderbyniol, a hefyd y pellter diamedr 10 rotor o'r eiddo agosaf. Nid oes unrhyw eiddo preswyl o fewn yr ardal hon sy'n debygol o gael eu heffeithio. Argymhellwyd amod sy'n golygu y bydd raid i'r datblygwyr ddarparu camau lliniaru ar gyfer unrhyw achosion a all ddigwydd gan fod y cyfarwyddyd yn dweud na fydd un dull unffurf o weithio efallai yn addas gan ddibynnu ar ledred y safle.

Radar ac Awyrennau'n Hedfan yn Isel

Mae'r Weinyddiaeth Amddiffyn wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynigion ar y sail y byddent yn creu rhwystr ffisegol i awyrennau milwrol neu'n tarfu ar osodiadau Rheoli Traffig Awyr a radar Amddiffyn yr Awyr.

Cadwraeth Natur

Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru wedi gwrthwynebu i'r datblygiad. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi dweud, oherwydd natur a chyflwr y gwrychoedd, y pellteroedd gwahanu o'r gwrychoedd mae'n annhebygol y câi'r cais effaith ecolegol niweidiol iawnl.

Materion Eraill

Deellir nad yw tyrbinau gwynt bychan yn arwain at broblemau o ran derbyn rhaglenni ar y teledu. Argymhellwyd gosod amod sy'n golygu y byddai'n rhaid i'r datblygwr gywiro unrhyw broblemau o ran derbyn rhaglenni teledu.

Wedi ystyried y cyngor sydd yn Atodiad C, parargraffau 2.19 a 2020 TAN 8 nid yw'r cynigion, o safbwynt Iechyd a Diogelwch, yn agos at unrhyw ffyrdd neu adeiladau.

Deellir y bydd cais ar wahân yn cael ei gyflwyno gan yr ymgymerwr statudol o ran cysylltu i'r grid ac o'r herwydd, nid oes angen gwneud penderfyniad ar hyn wrth ystyried y cais cyfredol.

7. Argymhelliad

Rhoi pwerau dirprwyedig i swyddogion i **ganiatáu** y cais ar ddiwedd y cyfnod cyhoeddusrwydd ar 09.12.11, ac yn dilyn derbyn ymatebion ymgynghori a gyda'r amodau isod:

(01) Cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm : Er mwyn cydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Mae'r caniatâd cynllunio am gyfnod a fydd ddim yn hwy na 25 blynedd ("y cyfnod 25 blynedd") o'r dyddiad y bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu i'r grid trydan ("y grid") am y tro cyntaf. Hysbysir yr awdurdod cynllunio lleol yn ysgrifenedig am ddyddiadau'r (a) cyswllt cyntaf i'r grid a (b) gweithrediad llawn yr holl dyrbinau "y comisiynu" a hynny o fewn 28 diwrnod i'r ddau beth hyn ddigwydd.

Rheswm: Fel y gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol adolygu'r sefyllfa yn wyneb yr amgylchiadau sy'n bodoli ar ddiwedd y cyfnod.

(03) Ni fydd y tyrbin a gymeradwyir yma dros:

17.75 met	**Uchder mwyaf y llafn *(*i ben y llafn pan mae'n fertigol)**
15 metr	**Uchder mwyaf yr hwb**
5.5 metr	**Diamedr mwyaf y rotor**
5.2 kw	**Y pwer uchaf a ganiateir**

Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion am y gwneuthuriad, model, dyluniad, maint, lleoliad y trawsnewidydd, graddfa pwer, lefelau swn, gorffenwaith allanol a lliw'r tyrbinau arfaethedig wedi cael ei gyflwyno'n ysgrifenedig i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd llafnau'r holl dyrbinau yn troi i'r un cyfeiriad. Rhaid i'r datblygiad gael ei weithredu wedi hynny yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd yn wyneb effaith y datblygiad fel y cafodd ei asesu.

(04) Ar ddiwedd y cyfnod 25 blynedd, bydd y tyrbin cael eu dadgomisiynu a bydd yr holl strwythurau sydd uwchben y ddaear yn cael eu symud o'r safle. 12 mis cyn dadgomisiynu'r tyrbin, bydd cynllun ysgrifenedig ar gyfer adfer y safle ("y cynnlun dadgomisiynu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun dadgomisiynu yn cynnwys darpariaeth ar gyfer gwneud i ffwrdd â'r tyrbin gwynt a'u hoffer cysylltiedig ategol i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear. Bydd yr holl waith dadgomisiynu ac adfer yn cael eu gyflawni'n unol â'r cynllun dadgomisiynu fel y cafodd ei gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.

Rheswm: Sicrhau bod y safle'n edrych yn foddhaol wedi i'r datblygiad ddod i ben.

(05) Os bydd unrhyw dyrbin gwynt a ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan ar gyfer ei gyflenwi i'r grid am gyfnod di-dor o 12 mis, yna bydd y tyrbin gwynt a'i offer cysylltiedig ategol yn cael eu tynnu i lawr i ddyfnder a fydd o leiaf 1m dan y ddaear a'u symud o'r safle a bydd y tir yn cael ei adfer o fewn cyfnod o 6 mis o'r cyfnod 12 mis hwnnw yn unol â chynllun ("y cynllun symud ymaith") a fydd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad. Bydd y datblygwr yn darparu gyflwyno gweithredol ysgrifenedig ar gyfer y tyrbinau unigol i'r awdurdod cynllunio wedi derbyn cais rhesymol ysgrifenedig am y wybodaeth honno.

Rheswm: Er budd mwyderau'r ardal leol.

(06) O fewn 6 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ygrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni a bennir ynddo, bydd cynllun lliniaru ysgrifenedig gan gynnwys amserlen ("y cynllun lliniaru) yn nodi manylion am y gwaith sy'n angenrheidiol i liniaru unrhyw effeithiau andwyol ar signalau teledu a radio domestig yn yr ardal a achosir gan y datblygiad yn cael ei gyflwyno i a'i gymeradwy'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun lliniaru yn cynnwys darpariaeth ar gyfer ymchwilio i a delio gydag unrhyw hawliad gan unrhyw berson am unrhyw golled neu ymyriad domestig yn eu cartref a bydd rhaid gwneud unrhyw waith lliniaru yn unol â'r cynllun lliniaru a gymeradwywyd.

Rheswm: Gwarchod mwynderau'r ardal.

(07) O fewn 12 mis o'r "comisiynu" ac wedi derbyn cais ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol gan gynnwys unrhyw amserlenni ynddo; bydd cynllun ysgrifenedig i liniaru unrhyw achosion o fflachiadau cysgodion mewn unrhyw eiddo a effeithir gan gynnwys amserlen ("y cynllun lleddfu") yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig danddo. Bydd y datblygiad yn cael ei weithredu wedyn yn unol â'r "cynllun lleddfu".

Rheswm: Gwarchod mwynderau trigolion yr eiddo cyfagos.

(08) Bydd yr holl geblau ar y safle rhwng y tyrbina gwynt a'r is-orsaf ar y safle yn cael eu gosod dan y ddaear.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd yr isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

- **Dyddiadau cychwyn a gorffen y gwaith adeiladu.**
- **Uchder eithaf unrhyw offer adeiladu pan fo wedi'i ymestyn.**
- **Lledred a hydred pob tyrbin**

Bydd y datblygiad wedyn yn cael ei weithredu'n gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod awyrennau milwrol yn osgoi'r ardal ac yn osgoi perygl gwrthdrawiad.

(10) Ni fydd unrhyw dyrbin gwynt yn cael ei osod ar y safle hyd oni fydd manylion yn cadarnhau'r isod wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo:

1) Dim ond person addas, cymwys fydd yn cael gosod y tyrbinau a hynny'n unol a chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr ac arolwg safle a bydd cadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfio yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol o fewn 14 diwrnod i gwblhau gosod y tyrbin.

2) Bydd y tyrbinau gwynt yn cael eu cynnal a'u cadw'n unol ag argymhellion y gwneuthurwr a gall yr awdurdod cynllunio lleol ofyn am gadarnhad ysgrifenedig o gydymffurfiad â gwasanaethu o'r fath ar gais rhesymol.

3) Ni fydd y swn o'r tyrbin yn uwch na 40dB $L_{Aeq\ (5\ mun)}$ neu 5dB(A) uwchlaw lefelau'r swn cefndirol o L_{90} o ffasâd unrhyw eiddo cyfagos y mae rhywun yn byw ynddo ac sydd ddim ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Lle mae'r rhan agosaf o unrhyw eiddo cyfagos uwchlaw lefel y ddaear, bydd lefel y swn yn cael ei fonitro 1m o'r ffasâd a chywiriad ffasâd o 3dB(A) yn cael ei wneud. Bydd data monitor yn cael ei gadw gan y datblygwr am chew mlynedd a chopiau ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ar gais rhesymol.

4) Ni fydd y tyrbin gwynt o naws donyddol.

Bydd y datblygiad o hyn allan yn cael ei weithredu a'i gadw'n unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan y ddarpariaeth yn yr amod.

