

10.1

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **42C228** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs Owen
c/o Tarmaster Jones Architects
Studio 115
Station Road
Deganwy
Conwy
LL31 9EJ**

Cais llawn ar gyfer dymchwell yr annedd
presennol a codi 2 annedd newydd yn

Full application for the demolition of the existing
dwelling and erection of 2 new dwellings at

Bod Hyfryd, Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 01/02/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor fel cais sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Mon ond fel un all gael ei gefnogi o dan y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Eiddo ar ffin pentref Pentraeth yw safle'r cais lle ceir un byngalo dormer, adeiladau allanol a chwrtil preswyl.

Cynnig yw hwn i ddymchwel y byngalo dormer cyfredol a chodi dwy annedd newydd ar wahân a garej ddwbl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi, dyluniad ac effaith ar yr ardal a mwynderau eiddo preswyl cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
48 – Meini Prawf Codi Tai
49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig
53 – Tai Yng Nghefn Gwlad
31 – Tirwedd
42 - Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Tir ar Gyfer Codi Tai
A3 – Datblygu Tai Newydd
A6 – Tai Yng Nghefn Gwlad
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio.
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Argymhell amodau.
Cyngor Cymuned – Cefnogi
Priffyrdd – Argymhell caniatad amodol
Draenio – Sylwadau.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd.

Dim wedi ei dderbyn adeg ysgrifennu'r adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Rydym yn ystyried bod safle'r cais yn y cefn gwlad o dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, ond, fe'i nodir fel Canolfan Eilaidd o dan bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn parhau yn ystyriaeth gynllunio o bwys o ystyried y cyfnod pell yr aethpwyd gyda phroses fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedig ac oherwydd iddo fod yn destun sgrwtini mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwr yn 2004.

Tir wedi'i ddatblygu o'r blaen yw safle'r cais sydd o fewn ffin ddatblygu Pentraeth ym mholsi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r egwyddor o ddatblygu felly yn dderbyniol o dan ddarpariaethau Polisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac mae hyn yn ystyriaeth o bwys sy'n cario pwysau sylweddol.

Dyluniad ac Effaith ar Bethau o'i Gwmpas.

Ystyrir bod dyluniad yr anheddau arfaethedig yn dderbyniol a'u bod yn parchu maint a chymeriad yr eiddo preswyl sydd gerllaw ac yn defnyddio deunyddiau sydd yn nodweddiadol o'r ardal.

Mae'r safle mewn ardal sy'n ardal breswyl gan mwyaf ac nid ydym yn ystyried y bydd yr anheddau newydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal nac ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Priffyrdd a Draenio.

Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac mae wedi argymhell nifer o amodau.

Mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am fwy o fanylion ynglŷn â'r ffordd y bwriedir cael gwared o ddŵr wyneb ac rydym yn disgwyl am yr wybodaeth hon ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

7. Casgliad

Tra bod y cynnig yn groes i bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol o dan bolisi HP3 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn amodol ar ddatrys y materion draenio sydd ar ôl, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau.

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

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

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

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

(03) 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 lifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

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

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

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(07) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oledf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 metr yn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(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 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 Prifffyrdd.

(10) 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.

(11) 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 greydau 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.

(12) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r annedd a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o greydau 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.

(13) Cyn bod neb yn byw yn yr annedd a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 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.

(14) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 21.11.11 o dan cais cynllunio rhif. 42C228.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 – Parcio Ceir
31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D3 – Tirwedd
D28 – Llechi Naturiol
D32 - Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

TR10 – Safonau Parcio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

TAN 12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

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