Rheswm: Er bydd mwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

Gwybodaeth

Memo draenio 02/08/11

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Canllawiau Rheoli Datblygu)

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C222E/CA** Application Number

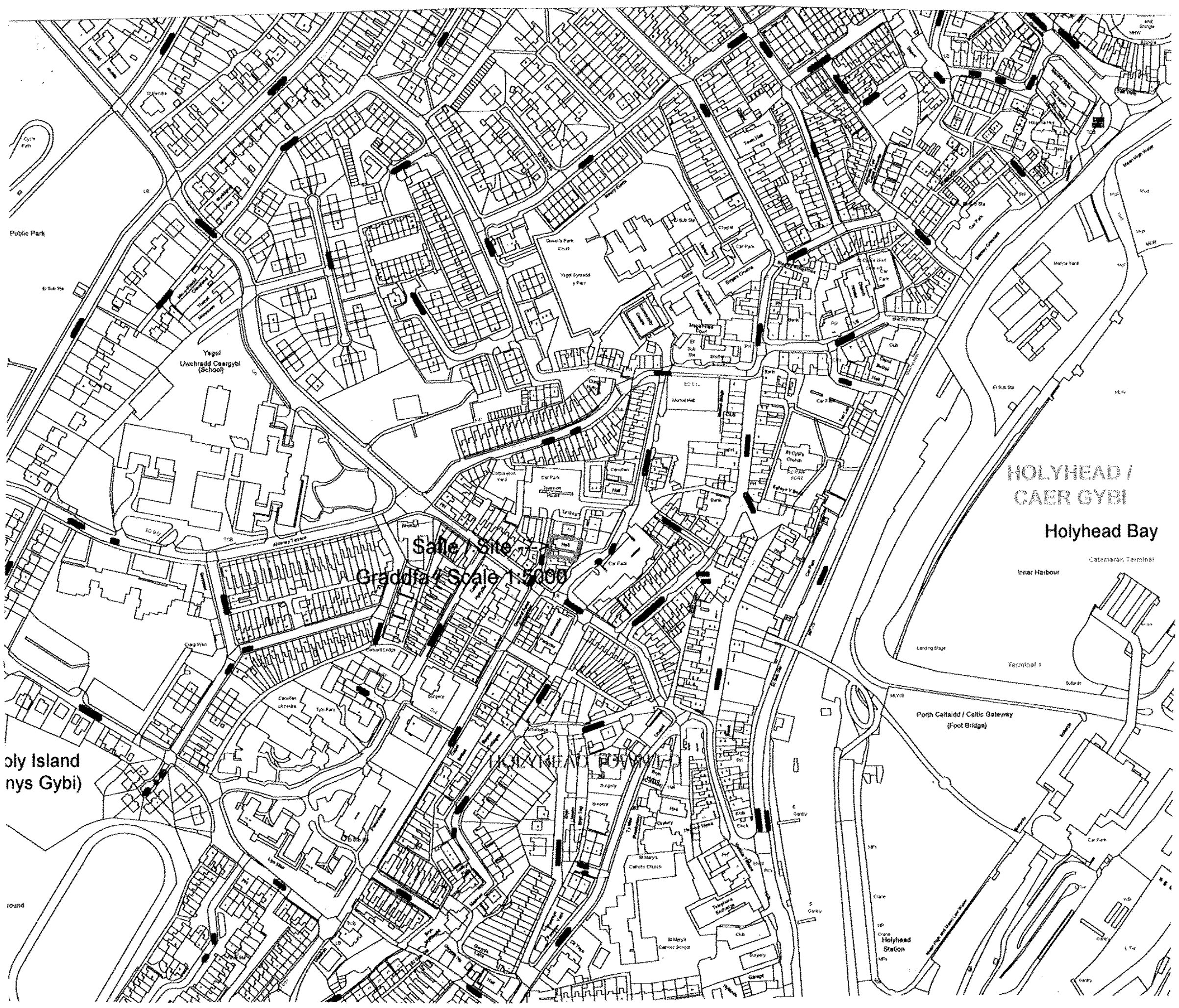
Ymgeisydd Applicant

Mr Brett Collett
BC Services (Anglesey) Ltd
Cerrig Baban
Caergeiliog
Holyhead
Ynys Môn
LL65 3YL

Cais am ganiatâd ardal cadwraeth ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol ynghyd a chodi 9 o fflatiau yn

Application for conservation area consent for the demolition of the existing property together with the erection of 9 apartments at

Old Scout Hall and land adjacent to 2 Garreg Domas, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae partner yr ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr awdurdod lleol.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig ar gyfer Caniatad Ardal Gadwraeth i ddymchwel yr adeiladau presennol ynghyd â chodi 9 o fflatiau yn yr Hen Neuadd Sgowtiaid ac ar dir cyfagos i 2 Carreg Domas, Caergybi.

Mae'r safle ar gyrion canol tref Caergybi o fewn Ardal Gadwraeth dynodedig Caergybi. Mae'r adeilad rhwng dau dy sydd wedi'u rhannu yn fflatiau. Mae tŷ tafarn ar gornel y gyffordd gyda Thomas Street a londrét gyferbyn â safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw a fydd y cynnig yn cadw neu'n gwella cymeriad ac ymddangosiad Ardal Cadwraeth Caergybi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3 – Ardal Gadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru – Chwefror, 2011

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Caergybi.

Cylchlythyr 61/96

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor y Dref – dim gwrthwynebiad

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Gosodwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Chwefror, 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd un llythyr wedi ei dderbyn yn yr Adran yn gofyn i blac gael ei godi ar yr adeilad i gofio bod cysylltiad wedi bod rhwng y safle a mudiad y Sgowtiaid.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C222 – Altro ac ymestyn y Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 27/01/87

19C222A – Cais i newid defnydd yr adeilad i lloches nos dros dro tan Mehefin 1af 2009 yn Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 07/01/09

19C222B – Cais i ddiwygio amod (01) o gais cynllunio rhif 19C222A er mwyn defnyddio'r adeilad fel lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis ychwanegol ar hen safle Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 15/07/09

19C222C - Cais i ddiwygio amod (01) o gais cynllunio rhif 19C222B er mwyn defnyddio'r adeilad fel lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis ychwanegol ar hen safle Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 13/01/10

19C222D – Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd a chodi 9 o fflatiau yn yr Hen Neuadd Sgowtiaid ac ar dir cyfagos i 2 Carreg Domas, Caergybi. Tynnwyd yn ôl 01/04/11

19C222F – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi 9 o fflatiau yn yr Hen Neuadd Sgowtiaid ac ar dir cyfagos i 2 Carreg Domas, Caergybi. – Dim penderfyniad hyd yma.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Effaith ar yr Ardal Gadwraeth - mae'r safle o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Y cymeriad penodol yma yw cymeriad agored gyda strydoedd nad ydynt wedi'u diffinio'n glir. Mae'r adeilad presennol yn un o steil 'Arts and Craft' sydd o ddiddordeb pensaernïol hanesyddol lleol. Mae'r eiddo cyfagos yn deras 3 llawr.

Er bod graddfa a maint yr adeilad arfaethedig yn uwch na'r adeiladau sydd yno ar hyn o bryd, mae'r cynnig yr un uchder a'r tai teras presennol. Mae'r deunyddiau sydd i'w defnyddio i adeiladu'r adeilad yn debyg i'r rhain a geir yn yr ardal.

7. Casgliad

.

Ar y cyfan, ystyrir bod y bwriad yn helpu I ddiogelu cymeriad yr Ardal Gadwraeth.

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.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **19C222F** Application Number

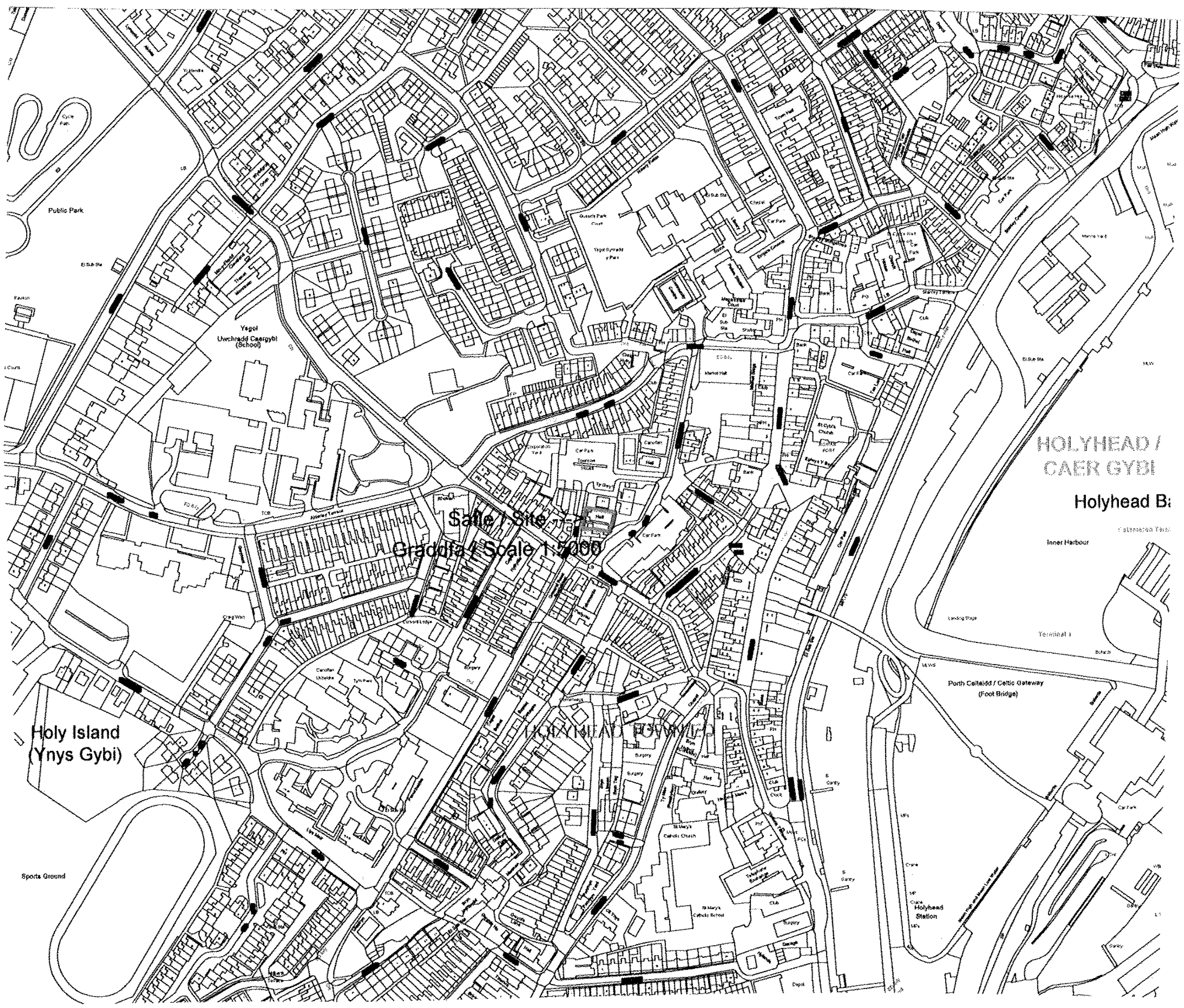
Ymgeisydd Applicant

Mr Brett Collett
BC Services (Anglesey) Ltd
Cerrig Baban
Caergeiliog
Holyhead
Ynys Môn
LL65 3YL

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol ynghyd a chodi 9 o fflatiau yn

Full application for the demolition of the existing property together with the erection of 9 apartments at

Old Scout Hall and land adjacent to 2 Old Garreg Domas, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae partner yr ymgeisydd yn cael ei gyflogi gan yr awdurdod lleol.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais hwn yn ymwneud â dymchwel yr adeilad allanol presennol sydd sownd i 2 Carreg Domas a dymchwel yr hen Neuadd Sgowtiaid ynghyd â chodi adeilad tri llawr ar gyfer creu 9 o fflatiau.

Mae'r safle ar gyrion canol tref Caergybi o fewn Ardal Gadwraeth dynodedig Caergybi. Ceir mynedfa i'r safle trwy'r ddwy fynedfa bresennol i'r maes parcio cyhoeddus sy'n gyfagos. Mae'r adeilad rhwng dau dy sydd wedi'u rhannu yn fflatiau. Mae tŷ tafarn ar gornel y gyffordd gyda Thomas Street a londrét gyferbyn â safle'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw – a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a'r strydlun o amgylch sydd wedi'i ddynodi'n Ardal Gadwraeth Caergybi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 - Anheddau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A2 – Tai
Polisi D3 – Ardal Gadwraeth
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP3 – Datblygiad Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Polisi Cynllunio Cymru – Chwefror, 2011

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Canol Caergybi.

Cylchlythyr 61/96

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor y Dref – dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Dim cyfleusterau parcio wedi'i darparu fel rhan o'r cais, ond mae'r safle yng Nghanol Tref Caergybi gyda meysydd parcio cyhoeddus ar gael yno.

Dŵr Cymru – yn argymell caniatâd amodol

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – yn argymell caniatâd amodol.

Draenio – Sylwadau safonol.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Gosodwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Hydref, 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyr wedi ei dderbyn yn yr Adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C222 – Altro ac ymestyn y Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 27/01/87

19C222A – Cais i newid defnydd yr adeilad i lloches nos dros dro tan Mehefin 1af 2009 yn Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 07/01/09

19C222B – Cais i ddiwygio amod (01) o gais cynllunio rhif 19C222A er mwyn defnyddio'r adeilad fel lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis ychwanegol ar hen safle Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 15/07/09

19C222C - Cais i ddiwygio amod (01) o gais cynllunio rhif 19C222B er mwyn defnyddio'r adeilad fel lloches nos dros dro am gyfnod o 6 mis ychwanegol ar hen safle Neuadd Sgowtiaid, Garreg Domas, Caergybi – Caniatawyd 13/01/10

19C222D – Dymchwel yr eiddo presennol a chodi 9 o apartmentau yn Hen Neuadd y Sgowtiaid ac yn gyfagos i 2 Carreg Domas, Caergybi – Tynnwyd yn ôl 01/04/11.

19C222E/CA – Cais am ganiatad ardal gadwraeth i ddymchwel eiddo a chodi 9 o apartmentau yn

Hen Neuadd y Sgowtiaid a thir ger 2 Carreg Domas, Caergybi – Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yn ystod y broses o wneud penderfyniad ar gais cynllunio 19C222D ystyriwyd y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas sydd wedi'i ddynodi fel Ardal Gadwraeth ac fe dynnwyd y cais yn ôl ar 1 Ebrill 2011. Mae'r cais sydd gerbron i'w ystyried yn awr wedi'i ddiwygio gydag uchder yr adeilad arfaethedig yn cael ei ostwng a'i osod ymhellach yn ôl i'r safle er mwyn lleihau'r effeithiau tebygol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos a'r ardal.

Yr effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Bydd yr adeilad tri llawr arfaethedig wedi'i leoli'n fwy na 11 metr i ffwrdd o gefn yr eiddo cyfagos elwir yn 1 Hill Street. Mae'r eiddo hwn ar lefel is na safle'r cais. Bydd rhan agosaf yr adeilad arfaethedig yn cael ei osod yn ôl ymhellach i mewn i'r safle na'r Neuadd Sgowtiaid cyfredol a bydd tua 2 fetr yn uwch na'r adeilad presennol. Bydd y rhan uchaf o'r adeilad cyfredol yn 3.2 metr yn uwch na'r Neuadd Sgowtiaid sydd yno yn awr.

Mae'r cyngor a geir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwydd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (Adran 9 Agosrwydd Datblygiad) yn dweud y dylid cael o leiaf 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r gofyn hwn oherwydd nad yw'r adeilad arfaethedig yn gorwedd yn union yng nghefn yr eiddo yn 1 Hill Street ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos

Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 2.2 metr i ffwrdd o ochr y fflatiau yn Tŷ Gwyn a bydd tua 3 metr yn uwch na'r fflatiau. Fodd bynnag, does yr un o'r talcenni hyn yn brif ddrychiadau.

Ystyrir, felly, na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid yr eiddo oddi amgylch.

Yr Effaith ar yr Ardal Gadwraeth - Mae'r safle yn yr Ardal Gadwraeth. Y nodwedd benodol yn y lleoliad hwn yw'r cymeriad agored gyda strydoedd amgaeedig heb eu diffinio'n glir ac yn ofodol. Mae'r adeilad cyfredol yn un o fath Arts & Craft ac yn adeilad o ddiddordeb pensaernïol hanesyddol lleol. Fel y dywedwyd uchod mae'r adeilad arfaethedig wedi'i ostwng mewn graddfa i fod fel yr un a gyflwynwyd cyn hyn o dan gais cynllunio cyfeirnod 19C222D. Bydd yr adeilad arfaethedig yn sownd wrth yr eiddo teras tri llawr cyfredol a bydd o'r run uchder a'r adeilad hwnnw.

Bydd dymchwel yr adeilad yn sicrhau na fydd y safle'n mynd a'i ben iddo a bydd, felly, yn cadw cymeriad Ardal Gadwraeth Caergybi.

Bydd y deunyddiau sydd i'w defnyddio i adeiladu'r adeilad yn matsio'r adeiladau oddi amgylch.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos. O bwyso a mesur pethau, bydd dymchwel yr adeilad cyfredol a chodi adeilad wedi'i ddylunio i bwrpas yn cadw cymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

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'r annedd a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru). 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.

(03) 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 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 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

(04) 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 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 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

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

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

(06) 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.

(07) 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.

(08) Cyn y bydd unrhyw waith datblygu yn dechrau (yn cynnwys dymchwel, clirio’r safle neu stripio allan), rhaid gwneud cofnod ffotograffig llawn o’r adeilad yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar gyfer Arolygon Ffotograffig Cyffredinol o Adeiladau 2011. Rhaid i’r cofnod gael ei gymeradwyo gan ymgynghorwyr archeolegol yr

awdurdod cynllunio lleol cyn cael eu rhoi ar adnau yn Archifau Amgylcheddol Hanesyddol rhanbarthol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau sy'n cael eu heffeithio gan y cynigion a bod y cofnod yn cael ei gadw yn y parth cyhoeddus ar gyfer cyfeirio ato ac ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

(09) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (yn cynnwys unrhyw waith styrbio'r ddaear neu glirio'r safle) ond yn unol â manylion archeolegol fydd wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd ac wedi'u cytuno ymlaen llaw gan Ymgynghorydd Archeolegol yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r manylion a'r rhaglen archeolegol wedi hynny gyfarfod â'r holl safonau archeolegol perthnasol a chymeradwyaeth yr Ymgynghorydd Archeolegol. Rhaid i fformat y rhaglen archeolegol ddilyn yr un y manylir arni yn Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2).

Rheswm: Er mwyn sicrhau y gweithredir rhaglen briodol o liniaru archeolegol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2010 a Chylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13/09/11 o dan cais cynllunio rhif. 19C222F.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **33C292** Application Number

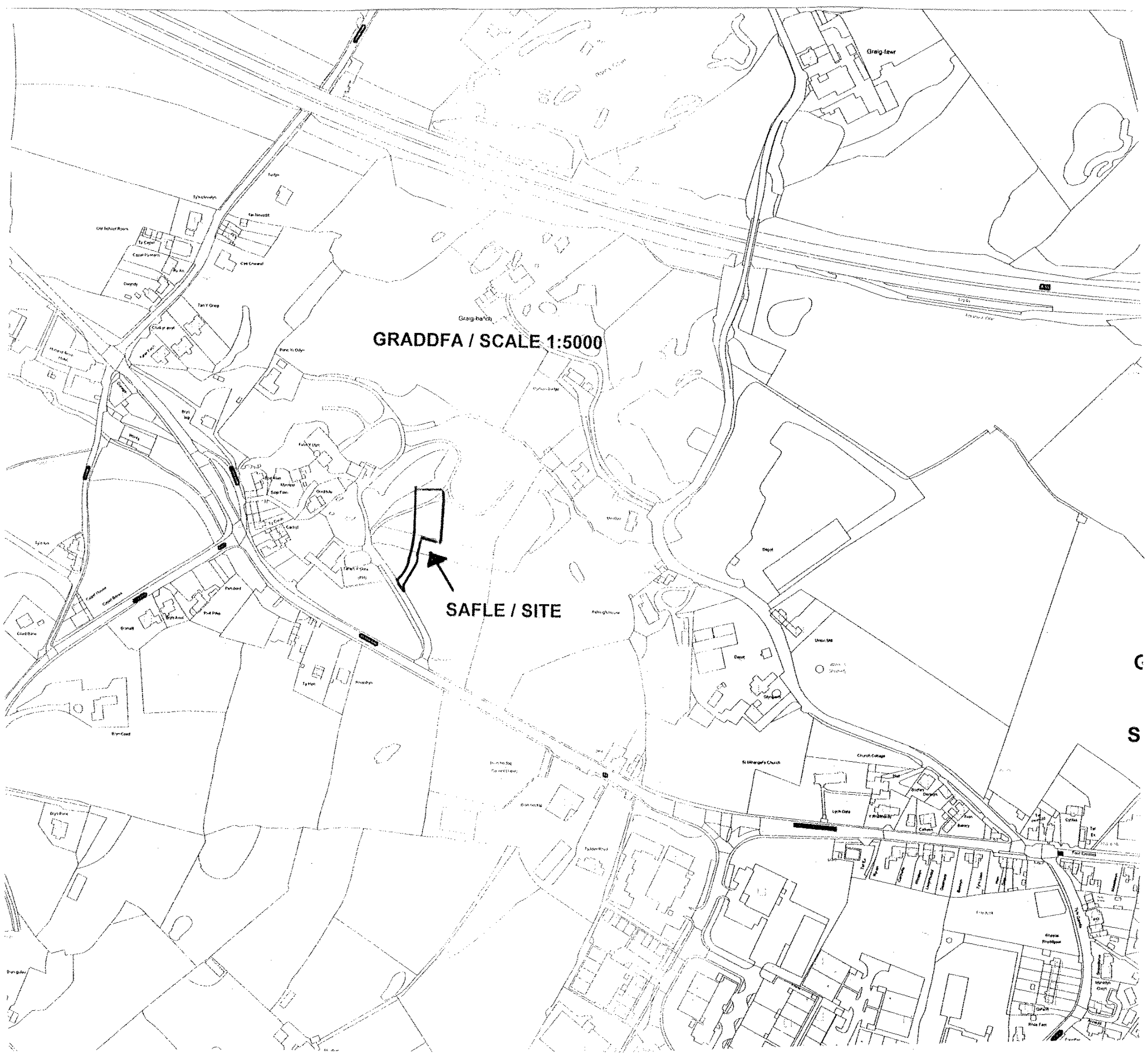
Ymgeisydd Applicant

Mr. Andrew Jones
c/o Design Mix Ltd
4 Hunters Walk
Canal Street
Chester
CH1 4EB

Cais llawn ar gyfer codi annedd dau lawr ar dir ger

Full application for the erection of a two-storey dwelling on land adjacent to

Tafarn y Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod staff sy'n gweithio yn Adran y Rheolwr-gyfarwyddwr.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi ty sengl deulawr. Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r ty tafarn a'r maes carafannau'n cael ei defnyddio ar gyfer y cynnig.

Bwriedir lleoli'r annedd ar dir ger y ty tafarn ac ar dir o flaen y maes carafannau. Mae yna gymysgedd o dai unllawr a deulawr yn y cyffiniau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ynglŷn â'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol ag a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 – Chwefror 2011)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Cefnogi'r cais

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – Yn argymell caniatâd amodol

Priffyrdd – Yn argymell caniatâd amodol

Draenio – Sylwadau safonnol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau i ddeiliaid eiddo cyfagos. Dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Tachwedd, 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C127 – Newid defnydd o safle carafanau symudol i safle carafanau statig yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Gwrthod 27/06/91

33C127A – Newid defnydd rhan o'r safle yn cynnwys 15 carafan symudol i garafanau statig ar OS 4533 gan adael cyfanswm o 20 carafan symudol ar gweddill y safle yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 03/06/92. Cyrundeb 106 (nifer y carafannau ar y safle) 21/05/92

33C127B – Newid defnydd yr annedd presennol i clwb y safle ynghyd a creu estyniad i'r safle carafannau ar gyfer cael lle i 25 o carafannau symudol ychwanegol yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 06/03/01

33C127C – Diwygio amod (10) ar gais cynllunio 33C127B er mwyn i'r cyfleusterau yn clwb y safle cael eu defnyddio gan aelodau sydd ddim yn garafanwyr yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 06/03/01

33C127D – Ymestyn y cwrtil ynghyd ag addasu ac ehangu clwb y safle yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 21/08/03

33C127E – Dileu amod (10) o gais cynllunio 33C127B sef 'Dim ond pobl sy'n aros ym Maes Carafannau Mornest sy'n cael defnyddio'r cyfleusterau yn y clwb', er mwyn defnyddio y clwb gwledig fel ty tafarn cyhoeddus yn Clwb Gwledig Mornest, Pentre Berw. Caniatau 06/05/04

33C127F – Cais i newid defnydd yr iard i fod yn iard storfa yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 22/12/04

33C127G - Addasu ac ehangu (rhannol ol-weithredol) y ty tafarn presennol ynghyd a chreu estyniad i'r man parcio yn Tafarn y Gors, Pentre Berw. Caniatau 05/07/07

33C293 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd dau lawr ar dir ger Tafarn y Gors, Pentre Berw. Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r safle ym mhentref Pentre Berw sydd wedi'i ddynodi yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ar gyfer datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin y pentref. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Pentre Berw fel y cafodd ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Fodd bynnag, oherwydd bod y cais yn un am annedd sengl, rhoddir mwy o bwyslais ar Gynllun Lleol Ynys Môn. Oherwydd bod y safle yn ymyl y rhan ddatblygedig o'r anheddiad, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos – Nid oes unrhyw eiddo yn union wrth ymyl safle'r cais. Mae'r eiddo agosaf ragor na 140 metr i ffwrdd o safle'r cais ac o'r herwydd, ni fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli o fewn pentref Pentre Berw ac y mae'n cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol. Mae yna ddigon o le ar y safle i allu cymryd yr annedd arfaethedig heb effeithio ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

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 ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

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

(03) 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.

(04) 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.

(05) 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.

(06) 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 gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru

Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). 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.

(07) 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 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 (Fersiwn 3).

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

(08) 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 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 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

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

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/11/11 o dan cais cynllunio rhif 33C292.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **33C293** Application Number

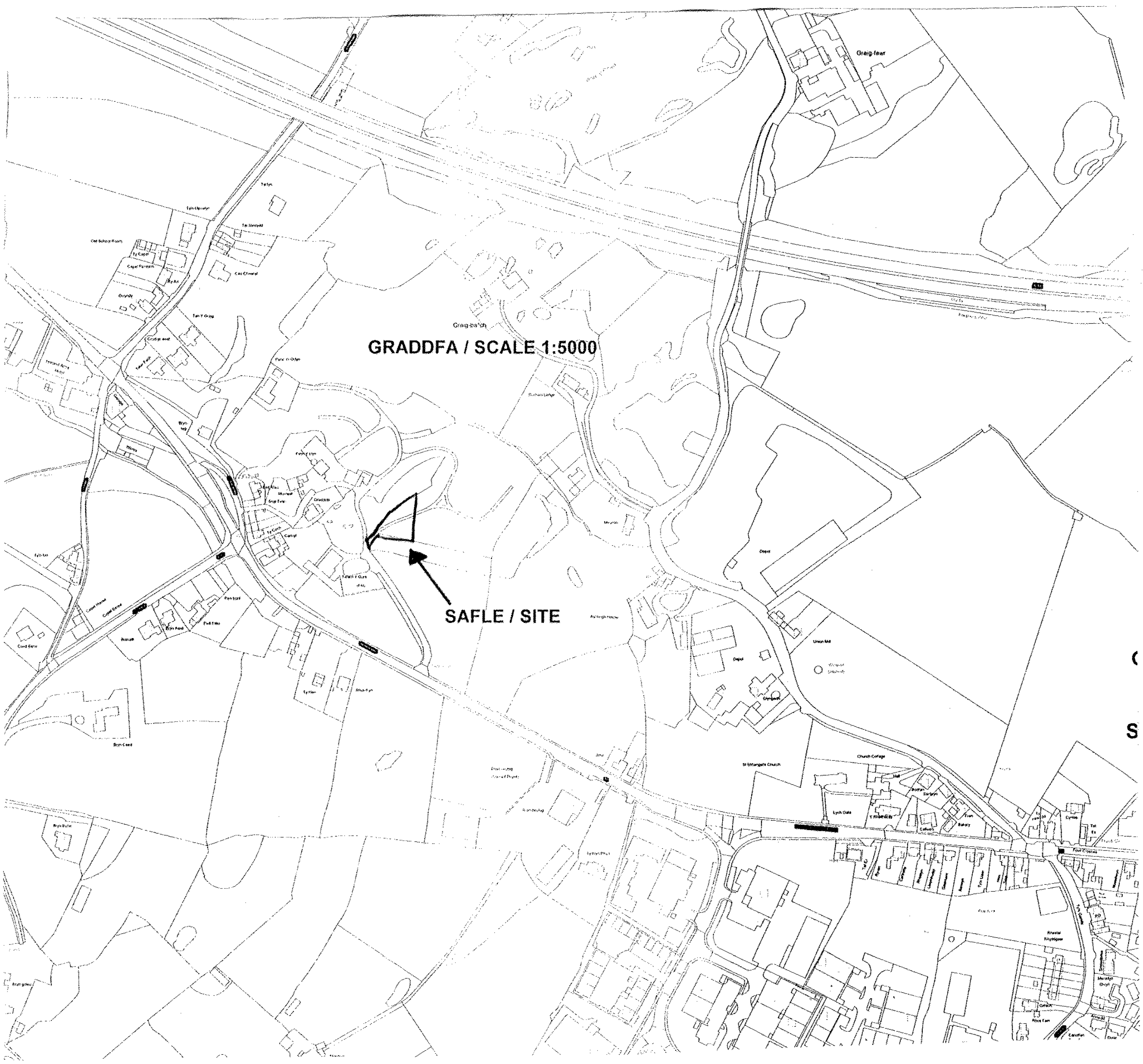
Ymgeisydd Applicant

Mr. Daniel Jones
c/o Design Mix Ltd
4 Hunters Walk
Canal Street
Chester
CH1 4EB

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd dau lawr ar dir ger

Full application for the erection of a two-storey dwelling on land adjacent to

Tafarn y Gors, Pentre Berw



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn aelod o staff sy'n gweithio i'r awdurdod.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn gais llawn i godi ty sengl deulawr. Bydd y fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r ty tafarn a'r maes carafannau'n cael ei defnyddio ar gyfer y cynnig.

Bwriedir lleoli'r annedd ar dir ger y ty tafarn ac ar dir o flaen y maes carafannau. Mae yna gymysgedd o dai unllawr a deulawr yn y cyffiniau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion ynglŷn â'r cais yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol ag a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi
Polisi SG4 – Gwaredu Carthffosiaeth
Polisi SG6 – Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 – Chwefror 2011)
Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 10/99 – Defnyddio Carthffosiaeth gyda Thanciau Septig mewn Datblygiadau newydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Cefnogi'r cais

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yn hyn.

Dwr Cymru – Yn argymell caniatâd amodol

Priffyrdd – Yn argymell caniatâd amodol

Draenio – Sylwadau safonnol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau i ddeiliaid eiddo cyfagos. Dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 30 Tachwedd, 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

33C127 – Newid defnydd o safle carafanau symudol i safle carafanau statig yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Gwrthod 27/06/91

33C127A – Newid defnydd rhan o'r safle yn cynnwys 15 carafan symudol i garafanau statig ar OS 4533 gan adael cyfanswm o 20 carafan symudol ar gweddill y safle yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 03/06/92. Cyrundeb 106 (nifer y carafannau ar y safle) 21/05/92

33C127B – Newid defnydd yr annedd presennol i clwb y safle ynghyd a creu estyniad i'r safle carafannau ar gyfer cael lle i 25 o carafannau symudol ychwanegol yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 06/03/01

33C127C – Diwygio amod (10) ar gais cynllunio 33C127B er mwyn i'r cyfleusterau yn clwb y safle cael eu defnyddio gan aelodau sydd ddim yn garafanwyr yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 06/03/01

33C127D – Ymestyn y cwrtil ynghyd ag addasu ac ehangu clwb y safle yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 21/08/03

33C127E – Dileu amod (10) o gais cynllunio 33C127B sef 'Dim ond pobl sy'n aros ym Maes Carafannau Mornest sy'n cael defnyddio'r cyfleusterau yn y clwb', er mwyn defnyddio y clwb gwledig fel ty tafarn cyhoeddus yn Clwb Gwledig Mornest, Pentre Berw. Caniatau 06/05/04

33C127F – Cais i newid defnydd yr iard i fod yn iard storfa yn Mornest Caravan Park, Pentre Berw. Caniatau 22/12/04

33C127G - Addasu ac ehangu (rhannol ol-weithredol) y ty tafarn presennol ynghyd a chreu estyniad i'r man parcio yn Tafarn y Gors, Pentre Berw. Caniatau 05/07/07

33C292 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd dau lawr ar dir ger Tafarn y Gors, Pentre Berw. Dim penderfyniad hyd yn hyn.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Mae'r safle ym mhentref Pentre Berw sydd wedi'i ddynodi yn anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ar gyfer datblygu plotiau unigol o fewn neu ar ffin y pentref. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Pentre Berw fel y cafodd ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Fodd bynnag, oherwydd bod y cais yn un am annedd sengl, rhoddir mwy o bwyslais ar Gynllun Lleol Ynys Môn. Oherwydd bod y safle yn rhan ddatblygedig y pentref, mae'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Nid oes unrhyw eiddo yn union yn ymyl safle'r cais. Mae'r eiddo agosaf ragor na 140 metr i ffwrdd o safle'r cais ac o'r herwydd, ni fydd y cais yn cael effaith andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig wedi'i leoli o fewn pentref Pentre Berw ac y mae'n cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol. Mae yna ddigon o le ar y safle i allu cymryd yr annedd arfaethedig heb effeithio ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

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 ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

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

(03) 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.

(04) 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.

(05) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion(1) fel a gymeradwywyd (2) fel a gyflwynwyd (3) fel a ddangoswyd 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.

(06) 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 gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru). 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.

(07) 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 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 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

(08) 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 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 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3), (neu unrhyw beth cyfwerth wedi hynny ac/neu safon fydd mewn grym ar amser y cofrestru).

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

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 03/11/11 o dan cais cynllunio rhif 33C293.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

11.6 Gweddill y Ceisiadau — Remainder Applications

Rhif y Cais: **34C625** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Stephen Owen
c/o Design Mix Ltd
4 Hunters Walk
Canal Street
Chester
CH1 4EB

Addasu ac ehangu ynghyd a dymchwel y modurdy presennol yn

Alterations and extensions together with the demolition of existing garage at

30, Eithinog, Tan Capel, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais gan Swyddogion y Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 Y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Annedd pâr yw safle'r cais ar Stad Tan Capel, Llangefni.

Mae'r cais yn golygu dymchwel y garej gyfredol sydd yn sownd wrth gefn yr eiddo a chodi estyniad deulawr yng nghefn a ger ochr yr annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Mater allweddol yw – a yw'r gwaith altro ac ymestyn arfaethedig yn dderbyniol o ran graddfa a dyluniad ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyfredinol
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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Sylwadau

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Gofyn am ddangos y llefydd parcio ar y cynlluniau a gyflwynwyd – disgwylir am y cynlluniau hyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio – Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

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

- Mae'r eiddo cyfagos tua 2m yn uwch na safle'r cais ac fe fydd yr estyniad arfaethedig yn dod o fewn 150mm i'r terfyn. Pryder y gall y gwaith i wneud y sylfaeni darfu ar yr eiddo cyfagos a hefyd sut y bydd wal yr estyniad a wal yr eiddo cyfagos yn cael eu cynnal a'u cadw gan na fydd ond bwlch o 150mm rhwng y ddwy wal.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod:

- Fe ddywedwyd wrth yr ymgeiswyr am y pryderon hyn a byd yn sicrhau na fydd y gwaith arfaethedig yn tanseilio integriti'r eiddo cyfagos, ond yn y pen draw mae'r baich yn gorwedd gyda'r ymgeisydd i sicrhau na fydd y gwaith arfaethedig yn achosi unrhyw niwed i eiddo cyfagos a bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â darpariaethau Deddf Wal Gydrannol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y bwriad yw dymchwel y garej gyfredol yn y cefn a chodi estyniad deulawr yng nghefn a ger ochr yr eiddo lle ceir cegin / ystafell fwyta wedi'u hymestyn ac ystafell amlbwrpas ar y llawr isaf ac estyniad i'r llofft gyfredol yn cynnwys en-suite a llofft ychwanegol i'r llawr cyntaf.

Ystyrir fod safle, dyluniad, graddfa a deunyddiau'r estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac nid ydym o'r farn y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar eiddo preswyl cyfagos oherwydd gorgysgodi, dominyddu neu golli preifatrwydd, o osod amodau.

7. Casgliad

Ystyrir fod y bwriad 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) 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 nail ben y balcony arfaethedig.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

(04) Mae Carthffos gyhoeddus gwared a charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol – Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf Diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(05) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 26.9.11 o dan cais cynllunio rhif. 34C625.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 – Parcio Ceir
31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

TAN12: Dylunio

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim.

11.7 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **36C63G** Application Number

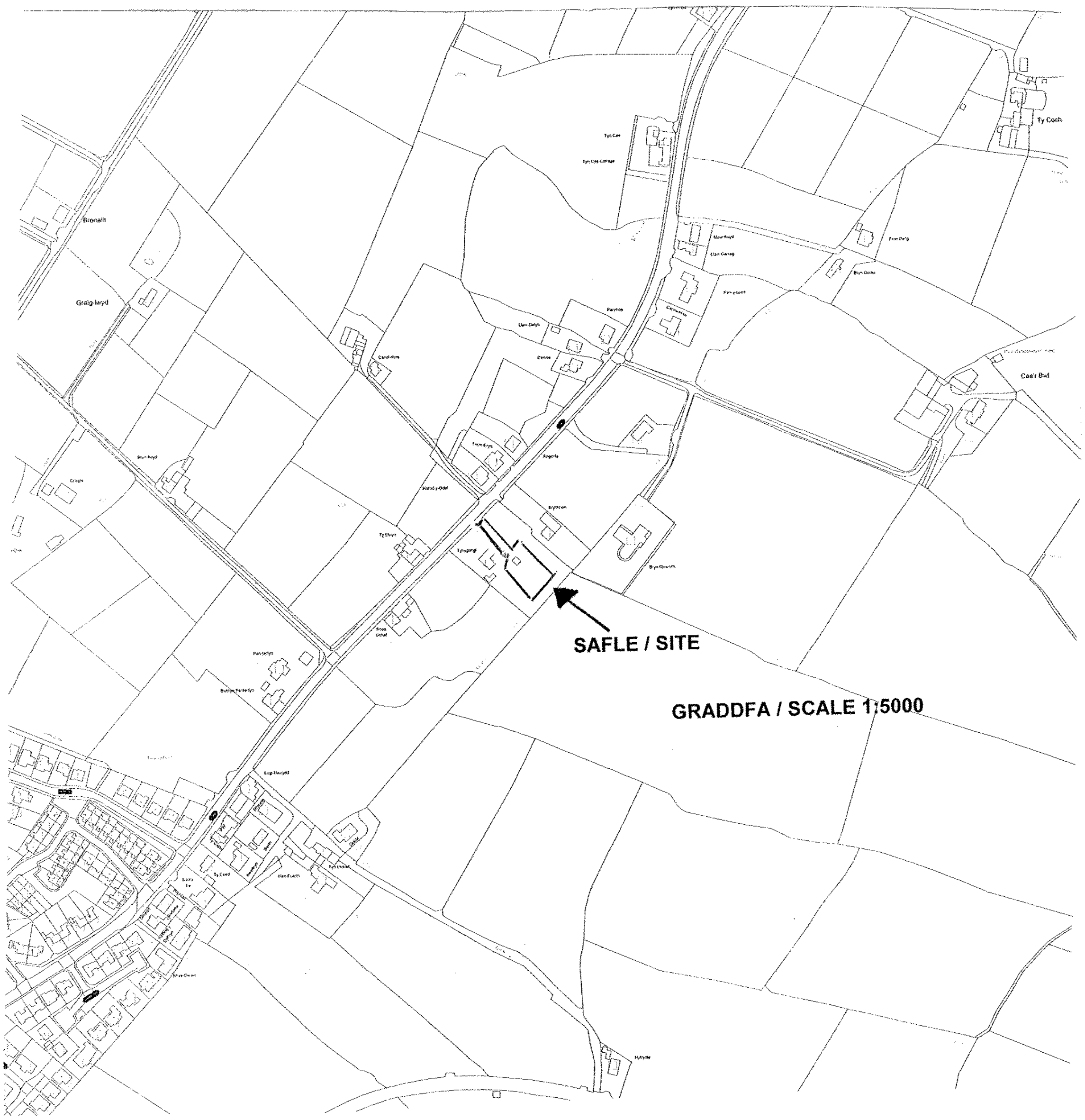
Ymgeisydd Applicant

Mr. & Mrs. Griffiths
c/o Eric Hughes
Morwel
20 Trem y Foel
Felinheli.
LL56 4UZ

Cais llawn i newid defnydd y modurdy i annedd ynghyd ag addasu ac ehangu yn

Full application for the change of use of garage into a dwelling together with alterations and extensions at

Tyn y Gongl, Rhostrehwfa



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei wneud gan berthyn i un o Swyddogion yr Awdurdod.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle y mae wnelo'r cais â fo yn cynnwys hen garej ac uned breswyl o fewn cwrtil yr annedd sy'n wynebu priffordd y B4422 rhwng Llangefni a Rhostrehwfa.

Mae'r cynnig yn ymwneud ag addasu'r hen garej a'r uned breswyl, sydd â llawr gwaelod a llawr uwch, yn uned a fydd yn un breswyl yn unig. Bydd y llawr uchaf yn cael ei ddefnyddio fel dwy lofft ac ystafell ymolchi tra bydd y llawr isaf yn cael ei ddefnyddio fel cegin, cawod a thoiled ac ystafelloedd byw. Bwriedir codi estyniad unllawr yng nghefn yr adeilad. Bwriedir gosod drws newydd i'r ardal aml bwrpas, ystafell gyda chawod a ffenestr y gegin yn y drychiad mwyaf gogleddol sy'n wynebu'r eiddo agosaf yn Bryntirion; bwriedir rhoi drws patio yn lle'r ffenestr bresennol yn y llawr isaf yn drychiad deheuol; bydd drysau'r garej fel ag y maent yn awr yn ffrynt yr eiddo yn cael ei newid am ddrws i roi mynedfa a ffenestr sgwâr o dan do canopi; mae tair ffenestr bresennol yn cael eu newid am ffenestri dormer a gosodir un ffenestr arall, bwriedir cael estyniad bychan yn y cefn yn mesur tua 4x8.5m ar y cynllun, o dan do fflat gyda golau llusern. Mae'r adeilad gyfredol yn mesur 8x9m ar y cynllun gydag uchder crib o 6m gyda'r gwagle wedi'i drefnu ar ddau lawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda pholisïau addasu.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 55 – Addasiadau

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP8 – Addasiadau Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol Esblygol – Addasiadau mewn Ardaloedd Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – yn cefnogi'r cais

Dŵr Cymru – dim gwrthwynebiad gydag amodau

Priffyrdd – awgrymu amodau

Draenio – manylion yn ymddangos yn foddhaol

Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennau'r adroddiad

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Gosodwyd rhybudd safle ger y safle ac anfonwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 7 Rhagfyr 2011. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw sylwadau wedi'u dderbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

V855H – Codi garej/gweithdy preifat yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 14.9.77.

V895M – Codi garej breifat ar dir yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 24.12.81

V/895N – Newid defnydd garej/gweithdy yn uned breswyl yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 20.1.82.

36C63 – Ffurfio mynedfa amaethyddol yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 30.9.87.

36C63A – Dymchwel y garej bresennol a chdoi garej ddwbl ar y safle yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 9.5.97.

36C63B – Codi ystafell haul yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu – 13.9.01.

36C63C – Codi annedd ar dir ger Tynygongl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 7.9.06.

36C63D – Cais amlinellol i godi annedd ar dir yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Gwrthod – 6.11.08.

36C63E – Cais amlinellol i godi annedd a garej ar dir yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Gwrthodwyd – 4.2.10

36C63F – Newid defnydd rhan o garej yn uned breswyl yn Tynygongl, Rhostrehwfa – Caniatáu 23.07.10.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Roedd y caniatâd gwreiddiol ar gyfer y garej a gymeradwywyd ar 9 Mai 1997 o dan gais cynllunio rhif 36C63A yn cynnwys amod yn dweud na châi ei ddefnyddio ond fel garej breifat yn ategol i fwynhad yr eiddo elwir yn Tynygongl, Rhostrehwfa ac nid ar gyfer unrhyw ddefnydd masnachol na busnes o fath yn y byd. Nid yw hyn, fodd bynnag, yn rhwystro iddo gael ei ddefnyddio i bwrpasau eraill yn amodol ar dderbyn y caniatâd cynllunio perthnasol. Roedd y caniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeirnod 36C63F yn caniatáu cadw rhan o'r adeilad fel garej tra roedd y gweddill i'w ddefnyddio i bwrpasau preswyl. Mae'r cais sydd o dan ystyriaeth ar hyn o bryd yn un i addasu'r strwythur cyfan i ddefnydd preswyl ynghyd ag estyniad bychan.

Er mwyn egluro pethau, fe ddylai'r Aelodau wybod mai'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yw'r prif eiddo preswyl, garej arall y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddi yn 1982 a'i haddasu i'w defnyddio gan aelod o'r teulu, yn ogystal â'r garej sy'n destun y cais presennol.

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae Polisi 55 Cynllun Lleol a Pholisi HP8 o'r CDU a Stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau i ddefnydd preswyl a defnydd gwyliau cyn belled ag y bo'r gwaith hwnnw yn bodloni'r meini

prawf a restrir isod:

Polisi 55

“Bydd caniatâd yn cael ei roddi i droi adeilad sydd eisoes yn bod, a hwnnw heb fod mewn pentref nac ar gyrion pentref, yn dy aned neu lety gwyliau, os yw’r:-

i. Adeilad yn ddigon sad a chadarn ac yn un y mae modd ei addasu heb wneud gwaith adeiladu newydd a sylweddol neu heb godi estyniad sy’n cyfateb i godi tŷ newydd.

ii. Nodweddion dymunol yr adeilad yn cael eu diogelu ac lle mae’r nodweddion o bwysigrwydd hanesyddol neu bensaernïol yn cael eu cadw.
iii. Gwaith addasu yn adlewyrchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr hen adeilad ac yn golygu gwaith altro bychan yn unig yn allanol, onid oes mod dangos y bydd gwedd yr adeilad yn cael ei wella’n sylweddol.
iv. Cynnig, gan gynnwys y libart ynghlwm wrth a’r gwasanaethau, ddim yn ymwthio’n annymunol i’r tirlun nac yn amharu ar brydferthwch y cyffiniau.
v. Darpariaeth ar gyfer mynedfa, cyfleusterau parcio, llecyn agored a threfniadau carthffosiaeth i gyd yn foddhaol.”

Mae Polisi HP8 yr union yr un fath o ran cynnwys.

O safbwynt polisi felly rhaid edrych ar y cais hwn fel datblygiad yn y cefn gwlad.

Mae cyngor y Llywodraeth i’w weld ym Mharagraff 12 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6: Datblygu Amaethyddol a Gwledig (2000) sy’n dweud:

“Wrth asesu ceisiadau cynllunio ar gyfer ailddefnyddio neu addasu adeilad gwledig, dylid rhoi’r prif ystyriaethau i natur a graddfa’r defnydd arfaethedig newydd ac a ydynt yn dderbyniol ar gyfer yr adeilad yn nhermau cynllunio. Fel rheol, ni ddylai fod angen ystyried a oes angen yr adeilad bellach at y dibenion amaethyddol a wneir ohono ar hyn o bryd neu at ddibenion eraill (er yn achos adeilad amaethyddol sydd â thenantiaid, dylid ystyried gwerth y defnydd a wneir ohono ar hyn o bryd yn nhermau cynllunio).”

Bu’r rhan fwyaf o’r achosion a gyflwynwyd i’r Awdurdod yn y gorffennol yn rhai i addasu adeiladau allanol traddodiadol ond mae polisi a phrofiad yn profi nad yw ceisiadau i addasu adeiladau modern wedi eu cau allan rhag cael eu hystyried. Er hynny, mae’n rhaid trin cais i addasu adeilad gweddol ddiweddar yn ofalus oherwydd fe allai gael ei weld, o bosibl, fel ymdrech i gael rownd y polisi presennol o gyfyngu ar unrhyw ddatblygu yn y cefn gwlad.

Er hynny, mae dadansoddiad o benderfyniadau apêl yn dangos bod yr Arolygaeth wedi edrych yn ffafriol ar y math hwn o gais. Tros y ddegawd ddiwethaf fe gafwyd dwy apêl oedd yn debyg iawn ac fe gafodd y ddwy eu caniatáu.

(i) 49C175B i addasu stabl 15 oed i ddefnydd preswyl yn y Fali – fe’i gwrthodwyd yn 2009 oherwydd bod y cynnig yn ymwthio i’r dirwedd. Ni chafodd y cais ei wrthod am nad oedd yr adeilad cymharol newydd hwn yn addas i gael ei addasu.

(ii) 36C168A oedd yn gais i addasu adeilad modern un blocyn o drwch i bwrpasau preswyl ac fe gafodd ei ganiatau yn 1999 oherwydd nad oedd yn bell oddi wrth ddatblygiadau eraill, ac na fyddai’n ymestyn y datblygiad i mewn i’r cefn gwlad a’i fod yn bodloni pob un o’r 5 maen prawf ym Mholisi 55.

Fe roddodd y Pwyllgor Cynllunio ganiatâd i addasu stabl 6 oed yn Llanfairpwll (31C27G) yn 2007 ar y sail ei fod yn cydymffurfio gyda’r polisïau presennol ac nad oes yna unrhyw reol yn erbyn addasu yn fuan adeilad a

gafodd ganiatad cynllunio.

Rhoddir sylw i'r pwynt yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol Esblygol y Cyngor 'Addasiadau mewn Ardaloedd Gwledig' ym mharagraff 8.12.11 lle dywedir 'mae sgôp i newid defnydd adeiladau mwy modern lle gellir sefydlu nad yw'r defnydd cyfredol yn cael ei wneud ohono mwyach'. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau "bod oddeutu 60% o'r adeilad cyfredol yn cael ei ddefnyddio i bwrpas preswyl yn unol â'r Caniatâd Cynllunio a roddwyd ar 23 Gorffennaf 2010 (Cyf: 36C63F). Mae rhan weddilliol yr adeilad yn cael ei defnyddio fel lle storio yn unig sy'n gysylltiedig â'r uned breswyl gyfannol. Nid yw'n cael ei defnyddio fel garej mwyach".

Y mater i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried yma yw ceisio cydbwyso ystyriaethau polisi ac ystyriaethau eraill sydd o bwys wrth ddod i gasgliad ar y cais. Mae'r ychydig o dystiolaeth sydd i'w gael ynglŷn ag apeliadau yn nodi y byddai Arolygwr mae'n debyg yn cefnogi'r cais a hynny'n seiliedig ar benderfyniadau blaenorol. Fel yn achos y cais yn Llanfairpwll (31C27G), fe roddodd yr aelodau ar y pryd ganiatad er gwaethaf argymhelliad cryf i wrthod.

O ran cynaliadwyaeth mae i'r cynnig presennol y fantais o fod yn agos at gludiant cyhoeddus, at waith a chanolfannau gwasanaeth.

O safbwynt y materion technegol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad o safbwynt integriti strwythurol yr adeilad ac asesiad ecolegol o strwythur, fe gafodd yr adeilad ei archwilio a bu'n destun y cais rheoliadau adeiladu ym mis Gorffennaf 1999 pan gafodd ei ganiatáu.

Mae'r adeilad presennol yn cael ei defnyddio'n ategol i fwynhad yr annedd,a ganiatawyd dan rif cyfeirnod 36C63F. Fe adeiladwyd y garej gyda thrwch dau flocyn a lle gwag yn y canol a hynny ar graig ac fe'i dyluniwyd ac fe'i hadeiladwyd i gymryd hyn i ystyriaeth.

Y mae'n beth digon naturiol i ofyn am arolwg strwythurol ar adeiladau allanol traddodiadol ond mae cofnodiadau yn y swyddfa'n dangos nad hyn fu'r achos bob amser gydag adeiladau modern oherwydd fe ymddengys bod swyddogion achos unigol wedi cymryd agwedd fwy pragmataidd ac nad oedd integriti strwythurol adeiladau modern yn rhywbeth oedd yn cael ei ystyried yn broblem. Yn seiliedig ar archwiliad o'r adeilad a'r ffaith bod y garej wedi derbyn caniatâd Rheoliad Adeiladu pan gafodd ei hadeiladu, rydym yn derbyn bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda maen prawf (1) ym Mholisi 55. Cafodd yr egwyddor hon ei derbyn yn y caniatâd blaenorol 36C63F. Roedd y maen prawf hefyd yn gofyn am i'r adeilad fod yn un addas i'w addasu heb waith ailadeiladu neu ymestyn fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd. Ni fwriedir gwneud unrhyw waith adeiladu. Mae'r estyniad yn y cefn yn llai o ran maint ac uchder na'r prif adeilad ac mae'n cynrychioli estyniad o 47% o ran troedbrint. Mae'r defnydd y bwriedir ei wneud o'r estyniad a'i faint mewn perthynas â'r adeilad presennol yn rhai na fyddant yn cyfateb i estyniad eang fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd. . Dylid cadw mewn cof mai defnydd preswyl sy'n cael ei wneud ar hyn bryd o ran fawr o'r strwythur a bod y gofod gweddilliol yn gysylltiedig â'r defnydd hwnnw. O safbwynt asesiad ecolegol o'r adeilad, mae swyddogion yn yr un ffordd wedi mabwysiadu agwedd bragmataidd ac wedi asesu adeiladau modern yn wahanol oherwydd eu bod yn annhebygol y byddai ystlumod ac ati ynddynt. Mae ymgynghori mewnol yn cadarnhau na fyddai lleoliad ac oed yr adeilad yn arwain at gais am arolwg ystlumod gan na fyddai'n gymwys ar gyfer cais o'r fath yn y Rhestr Sbarduno Cadwraeth Ystlumod.

O safbwynt maen prawf (ii) Polisi 55, mae nodweddion yr adeilad yn cael eu cadw yn y cynnig. Nid oes iddo unrhyw nodweddion o bwys yn hanesyddol nac yn bensaernïol y dylid eu diogelu. Mewn perthynas â maen prawf (iii), mae'r cynllun addasu yn parchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad presennol (er enghraifft mae triniaeth allanol yr estyniad yn adlewyrchu'r deunyddiau gorffen sy'n bodoli; mae'r adeilad wedi'i osod i ffwrdd oddi wrth yr annedd bresennol ac y mae ei osodiad yn cael ei barchu mewn perthynas â gosod y cwrtil arfaethedig allan). Bwriedir gwneud rhai newidiadau i'r ffenestri sydd yno ar hyn o bryd a bwriedir gwneud rhai agoriadau newydd, a'r bwriad yw gosod ffenestri dormer yn lle rhai presennol. Nid yw'r maen prawf ond

yn gofyn am waith altro allanol bychan ond mae'n caniatáu i hyn gael ei roi i'r naill ochr lle y byddid yn sicrhau gwelliant sylweddol yn edrychiad yr adeilad. Mae'r ffenestri dormer yn gweddu i'r adeilad ac yn adlewyrchu'r steil bensaernïol leol ac yn helpu i'r cynllun doddi i mewn gyda'r adeiladau eraill sydd o'i gwmpas fel uned breswyl. Mae estyniadau allanol eraill yn rhoi naws mwy domestig i'r cynnig. Yn gyffredinol, mae edrychiad yr adeilad yn cael ei wella gan y newidiadau. Mae maen prawf (iv) yn dweud na ddylai'r cynnig, gan gynnwys ei gwrtil, gyfateb i ymwthiad annymunol i'r tirlun ac na fyddai'n niweidio mwynderau'r lleoliad. Bydd y cynnig ei hun yn adlewyrchu'r steil bensaernïol leol o safbwynt ei edrychiad allanol. Mae i'r eiddo yn Tynygongl ddigon o le i gael lle mwynderol preifat a lle parcio a throi i'r ddau eiddo heb fod yn niweidiol i'w gilydd nac i fwynderau'r ardal. Mae cwrtil y cynnig yn un y gellir ei weld wedi'i gynnwys o fewn y safle. Mae'r cynnig yn cael ei wahanu oddi wrth eiddo cyfagos yn Bryntirion a Bryn Gwenith gan drac sydd wedi gordyfu. Mae'r pellter o Bryn Gwenith yn ddigon fel na fydd unrhyw faterion fel edrych trosodd neu golli preifatrwydd yn digwydd. Mae'r adeilad wedi'i osod ochr yn ochr â'r adeilad yn Bryntiron, ond unwaith yn rhagor, mae'r pellter gwahanu a'r defnydd a wneir o'r ystafelloedd yn y cynnig yn rhai sy'n penderfynu na fydd unrhyw broblemau preifatrwydd yn codi. Mewn perthynas â maen prawf (v) Polisi 55, mae'r cynllun yn darparu mynediad boddhaol, llecyn mwynderol, parcio a threfniadau carthffosiaeth. Unwaith yn rhagor, rhaid cofio bod yr adeilad eisoes yn cael ei ddefnyddio i bwrpasau preswyl.

O safbwynt materion priffyrdd a thechnegol, ni chodwyd unrhyw faterion ac mae'r manylion yn dderbyniol gydag amodau.

7. Casgliad

Mae'r cais sydd wedi'i gyflwyno wedi cael ei asesu'n ofalus gan dalu sylw i'r polisïau perthnasol ac ystyriaethau eraill o bwys. O ymchwilio'r dystiolaeth sydd ar gael nid yw materion polisi yn rhwystro i rywun addasu adeiladau modern ac mae penderfyniadau ar apêl, er yn brin, wedi bod o blaid datblygiadau o'r fath. O safbwynt materion eraill o bwys, nid oes unrhyw faterion wedi'u codi fyddai'n gwarantu gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gyda'r amodau a ganlyn:

(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) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: I amddiffyn mwynderau preswylwyr tai cyfagos.

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

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

(04) 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.

(05) 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.

(06) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 02/11/11 o dan cais cynllunio rhif. 36C63G.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 31: Tirlun
Polisi 35: Cadwraeth Natur

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D3: Ardaloedd cadwraeth tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (Mehefin 2010)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio.

11.8 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

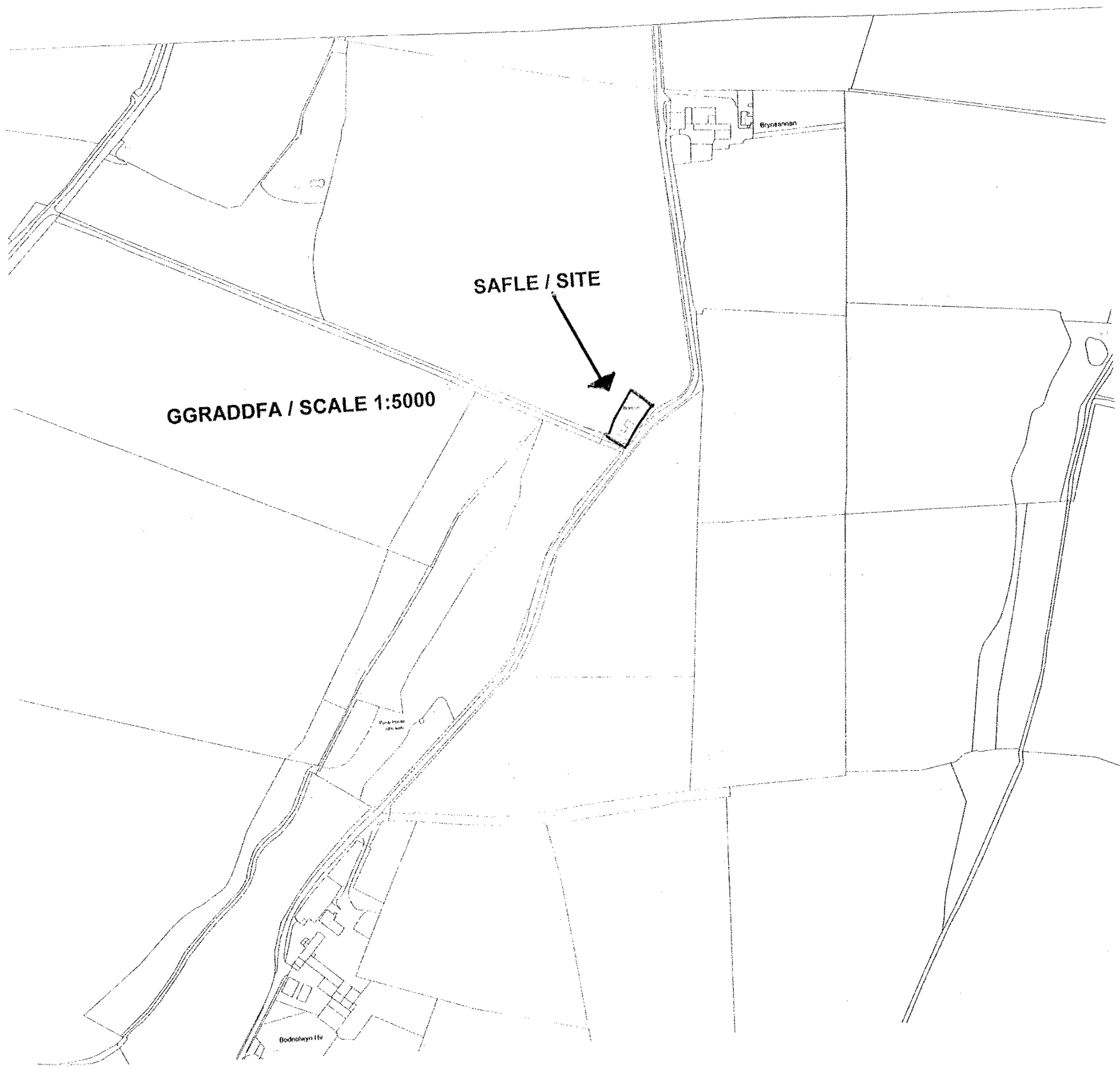
Rhif y Cais: **47C116A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Miss D. Owen
Bronwen
Llantrisant
Caergybi
LL65 4TW

Cais llawn i addasu ac ehangu yn Full application for alterations and extensions at

Bronwen, Llantrisant



Pwyllgor Cynllunio: 07/12/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(EH)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio Cyngor Sir Ynys Môn.

Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.19.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Eiddo wedi'i addasu yw'r safle ac fe roddwyd caniatâd iddo fis Ebrill 2007 fel tŷ annedd ac mae wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored.

Cais yw hwn i greu estyniad llofft ar ochr yr eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r estyniad a fwriedir yn tanseilio polisïau'r Cyngor ar addasiadau gwledig.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 55 – Addasu

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

HP8 – Addasiadau gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Draenio: Sylwadau ynglŷn â lleoliad y tanc septig yn agos at estyniad y llofft arfaethedig.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy osod rhybudd safle yn unig o ystyried ei leoliad gwledig. Bydd y cyfnod rhybuddio yn dod i ben ar 9 Rhagfyr 2011 a chyn belled ag na cheir unrhyw sylwadau pellach ar ôl y Pwyllgor, gofynnir am ganiatâd i'r adran roi'r rhybudd ar ôl y dyddiad hwn.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno llythyr i gefnogi ei gais (copi ym mhecyn yr aelodau) sy'n nodi'r rhesymau dros gyflwyno'r cais.

Mae llythyr arall wedi'i dderbyn gan nyrs ysgol y plant yn cefnogi'r cais.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

47C116: Newid defnydd adeilad diddefnydd yn annedd ynghyd â gosod tanc septig newydd a gwneud gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau yn Bronwen, Llantrisant. Caniatáu – 18.04.07.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y brif ystyriaeth gynllunio yw a fyddai'r cais gwreiddiol wedi cael ei ganiatáu pe bai yn cynnwys y cynnig hwn am estyniad pellach i'r adeilad a dyluniad yr estyniad arfaethedig.

Polisi: Rhaid i unrhyw ychwanegiadau i dai annedd gael eu hystyried yn erbyn Polisi 55 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd o ystyried mai cynllun i addasu oedd yr annedd yn wreiddiol.

Mae Polisi 55 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn nodi dwy elfen allweddol sydd yn berthnasol i unrhyw estyniadau:

i) Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn ac yn addas i gael ei addasu heb ailadeiladu eang neu greu estyniad fyddai'n cyfateb i godi annedd newydd.

ii) Bod yr addasiad yn parchu cymeriad, graddfa a gosodiad yr adeilad cyfredol ac yn golygu dim ond gwaith altro bychan, oni bai y gellir dangos y byddir yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Mae troedbrint yr adeilad gwreiddiol wedi'i gynyddu'n sylweddol o dan y caniatâd cynllunio blaenorol (47C116). Tra nad yw Polisi 55 yn dweud bod yn rhaid i estyniadau fod yn rhai bach, y mae yna sgôp o hyd i estyniad mwy gael ei ganiatáu cyn belled a'i fod yn gwella edrychiad yr adeilad yn sylweddol.

Mae'r estyniad arfaethedig yn un eithaf bychan o ran ei faint sef tua 16 o fetrau sgwâr. Fodd bynnag, oherwydd swm yr estyniadau blaenorol nid yw'r adain yn gallu cefnogi'r cais oherwydd y bydd yn golygu mwy nag estyniadau bychan pan ystyrir y lle yn gyfan ac mae hynny'n groes i Bolisi 55 o Gynllun Lleol Ynys Môn. Mae Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor, Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a'r CCA - Addasiadau Gwledig (i'w fabwysiadu 8 Rhagfyr 2011), yn atgyfnerthu'r pwynt hwn ymhellach.

7. Casgliad

O weld swm y gwaith addasu gafodd ei ganiatáu cyn hyn, nid yw'r adain yn gallu cefnogi'r cais hwn am estyniad pellach o dan Bolisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a HP8 y Cynllun Datblygu Unedol ddaeth i ben.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn credu bod yr estyniad arfaethedig yn groes i ddarpariaethau Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 y Cynllun Datblygu Unedol ddaeth i ben ac y byddai'n tanseilio integriti'r polisiau hyn ynghyd â'r cyfarwyddyd geir yng Nghyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gweldig ac Addasiadau Gwledig.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

CCA – Addasiadau Gwledig (8 Rhagfyr 2011).

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim